PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
LAHELLE 35

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Vedtekter/regler

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

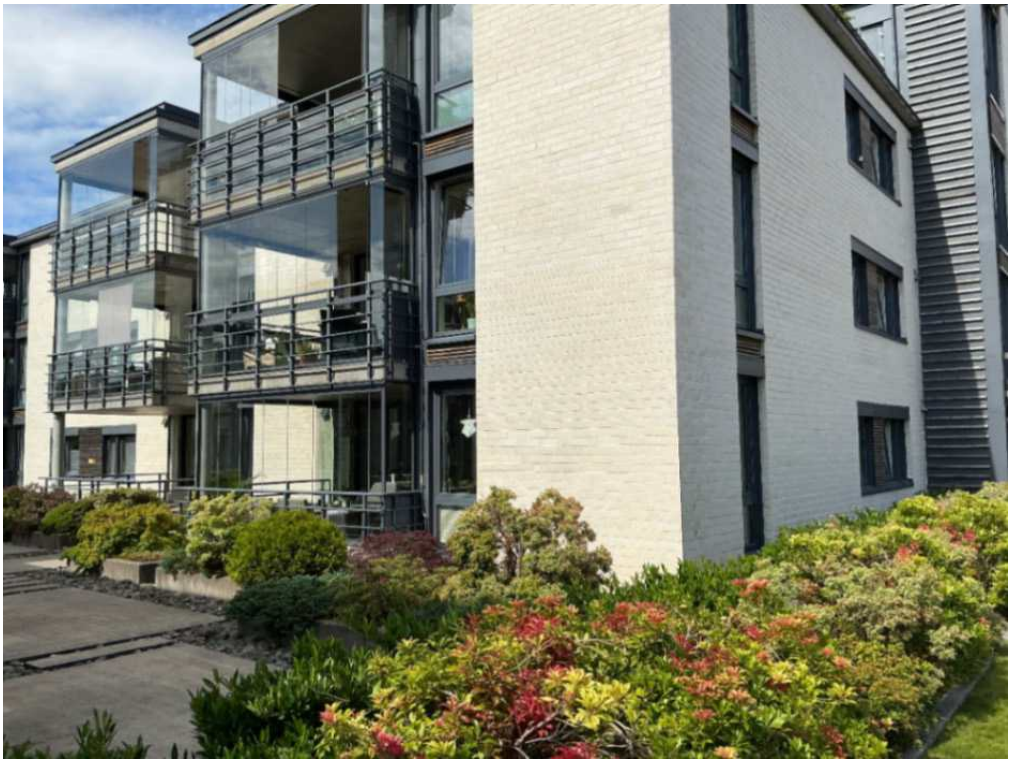
Tilstandsrapport

Lahelle 35 , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 2141, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 08.07.2025 **Rapportdato:** 11.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4559 **Referansenummer:** PN8581

Autorisert foretak: M2 Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

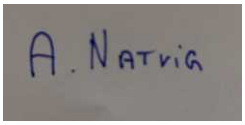
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2010. Etablert område og sameie med mange gode kvaliteter. Romslig 3 roms med flott beliggenhet, utsikt, gåavstand til sentrum, butikk mm.

Leiligheten fremstår i god/normal teknisk stand utfra alder. Mindre merknader påpekt i rapport.

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

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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

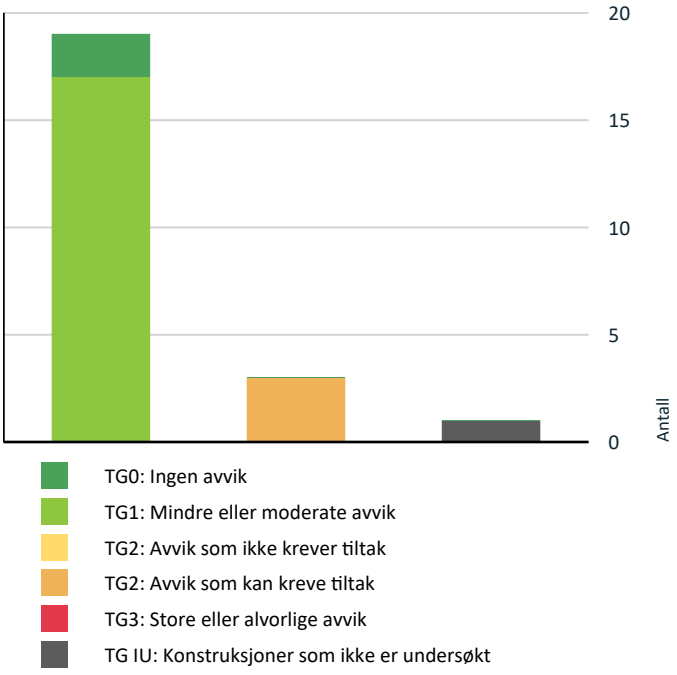
Leilighet

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass, utv beslått. 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 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK. Noe slark i håndtak.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør tar i svill og kan med fordel justeres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering inngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnsig kan forekomme.

Det er sprekk i et enkelt glass på selve rekkverket utenfor skyvedørene.



Sprekk i glass.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Gulv er slipt og vegger malt opp i 2023 ifølge eier.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

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

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

TG 1 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Dersom boligen er søkt før 2010 så kan den være bygget uten radon sperre. Kan med fordel utføres en måling.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, en av soveromsdører tar litt i svill, mindre justering.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes. Noe mindre justering kan forekomme.



Mindre fuktsvelling baderoms dør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er godt fall fra dør mot sluk og lokalt fall dusjsone.

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/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran løsning 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.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med dobbel vask, dusj garnityr, opplegg vaskemaskin og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kott i gang mot dusj.

Kom til stålstender og finèr plate, ikke optimal måling eller kontrollmulighet.

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.

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.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert Miele kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, steketopp og kaffemaskin. Oppvaskmaskin er ifølge eier fra september 2024. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg.

TG 1 Vannbåren varme

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i skap i gangen.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon OK fra byggeår, ukjent historie siden.

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

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Branntekniske forhold

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

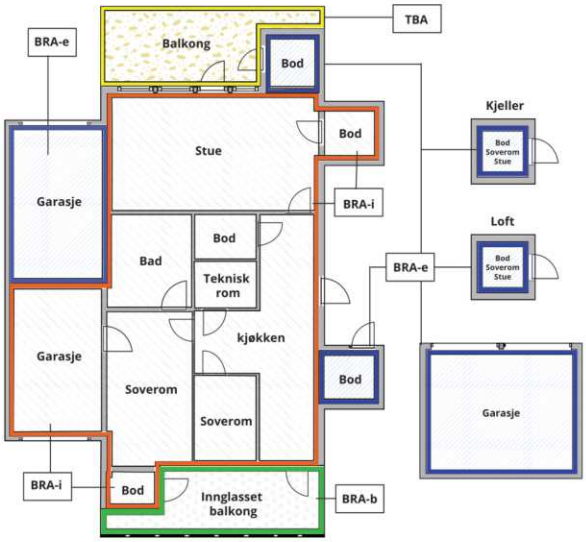
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
1 etasje	74		15	89	
SUM	**74**	**8**	**15**		
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	74	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Åse Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2141		3	3177 m²	ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Lahelle 35

Hjemmelshaver
Hansen Tom Erling, Hansen Åse

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.07.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	10.07.2025		Fremvist		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PN8581

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250377

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Erling Hansen	Åse Hansen

Gateadresse
Lahelle 35

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 131250377

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rør i Sør Byttet baderomsinnredning Mars 2025. Det ble Byttet dusj i 2024. Dette ble gjort som egeninnsats

Arbeid utført av: Rør i Sør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Det ble observert sølvkre på badet vår 2024. Det ble satt ut limfeller. Har ikke observert noen etter det.

