

Lumbertoppen 4

LUMBER



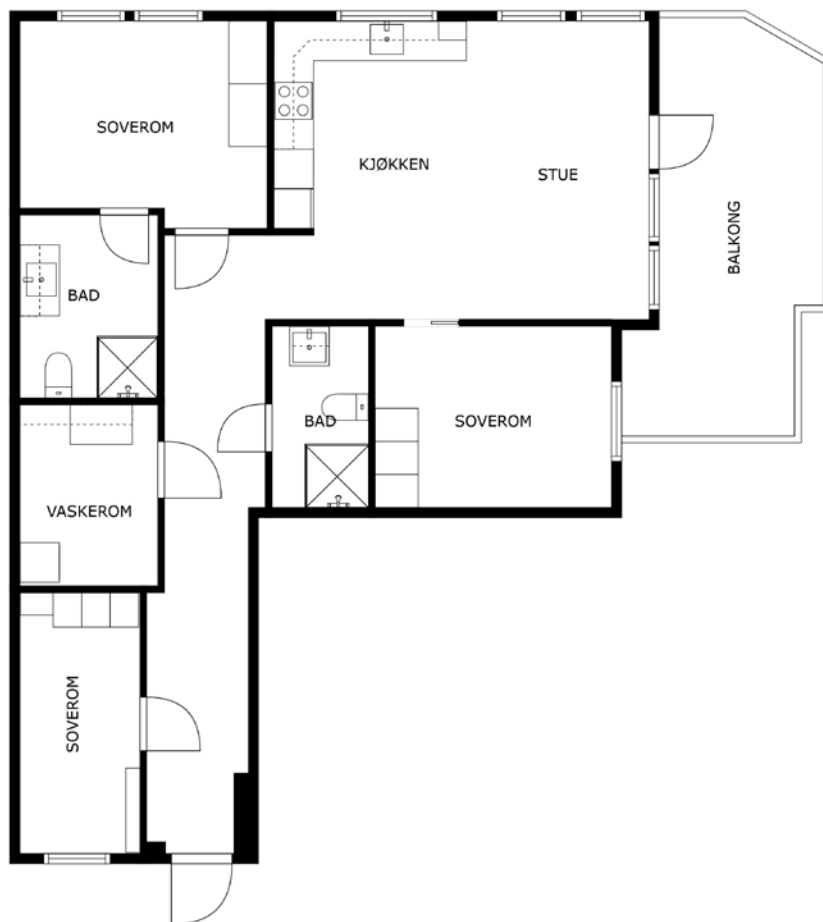
Prisantydning: **kr 1 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Strøken fireroms hjørneleilighet med to helflisede bad. Vannbåren gulvvarme, garasjeplass, heis og balkong.

OMRÅDE
LUMBER

ADRESSE
**Lumbertoppen 4, 4621
KRISTIANSAND S**

Prisantydning
kr 1 990 000,-

Fellesgjeld: **kr 3 003 000,-**
Omkostninger: **kr 17 712,-**
Totalpris: **kr 5 010 712,-**
Formuesverdi: **kr 1 088 419,-**
Fellesutgifter: **kr 21 269,-**

BRA-i: 90 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 95 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 2019
Soverom: 3
Rom: 4
Etasje: 2
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1424 m²



Alexander Olsen
Eiendomsmegler

473 80 260
alexander.olsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand
Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

LUMBERTOPPEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1810 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 13 i Lumber Plass Borettslag med orgnr. 922688141

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 90 m² Gang , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Bad v/soverom, Stue/kjøkken , Soverom 3, Bad v/ gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

20 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1424 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Tomten er opparbeidet med innkjørsel, gjesteparkering og fellesområder. Oppgitt tomteareal er hentet fra norgeskart.no (Statens Kartverk).

Beliggenhet

Leiligheten har populær og sentral beliggenhet på Lumber i Vågsbygd sentrum. Fra leiligheten er det kun en kort spasertur fra COOP Extra med åpningstid fra 07-23, som også er søndagsåpen. Herfra går også Metrobussen med hyppige avganger til Kvadraturen og reisetid til rutebilstasjonen er ca. 9 minutter. Like i nærheten finner du også Amfi Vågsbygd senter hvor du finner et bredt utvalg butikker. Legekantor like ved. Barne-, ungdoms- og videregående skole ligger også i nærheten og likeså gjør Vågsbygd kirke. Ellers er det kort vei til flotte turområder i Vågsbygdskogen med merkede turløyper bl.a. rundt Fiskåvann. Sjøen ligger kun få minutters gange fra leiligheten og her er det bl.a. felles badebrygge for området.

Adkomst

Se kart på våre sider www.sormegleren.no

Bebyggelsen

Nærområdet består for det meste av bolig- og næringsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagte nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Takstmann Arild Grundetjern AS

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Ingen bemerkninger.

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Gang, vaskerom, to bad, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Ellers har boligen balkong med adkomst fra stue, sportsbod i kjeller og garasje plass i kjeller.

Standard

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 12.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 09.09.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Vinduer og dører er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav. Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på begge bad og vaskerom. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen målbar eller synlig fuktighet ble registrert. STRAL kjøkkeninnredning med induksjon platetopp er i god stand. Rørøppegget ligger rør i rør. Vannbåren gulvvarme i gang, bad x 2, vaskerom og stue/kjøkken. ENSY boligventilasjon er montert. Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakkyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Selger tar i tillegg med seg følgende: Støvsuger, strykebrett og klessnorer selv om disse er fastmontert. Hattehylle i gang. Lamper på soverom.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Bredbånd fra Telia er inkl. i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger en garasje plass i felles lukket garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisnummer

SP0002185206

Radonmåling

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

Diverse

Vannbåren varme avregnes månedlig i stedet for a-konto-beløp. Dette kommer utenom felleskostnader.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023:

Årlig filterskift/renhold av ventilasjonsanlegget er utført.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene ikke får store utgifter på vedlikehold/oppgradering.

ENERGI**Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Oppgitt energimerke er hentet fra salg av tilsvarende leilighet tidligere i år.

BORETTLAGET/ØKONOMI**Formuesverdi primær**

Kr 1 088 419

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 135 993

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer: Renter på felleslån (kr. 11 757,-), Avdrag felleslån (kr 5 192,-), Telia TV/bredbånd (kr. 469,-) og driftskostnader (kr. 3851,-).

Borettslaget er tilknyttet IN-ordning og fellesgjelden kan innfris. Månedlige felleskostnader vil da bestå av driftskostnader og TV/Bredbånd (kr 4 320,-/mnd).

Innenfor driftskostnader ligger kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, forsikring på bygg, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, strøm i fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 21 269

Andel Fellesgjeld

Kr 3 003 000

Fellesgjeld pr. dato

28.08.2024

Andel fellesformue

Kr 25 272

Andel fellesformue dato

28.08.2024

BORETTSLAGET**Borettslagsnavn**

Lumber Plass Borettslag

Organisasjonsnummer

922688141

Andelsnummer

13

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 11538225, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2024: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 102
Saldo per 28.08.2024: 33 594 000

Andel av saldo: 3 003 000

Første termin: 31.12.2019Neste avdrag: 31.12.2024 (siste termin 31.12.2049)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.12.2024 utgjøre ca kr 5 190,00 per måned for denne boligen

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kjøper er forpliktet til å bli/være medlem av Sørlandet Boligbyggelag ved kontraktsinngåelse. Medlemskap i Sørlandet Boligbyggelag kr 750,- faktureres direkte fra Sørlandet Boligbyggelag (kr 500,- i andelskapital og kr 250,- i årskontingent). Priser fra 01.