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det utføres årlig service på ventilasjonsanlegg og gassanlegg i regi av sameiet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zap billader installert av sameiet. Bruk faktureres av sameiet.

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

Document reference: 131250377

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av terrasse Mai 2023
Arbeid utført av	CG-Glass

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 131250377

Tilleggskommentar

Det er et lite hakk i nedre lyslist på speilskap på bad som ikke har noen praktisk betydning. Alle rom inkludert tak ble malt i Oktober 2023 av profesjonell maler. Alle gulv ble slipt og lakket i Oktober 2023 av profesjonell gulvsliper.

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: 131250377

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erling Hansen	0b69c904453bea5ed0ff9abbeeb683aad3f50096	07.07.2025 14:07:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Hansen	108733c0d9b4f3bef9ff300b7f53139661aa331c	07.07.2025 14:13:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250377

- 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

dks AS
autorisert regnskapsførerselskap

MEGLERINFORMASJON

Dato:	**13.07.2025**
Sameiet:	**LahelleBrygge II**
Org.nr:	**996 727 637**
Eier	Tom Erling Hansen Åse Hansen
Seksjon/adresse	**Lahelle Brygge 33, s.nr. 3**
Forsikringsselskap og polisenummer:	**IF – SP998478.10.2**
Andel fellesgjeld	**0**
Felleskostnader	**Se vedlegg + kr. 10 pr. kvartal om**
	avt.giro ikke tegnes
Styreleder	**Gunnar Skaar**
Adresse/tlf.nr.	
Mail adresse:	**Gunnar.skaar@hotmail.com**
Følgende gebyrer v/salg bes overført	**2801. 27. 53995**
til DKS AS`konto	
Eierskiftegebyr +25% m.v.a.	**Kr. 5 256 ” 1 314= kr. 6 570**
Gebyr eiendomsopplysninger	**Kr. 3 200**
+25% m.v.a.	**” 800 = kr. 4.000**
Følgende beløp bes overført sameiets konto i forbindelse med avregning fjernvarme etc	**Kr. 5 000**
Sameiets kto.	**3000 25 43970**
Megler må avlese vannmåler,gassmåler og fjernvarmemåler	
Evt restanser felleskostnader m.m.	**Ta kontakt ved oppgjør**
Selgers nye adresse/kontonr.	
Vedlegg	**Årsregnskap,årsberetning,protokoll**
	siste årsmøte,vedtekter
Meglerfirma:Privatmegleren	shilan.kahsay@privatmegleren.no
Saksbehandler i DKS AS	**sven@dksas.no**

Adresse: Kjøita 21, 3. etg.. 4630 KR.SAND
Postadresse: Postboks 4074 4689 KR SAND
Telefon: 90 19 23 49
Bankgiro: 2801.27.53995
Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA
Email: bernt.ivar@dksas.no

Vedtekter
SAMEIEVEDTEKTER
for
BOLIGSAMEIET LAHELLE BRYGGE II

1. Sameiets navn
Sameiets navn er boligsameiet Lahelle Brygge II.

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen
Sameiet består på eiendommen gnr 152 bnr 1677 i Kristiansand kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk
Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha en eller flere tilleggsdeler.
Sameiet består av 37 eierseksjoner, 34 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvor seksjonsnummer 35 består av 3 parkeringsplasser + 3 MC-plasser, seksjonsnummer 36 består av 4 parkeringsplasser og seksjonsnummer 37 består av 5 parkeringsplasser. Seksjonsnummer 35, 36 og 37 er næringsseksjoner.

Balkonger og terrasser inngår i den enkelte boligseksjon.

For hver boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal, hvor telleren i brøken utgjør boligseksjonens areal bruksareal (BRA), og nevneren er summen av alle boligseksjonenes bruksareal. For de av boligseksjonene som har en parkeringsplass som tilleggsareal er nevneren øket med sjablongmessig tillegg på 2 som reflekterer den økte andel av felleskostnadene for nevnte seksjoner.

Sameiebrøken for samtlige boligseksjoner blir dermed 3053/3053 inkludert arealet for parkeringsplassene som er tilleggsareal.

Sameiebrøken til næringsarealene er fastsatt for at sameiebrøken skal reflektere de driftsomkostningene som faller på fellesarealene i tilknytning til bruk av næringsseksjonene. Hver næringsseksjon p-plass har en teller på 2 pr plass og 1 pr mc-plass, og nevner på 27. Til sammen 27/27.

Samlet for samtlige eierseksjoner (både bolig og næring) blir dermed sameiebrøken 3080/3080.

Av seksjonseringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

2.3 Fellesareal
De deler av eiendommen som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse utgjør sameiets fellesareal.

Bygningskroppen utvendig – tak, fasade, vinduer – er del av sameiets fellesareal. Vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene er fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skillevegger mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen installasjonen betjener.

Parkeringsplassene og boder i underetasjen, unntatt de parkeringsplasser som er næringsseksjoner eller tilleggsdel til bolig- eller næringsseksjon, er fellesareal. Hver boligseksjon har bruksrett til 1 parkeringsplass og tilhørende bod i parkeringskjeller som er fellesareal.

Den enkelte seksjonseier er ved kjøp av seksjon fra utbygger blitt tildelt parkeringsplass og bod. Tildelingen kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

I parkeringskjeller er det 4 stk parkeringsplasser som er dimensjonert for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars 1994 nr 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en plass dimensjonert for forflytningshemmede til vedkommende. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

3. Rettslig råderett
Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgiving, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine eierseksjoner og tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.
Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med vedtekter og husordensregler.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

4. Bruk av eiendommen
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Sameiemøtet kan fastsette husordensregler.

5. Drift, vedlikehold og forsikring
5.1 Drift, renhold og vedlikehold av egen seksjon

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseierne plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal skillevegg mellom eierseksjoner, jf pkt 2.3 tredje avsnitt, vedlike.

Seksjonseierne plikter å holde tekniske installasjoner innenfor sin eierseksjon vedlike.
5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forestås av sameierne i fellesskap.

I den utstrekning renhold og/eller utbedringer av fellesarealer nødvendiggjøres av en eller flere sameieres konkrete bruk av arealet, skal kostnadene dekkes av vedkommende sameier.

5.3 Enhetlig preg m.v.
For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg fastsetter sameiermøte med alminnelig flertall:

- Om det skal være adgang til å bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong og lignende og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.
- Om det skal være adgang til inngjerding av tilleggsarealer, og i tilfelle hvordan slik inngjerding skal utformes. Sameiermøtet kan også med alminnelig flertall fastsette om det skal være noe begrensninger ved valg og plassering av planter og annet (f eks anleggelse av boblebad, basseng, grillhytter, lekehytter m.m.)
- Hvilken farge det skal være på fasader.
- Om det skal være adgang til å endre fasadene på bygningsmassen ved innsetting/endring/fjerning av dører og vinduer, og i tilfelle hvordan dette skal gjennomføres.

5.4 Forsikring
Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnaden, jf punkt 6.

Innboforsikring og andre forsikringer tegnes og bæres av den enkelte sameier.

5.5 Pålegg
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

6. Felleskostnader
6.1 Fordeling av felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke skal bæres av den enkelte – som for eksempel felles forsikring, forretningsførsel og styrehonorar m.v. – skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken. Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike felles utgifter som vedtas av sameiemøtet eller styret. I budsjettet skal det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond).

6.2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og tas hensyn til ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier iht eierbrøk.
À-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

7. Sameiermøtet
Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, slik at hver seksjon har èn stemme.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll for alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

8. Ordinært sameiermøte
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

9. Sameiermøtets kompetanse
Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett

De ovennevnte beslutninger og vedtageler kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
- fastsettelse av vedtekter, hurordensregler eller andre ordensforskrifter og endringer av disse

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

10. Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

11. Inhabilitet
Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. Styre
Styret har minst 3 medlemmer og ett varamedlem som alle velges av sameiermøtet.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant medlemmene av sameiermøtet.
Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget.
Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar medlov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

Dersom sameiermøtet beslutter at sameiet skal ha en forretningsfører, hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Styret forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

13. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftliginstruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut på sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

14. Mislighold og fravikelse
Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

****

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr 152 bnr 1677 i Kristiansand, med senere revisjoner - senest av 19.04.16. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

Kristiansand, den 19. april 2016

Trivselsregler

1. GENERELT

a) Sameiet Lahelle Brygge II består av 34 eierseksjoner fordelt på 3 bygg beliggende langs Otras østre elvebredd.

b) Det er de til en hver tid gjeldende vedtekter i sameiet som er de overordnede formelle regler som sameiets styre og beboere skal forholde seg til.

c) I tillegg har sameiet den 25. april 2012, med senere revisjoner - senest av 19.04.16, vedtatt retningslinjer for å utdype og detaljere en felles forståelse og har valgt å kalle retningslinjene for trivselsregler. Formålet med trivselsreglene er å sørge for informasjon og føringer om våre felles anliggender for å skape et best mulig hyggelig bomiljø, der alle beboere tar ansvar for felles trivsel, og for at Lahelle Brygge II skal framstå som et trivelig bomiljø.

d) Forslag til endringer av trivselsreglene sendes skriftlig til styret og må vedtaes på sameiermøte/generalforsamling.

2. LEILIGHETENE OG FORHOLD TIL SAMEIET OG ØVRIGE BEBOERE

a) Ny eier eller leietaker må meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og til sameiets styre .

b) Dersom leiligheten leies ut må utleier/eier informere leietaker om gjeldende vedtekter og trivselsregler, og vedlegge disse til leiekontrakten.

c) Det er relativt lytt og kort avstand mellom byggene, så det må vises hensyn med tanke på banking, høy musikk og høylytt snakking på terrasser eller gjennom åpne dører og vinduer, spesielt etter kl. 23.00.

d) Av hensyn til andre beboere og på grunn av brannfare skal det kun benyttes gass eller strøm ved grilling på terrassene.

e) Risting av tepper og matter og lufting skal ikke gjøres over rekkverk på balkong eller fra vinduer.

f) Det er ikke anledning til å montere private antenner eller paraboler.

g) Utvendig sol skjerming (persienner) må være i henhold til farge og standard som nå er montert i enkelte leiligheter. Styret kan gi informasjon om leverandør og tidligere tilbud.

h) Ved behov for skjerming for vind og innsyn, refereres det til egne regler, se hjemmesiden.

i) Den enkelte beboer må ta nødvendige forholdsregler for å komme inn i egen leilighet dersom nøkkel mistes f.eks sørge for ekstra nøkkel og sikker oppbevaring av denne. Masterkey er ikke tilgjengelig.

j) Husdyrhold er tillatt, men det forutsettes at man tar tilbørlig hensyn til andre beboere. Det ansees som en selvfølge at husdyr ikke ferdes fritt i ganger og på fellesarealer, og at husdyr holdes i bånd ved lufting. Fellesarealets plener og blomsterbed skal ikke benyttes som hundetoalett.

k) Dersom det skulle oppstå skader i eller utenfor leiligheten som dekkes av Sameiets forsikring, skal styret kontaktes FØR håndverker rekvireres.

3. BRUK AV FELLESAREALER

a) Inngangsdørene og porten til garasjen skal holdes låst, og det anbefales at alle beboere tar initiativ til å låse dersom man oppdager åpne dører. Ved bruk av automatisk døråpner fra leilighet, har beboer ansvar for den/de som slippes inn.

b) Dersom det skulle oppstå skade på fellesarealene og dette er forvoldt uforvarende av beboer eller utenforstående som er gitt adgang av beboer, skal kostnadene for utbedring dekkes av beboer.

c) For å holde rømningsveien åpen, må personlig preg utenfor inngangsdør til leiligheten begrenses til dørmatte, navneskilt og eventuell dekorasjon på dør. Unntakene er barnevogn, rullestol, rullator og lignende i kortere perioder.
d) Skilt på postkasser og utvendig ringeklokke bør være enhetlige og vil bli bestilt av styret. Utsmykning av trappeganger og øvrige fellesarealer skal gjøres ut fra beslutninger i sameiemøter.

4. BRUK AV GARASJEPLASS OG GJESTEPARKERING

a) Hver enkelt beboer råder over sin garasjeplass, men på grunn av sikkerhet mot uvedkommende i fellesareal ogopp i byggene må beboere rådføre seg med styret for godkjenning ved eventuell utleie av garasjeplass.

b) Det anmodes om at garasjeplassene holdes ryddige og at det eventuelt settes opp enkle hyller eller stativ for best mulig orden.

c) Garasjen skal ikke brukes til bilvask siden det ikke er tilrettelagt for dette fra utbygger. Sluk/pumpe er dimensjonert for avrenning og ikke for sand eller smuss. Det anbefales at bilvask gjøres ved fortau mot byggene, og det er kran på utsiden av bygg 33.

d) Garasjegulv kan spyles med (liten) vann slange under forutsetning av at sluker renses for sand/smuss etter spyling. Spyling vil gjøres av vaktmester etter avtale med styret, eller som dugnadsarbeid, ref pkt 6.

e) Sykler bør plasseres i sykkelstativene eller på anviste plasser, alternativt på egen garasjeplass.

f) Gjester kan parkere på anvist gjesteparkering utenfor i bakkant av byggene i henhold til angitte bestemmelser.

g) En gjesteparkeringsplass i kjeller (under nr. 31) er tilgjengelig for beboerne. Bruk må forhåndslogges på oppslått liste. Maks 2 døgn pr. gang. Av hensyn til god tilgjengelighet for alle beboere skal logging for ordinær bruk ikke foretas.

5. BRUK AV SØPPELBOD

a) Søppel boden kan benyttes til å kvitte seg med lett husholdningsavfall og papp/papir. Søppel boden skal ikke brukes til å kvitte seg med store ting. Søppel som er større enn at det ikke går i vanlig handleplastpose, samt spesialavfall, må den enkelte beboer bringe til offentlig søppelplass.

b) Det er lagt opp til kildesortering basert på følgende ordning: Brun dunk i kjølerom: Organisk avfall pakkes i nedbrytbare poser. Grønn dunk: Kun papp og papir – FLATPAKKES!
Grå/svart dunk: Alt annet avfall, og det skal pakkes i plastposer.

6. DUGNAD

Styret i sameiet vil ta initiativ til å kalle inn til årlig/halvårlig dugnad for å vedlikeholde Sameiets fellesarealer, både innvendig og utomhus. Representant fra alle leilighetene må detal på dugnadene som sees på som en kombinasjon av sosial samling og jobbing. Dersom noen har vanskeligheter med fysisk jobbing (kanskje dårlig rygg eller bein) ansees deltagelse med godt humør og kaffekoking like vesentlig som luking og rydding

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Lahelle 35

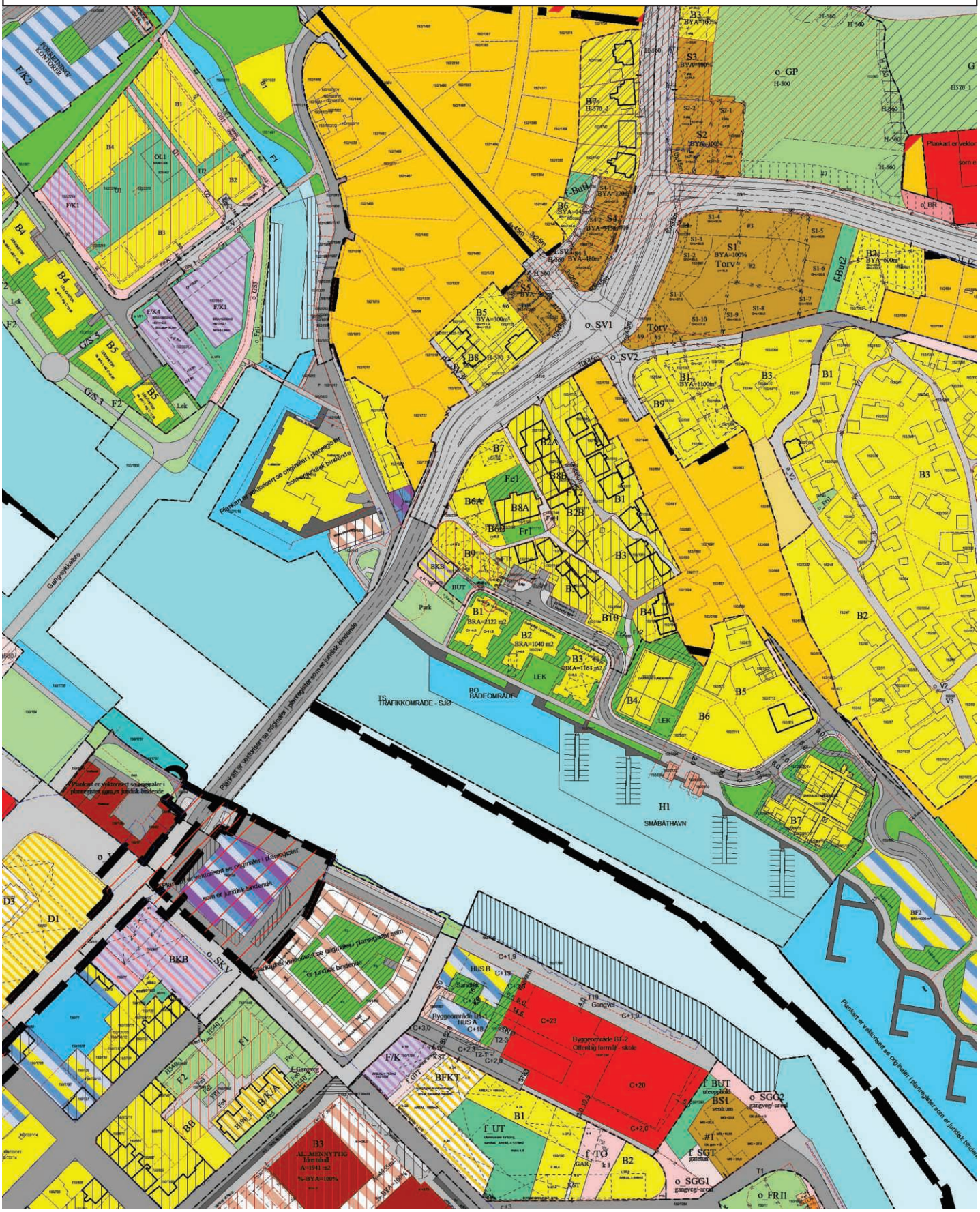
Dato: 09.07.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER ETTER § 26 TIL REGULERINGSPLAN FOR

ELVEBREDDEN SYD, KRISTIANSAND

KORR. I HHT. BYSTYREVEDTAK 19.06.2002

§1. REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsplanbegrensing på kart i målestokk 1: 500, korrigert i hht. REV. 20.09.2001.

§2. BYGGEOMRÅDER

Med hjemmel i vedtekt kreves at ny bebyggelse tilknyttes fjernvarme.

Heisrom, vifterom og andre tekniske rom skal ikke plasseres over tak.

Heis må ha talesyntese og panelet ha taktil-merkning.

BYGGESØKNAD
Av søknaden skal bebyggelse med landskapstilpassende tiltak, materialitet og arkitektoniske kvaliteter klart fremgå.

2.1. BOLIGBEBYGGELSE

Bebyggelsen skal ha "flate" tak.

I hvert delfelt skal 50 % av boligene bygges med livsløpsstandard.

2.1.1 Byggeområde B.1: Boligformål

Grad av utnyttelse: Tillatt bruksareal, BRA = 2122 m² ekskl. nedsenket garasjeanlegg.
Gulv garasjeanlegg: C+ 0,0
Gulv 1.etg.: C + 2,5
Maksimale byggehøyder som vist på planen:
4 etasjer mot nord-øst med gesims-/ møne: C+ 14,5
3 etasjer mot syd-vest med gesims-/ møne: C+ 11,5

2.1.2 Byggeområde B.2: Boligformål

Grad av utnyttelse: Tillatt bruksareal, BRA = 1040 m² ekskl. nedsenket garasjeanlegg
Gulv garasjeanlegg: C+ 0,0
Gulv 1.etg.: C+ 2,5
Maksimale byggehøyder som vist på planen:
2 etasjer med gesims-/ møne: C+ 8,5

2.1.3 Byggeområde B.3: Boligformål

Grad av utnyttelse: Tillatt bruksareal, BRA = 1163 m² ekskl. nedsenket garasjeanlegg
Gulv garasjeanlegg: C+ 0,0
Gulv 1.etg.: C+ 2,5
Maksimale byggehøyder som vist på planen:
2 etasjer med gesims-/ møne: C+ 8,5

2.1.4 Byggeområde B.4: Boligformål

Grad av utnyttelse: Tillatt bruksareal, BRA = 2100 m² ekskl. garasjeanlegg på bakkeplan under bakre del av bebyggelsen.
Gulv garasjeanlegg: C+ 2,5
Gulv 1.etg.: C+ 2,5

RETNINGSLINJER

Generelt for ny bebyggelse
Bebyggelsens utforming og detaljering skal ta hensyn til reguleringsområdets fremskutte og eksponerte posisjon i by- og landskapsbilde.

Bebyggelsen skal gis en karakter av sammensatte volumer som i størrelse harmonerer med bebyggelsen i området.

Bebyggelsen skal ha "flate" tak.
Det kan tillates mindre forhøyede glasspartier for overlys, samt piper og heisoppbygg .

I kombinasjon med hovedbyggematerialet pusset murverk, tillates utstrakt bruk av glass, tre og metall, samt utvendige balkonger og terrasser, for å gi en moderne maritim karakter.(skipsdekket /-rekke mv.) Utvendig fargebruk bør hovedsaklig være: hvit / perlegrå,

Byggeområde B.4:
Området er i dag regulert og benyttet til næringsvirksomhet.
Eksisterende virksomhet kan inn til videre opprettholdes i bygg og direkte tilstøtende uteområder der dette ikke kommer i konflikt med planområdets øvrige formål.
Formålet tillates endret til boligformål, felles uteområder og park-/ grøntområder som planen viser.

Maksimale byggehøyder som vist på planen:
Vest: 2 etg., gesims-/ møne: C+ 8,5
Midtparti: 3 etasjer, inklusiv parkeringsetasjen:
Gesims-/ møne: C+ 11,5
Øst: 2 etg., gesims-/ møne: C+ 8,5

2.1.5 Byggeområde B.5: Boligformål
Byggeområde B.5 (mot Kuholmsveien)
Samlet grad av utnyttelse for eksisterende og ny bebyggelse:
BYA = 30%
Maksimale byggehøyder:
Mot Kuholmsveien: Bygg med saltak, takvinkel 30˚ - 40˚,
gesimshøyde: C+ 12,0.

2.1.6 Byggeområde B.6: Boligformål
Byggeområde B.6 (mot elva)
tillates bebygd med ny boligbebyggelse i 2 etasjer.
Grad av utnyttelse: BYA = 50%
Maksimale byggehøyder:
2 etasjer med gesims-/ møne: C+ 8,5

2.1.7 Byggeområde B.7: Boligformål
Grad av utnyttelse: Tillatt bruksareal, BRA = 3900 m² ekskl. garasjeanlegg i 2 etasjer over bakkeplan under bakre del av bebyggelsen.
Gulv garasjeanlegg, nedre plan:C+ 2,5 / øvre plan: C+ 5,5
Maksimale byggehøyder som vist på planen:

Langs strandpromenaden:
Mot syd-vest: 2 etasjer med gesims-/ møne: C+ 8,5
Midtparti: 3 etasjer med gesims-/ møne: C+ 11,5
Mot syd-øst: 2 etasjer med gesims-/ møne: C+ 8,5

Mot Kuholmsvegen:
Mot nord-vest: 4 etasjer boliger med gesims-/ møne: C+ 17,5
Midtparti (over garasjeanlegget):
4 etasjer boliger med gesims-/ møne: C+ 20,5
Mot nord-øst (over garasjeanlegget):
3 etasjer med gesims-/ møne: C+ 17,5

2.1.9 Byggeområde B.9: Boligformål
For Vindmøllegangen 6 er maksimalt tillatt byggehøyde tilsvarende eksisterende bygg.

Parkering dekkes i tilstøtende felles parkeringsanlegg, FP.

2.2 BYGGEOMRÅDE BLANDET FORMÅL
Byggeområde B/K: Bolig / kontor

2.2.1 Østerveien 6:
Eksisterende bebyggelse:BRA= 700 m², ekskl. underetasje, tillates øket til BRA = 1000 m²

Parkeringsbehov i henhold til kommunens normer skal i den utstrekning dette ikke lar seg løse på egen tomt, dekkes i parkeringsanlegget i B1.

2.2.2 Østerveien 8:
Eksisterende bebyggelse:BRA= 380 m², ekskl. underetasje, tillates øket til BRA = 750 m²
Maksimale byggehøyder som vist på planen:
Gesims-/ møne: C+ 14,5

Byggeområde B.5:
Byggeområde B.5 har en eksisterende boligbebyggelse bestående av hus med gesimser på hhv c+12.2 og 11,7
Ny bebyggelse skal tilpasses bygningsmiljøet langs Kuholmsveien.
Kuholmsveien 24 reguleres til spesialområde bevaring.

Byggeområde B.6:
Byggeområde B.6
Ny bebyggelse skal tilpasses nytt bygningsmiljø langs elva.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet som utgjør viktige landemerker og / eller inngår som karakteristiske elementer i eksisterende bygnings-miljøer reguleres til spesialområde bevaring.
Dette gjelder:
byggeområde B8: Kuholmsveien 24,
byggeområde B9: Vindmøllegangen 6,
byggeområde B/K: Østerveien 6

Se eget formål.

Parkeringsdekning skal løses på egen tomt.

2.3. BYGGEOMRÅDE BÅTHUS

2.3.1 Byggeområde BH.1: Båthus.
Tomteareal: 60 m2
Grad av utnyttelse: Tillatt bebygd areal, BYA = 100%
Båthustomten er del av eiendommene
Gnr.152, Bnr.671/ 673
Ny bebyggelse skal er vist med omriss på plankartet.
Området skal brukes til lagerformål (båt, redskap og utstyr) og kan ikke tas i bruk som fritidsbolig.
Det tillates ikke oppsatt gjerder eller annen form for innhegning.
Maksimum mønehyde: 5,0m over bryggenivå, takvinkel: 30 - 40 grader.

2.3.2 Byggeområde BH.2: Båthus.
Tomteareal: 120 m2
Grad av utnyttelse: Tillatt bebygd areal, BYA = 100%
De to båthustomtene er deler av eiendommene
Gnr.152, Bnr.675 og Gnr.152, Bnr.1955
Ny bebyggelse består av 2 bygningsenheter som skal orienteres som vist med omriss på plankartet.
Området skal brukes til lagerformål (båt, redskap og utstyr) og kan ikke tas i bruk som fritidsboliger.
Det tillates ikke oppsatt gjerder eller annen form for innhegning.
Maksimum mønehyde: 5,0m over bryggenivå, takvinkel: 30 - 40 grader.

§3. SPESIALOMRÅDE BEVARING
Eksisterende bygninger på eiendommene
Kuholmsveien 24,
Vindmøllegangen 6,
Østerveien 6
reguleres til spesialområde bevaring.

Restaurering, endringsarbeider og tilbygg skal forelegges antikvariske myndigheter for uttalelse.

§4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområde kjøreveg

4.2 Trafikkområde parkering

4.3 Trafikkområdene fortau / gangveg

4.4 Trafikkområde gang- / sykkelveg / brygge
Det er ikke tillatt å frasette last / varer eller annen innretning som hindrer fri ferdsel langs bryggeområdene.
Nødvendig kjøretrafikk for vedlikeholdsmaskinell og servicetrafikk under hensyntaking til gående brukere tillates.

4.5 Trafikkområde sjø TS
Trafikkområde sjø er åpen for næringstrafikk og allmenn småbåttrafikk.

4.6 Trafikkområde Småbåthavn H1

§5. PARK / FRIOMRÅDER
Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan som omfatter park-/ friområdene.

Byggeområdene BH.1 og BH.2: Båthus.
Bebyggelsen skal gis en materialbruk og detaljering som på en moderne måte utvikler det typiske for regionens kystbebyggelse.

Spesialområder bevaring:
Restaurering, endringsarbeider og tilbygg skal tilpasses og underordnes den eksisterende bebyggelsen slik at sammenstillingen av nytt og gammelt danner en harmonisk helhet.

Det er til sammen planlagt 153 parkeringsplasser for fullt utbygd område, hvorav 133 p-plasser er lokalisert i parkeringsanlegg under boligbebyggelsen.

Områdene skal ved utforming og detaljering ivareta normal brukbarhet for funksjonshemmede.
Gang- / sykkelveier og faste bryggeanlegg skal opparbeides med parkmessig standard.

Kommunal utleie av fast bryggeplass for lokal fisker bør kunne inngå som viktig miljøtiltak i området.
Det forutsettes at brygger og gang-sykkelveg holdes fri for redskap mv.

Båtplassene skal primært leies ut til beboerne i reguleringsområdet og naturlig tilstøtende nærområder i gangavstand til småbåthavnen.

I utomhusplanen vises sikkerhetstiltak for å forebygge drukningsulykker (eks. stige, redningsbøyer).

5.1 P/GS (parkanlegg / gang-/ sykkelveg)
I området ved landkaret til broen "Tygesens Minde" skal det utarbeides et parkområde med basseng / vannspeil egnet for vannlek med fast belegg og parkmessig anlegg for sittegrupper, mv. Det skal anlegges gang- og sykkelvei gjennom området som vist på godkjent utomhusplan.
Ved detaljutformingen av parkområdet skal det tilrettelegges for snørydding / dumping av snø i elva.

I området mellom B.2 og B.3 skal det parkmessig opparbeides vannspeil for vannlek. Vannspeilet skal være omgitt av beplantning og parkmessig anlegg for lek og rekreasjon i amfi. Nødvendige byggverk / anlegg for dette formålet tillates.

Det skal anlegges parkmessige knutepunkter / treffsteder med beplantning, sitteplasser og sandlekeplasser i de posisjonene som planen viser.

5.2 BO (badeområde)
Partier av bryggeområdet og sjøområdet foran B1 og B2 tilrettelegges for bading.
Nødvendige byggverk / anlegg for formålet tillates.

§6. FELLESOMRÅDER

6.1 Felles utearealer / grøntanlegg
Felles utearealer / grøntanlegg er felles for beboerne i den tilstøtende bebyggelse.
Områdene skal opparbeides med god parkmessig standard med formålstjenlig beplantning, utendørs belysning og møblering.

6.2 Felles parkering
Felles parkering i henhold til kommunens normer for faste plasser og gjesteparkering er lokalisert under bebyggelse og parkmessige anlegg i de respektive byggeområdene.

Felles parkeringsplasser **FP** er felles for beboerne i Vindmøllegangen no. 6 og 8.

§7. REKKEFØLGEBESTEMMELSE
Helhetlig utomhusplan for områdene innenfor regulerings-planens avgrensing skal være godkjent før tiltak igangsettes.
I utomhusplanen vises sikkerhetstiltak for å forebygge drukningsulykker (eks. stige, redningsbøyer). Tiltakene gjennomføres samtidig med opparbeidelsen av promenaden.

For byggeområdene generelt skal utomhusarealer, herunder innbefattet parkerings-plasser, torg og parkområder, friområde/lek, strandarealer med bryggeanlegg ol. skal være ferdig opparbeidet samtidig med bebyggelsen.

Ny veiforbindelse fra Kuholmsveien må være etablert før bygging i henhold til plan igangsettes.

Strandpromenade skal være etablert i henhold til plan før nye boliger tas i bruk.

Det skal tilstrebes en "grønn profil" i reguleringsplanområdet.
Høy og lav vegetasjon skal skille mellom gaterom og parkeringsplasser / parkområder.
Eksisterende trær i området skal søkes bevart.
Kantsteiner, trapper, ramper og områder med fast belegg skal utføres med god parkmessig standard.

Området skal samtidig bidra til å knytte gang- og sykkeltrafikken langs elvepromenaden sammen med gang- og sykkeltrafikken til og fra Kvadraturen på en funksjonell og innbydende måte.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått.

Det skal være tilfredsstillende skolekapasitet i området før nye boliger tas i bruk. Det må fremlegges løsninger av tilfredsstillende parkering og varelevering for Vindmøllegangen 16 knyttet til dagens bruk av eiendommen. Kommunens normer og vedtekter for etablering av kvartalslekeplass må oppfylles før boligene tas i bruk. Opparbeidelse kan løses utenfor planområdet i samråd med parkvesenet.	

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 19.06.2002 som sak nr. 128
Justert ihht bystyrevedtak 31.01.07.
Rev.18.02.2009, mve. – Rammetillatelse nybygg

Plan- og bygningssjefen.

Mindre ves. reg.endring punkt 5.1., godkjent plan- og bygningssjefen 11.02.2011.



KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR Elvebredden syd
REGULERINGSENDRING (eventuelt)
Vedtatt av plan- og bygningsloven § 27-2
her Kristiansand bystyre i møte den 9.06.2002
sak nr. 128 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.
Kristiansand, dato 13/1 2003
Leder for plan- og bygningsetat

TEGNFORKLARING
PBL§25 1 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGBEBYGGELSE
- SENTRUM
- BLANDET FORMÅL BOLIG/NÆRING
- BLANDET FORMÅL BOLIG/NÆRING
- BLANDET FORMÅL FELLES UTEAREAL/GARASJE

2. LANDSKAPSOMRÅDER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- PARKERINGSPLASS
- GANG/SYKKELVEI
- BRYGGE
- ANNEN VEGGRUNN
- TRAFIKKOMRÅDE - SJØ
- SMÅBÅTHAVN

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
- FRIOMRÅDE I LUFT
- BLANDET FORMÅL NÆRING/GANG-SYKKELVEI
- BADEOMRÅDE

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER
- FRISTSONE
- BEVARING AV BYGNINGER

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES UTEAREAL
- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- SENTERLINJE VEG
- VEG/FORMÅL
- FRISIKTLINJE
- GODKJENT FYLLINGSLINJE
- TURSTI
- INNPASS AV PLANLAGTE BYGG
- INNPASS AV EKSISTERENDE BYGG SOM BEHOLDES I PLANEN
- INNPASS AV EKSISTERENDE BYGG SOM SKAL RIVES
- AVKJØRSEL

MÅL: 1/500
0 5 10 15 20 25 N

KRISTIANSAND KOMMUNE

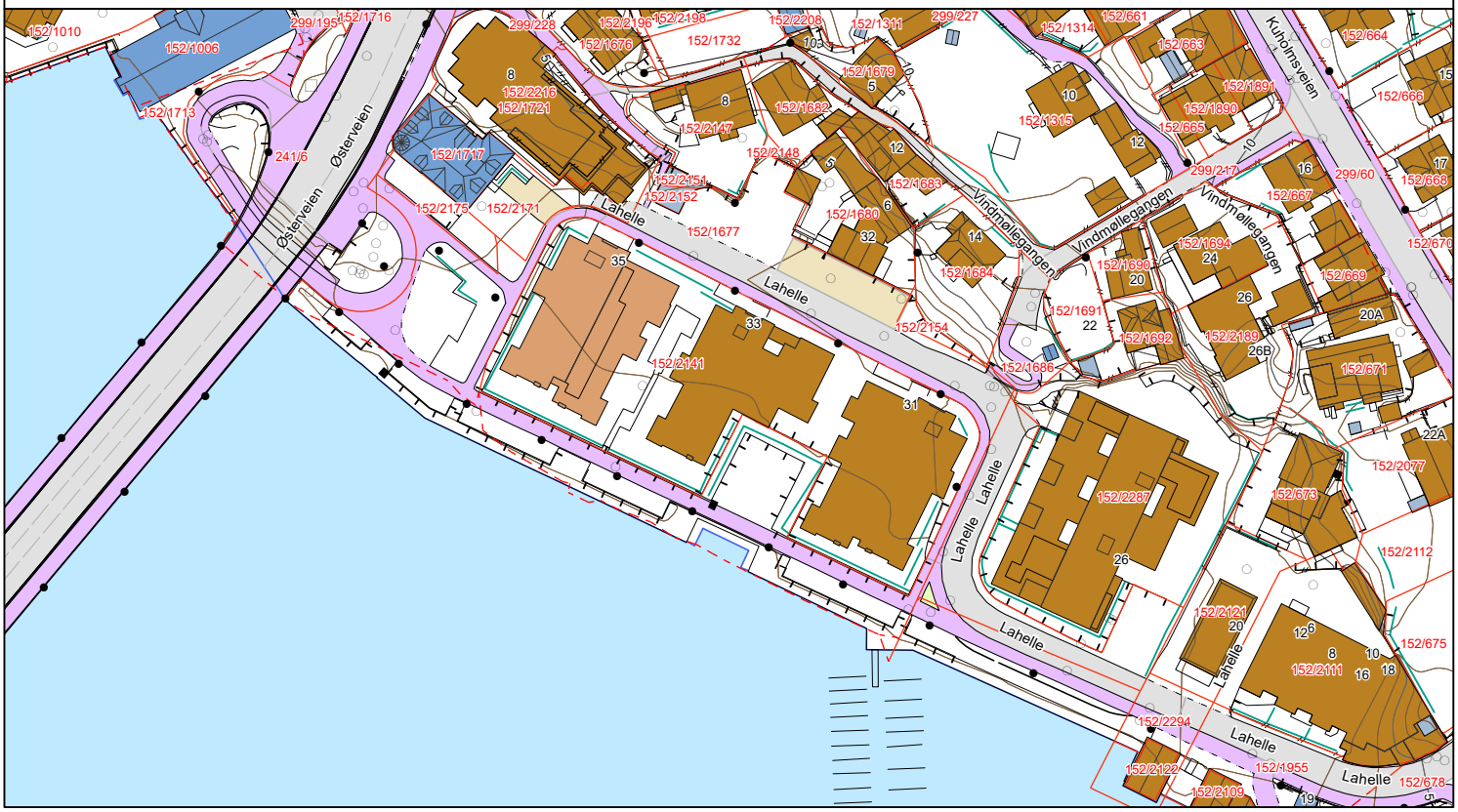
REGULERINGSPLAN FOR:
ELVEBREDDEN SYD

BEHANDLING	INDEX	DATO	SIGN
1.GANGSBEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRET		25.01.2001	
REV. I HHT. BYUTV.STYRET 25.01.2001	A	08.02.2001	SN.ARK.LØVDAHL
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN (08.03. – 05.04.2001)		08.03.2001	
REV. I HHT. MERKNADER M.V.	B	22.08.2001	SN.ARK.LØVDAHL
2.GANGSBEHANDLING I BYUTVIKLINGSSTYRET		25.04.2002	
FORMANNSKAPET		22.05.2002	
GODKJENT AV BYSTYRET		19.06.2002	
REV. I HHT. BYSTYREVEDTAK	C	01.10.2002	
LØVDAHL AS	C	01.10.2002	SN.ARK.LØVDAHL

Oversiktskart

Adresse: **Lahelle 35, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/2141/0/3**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3177 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.07.2025



Matrikkelkart

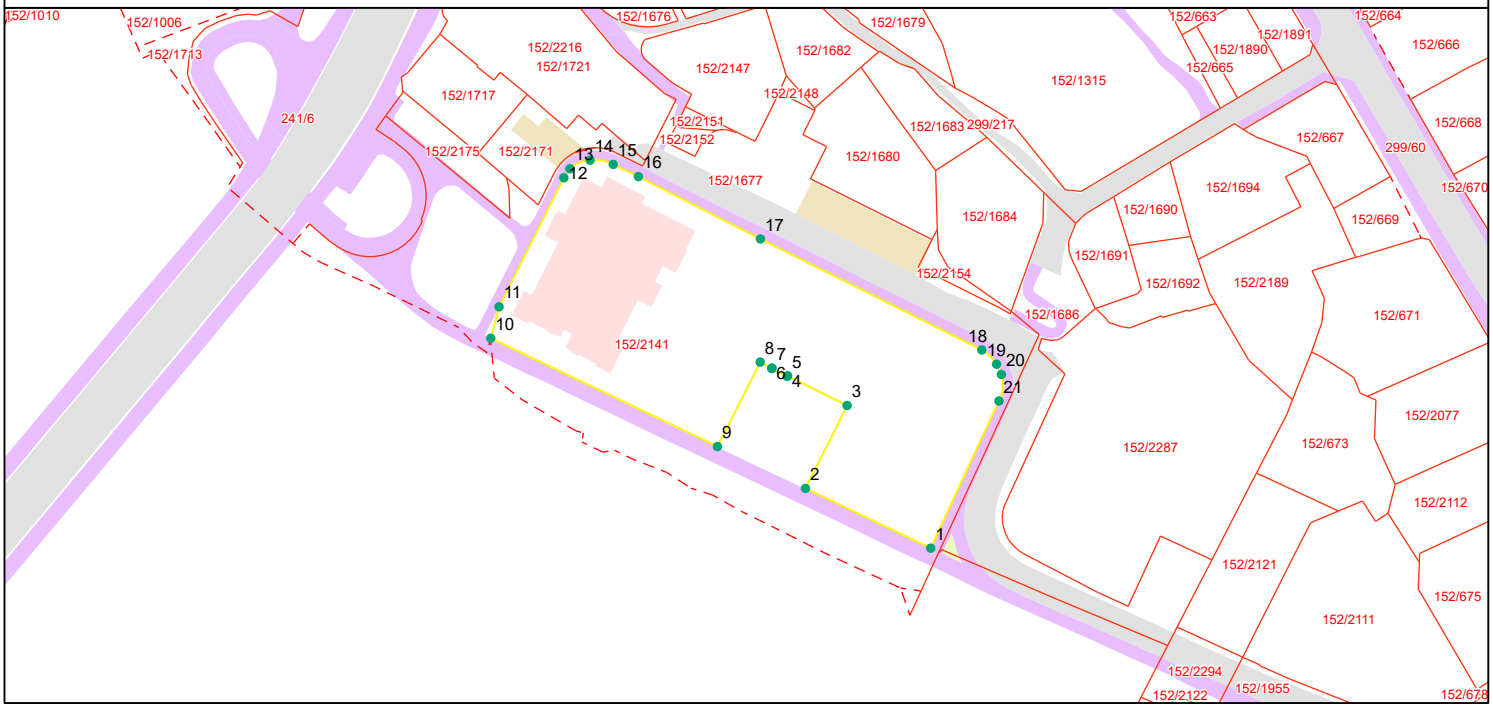
Adresse: **Lahelle 35, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/2141/0/3**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3177 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 07.07.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3177 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445805.44	441625.74	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	25.96	0
2	6445816.61	441602.36	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	17.38	0
3	6445832.12	441610.13	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	12.46	0
4	6445837.68	441599.01	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.11	0
5	6445837.58	441598.96	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.26	0
6	6445839.04	441596.05	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.11	0
7	6445839.14	441596.1	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.46	0
8	6445840.24	441593.9	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	17.73	0
9	6445824.44	441585.93	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	47.02	0
10	6445844.7	441543.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.09	0
11	6445850.58	441545.15	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	27.06	0
12	6445874.72	441557.25	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.03	0
13	6445876.39	441558.39	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.2	5.51
14	6445878	441562.15	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	4.47	7.013
15	6445877.21	441566.46	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.23	0
16	6445874.93	441571.16	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	25.64	0
17	6445863.27	441593.94	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	46.34	0
18	6445842.51	441635.27	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	3.88	8.017
19	6445839.85	441638.03	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.13	8.015
20	6445837.93	441638.93	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	5.16	6.012
21	6445832.96	441638.47	Mur	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	30.38	0

Lahelle 35

Nabolaget Hamreheia - vurdert av 80 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	14 min 1.1 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	15 min 1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	4 min 0.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 0.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lund Torv Totalt 25 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	14 min 1.1 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Lund	4 min
Kiwi Elvegata	4 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

Sandens Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Aquarama	6 min
Lillemarkens Vinmonopol	15 min

SPORT

Lahelle skoles gymsal	3 min
Aquarama Flerbrukshall	6 min
SATS Aquarama	6 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	14 min

«Det er flott velholdt område»

— Sitat fra en lokalkjent

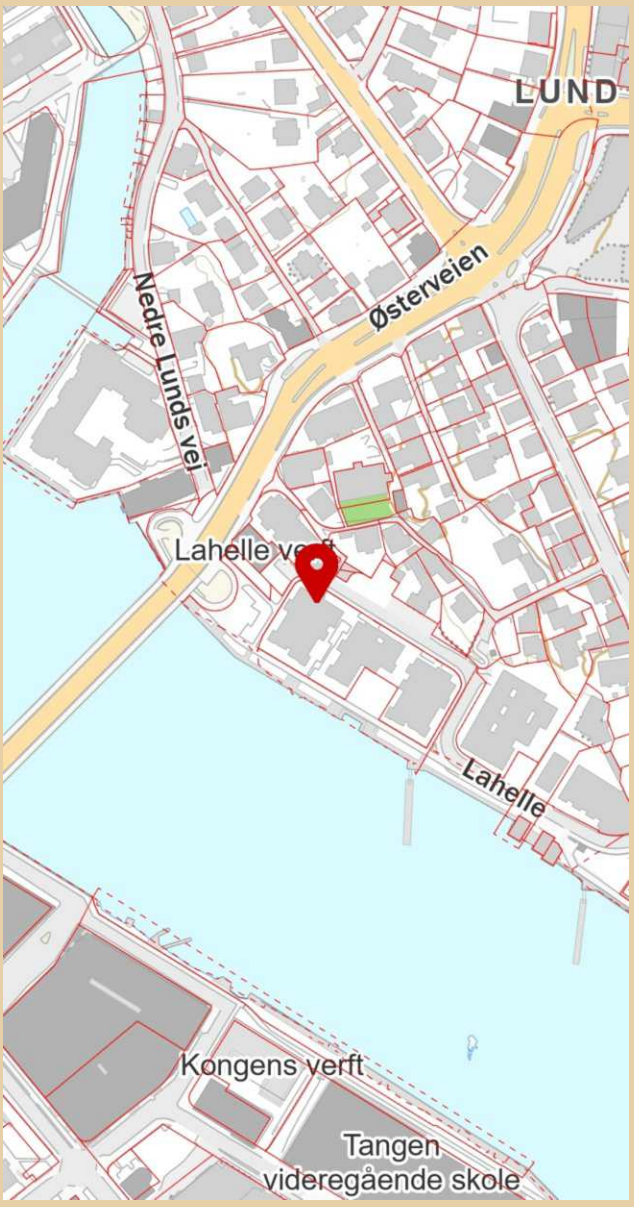
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Gående



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.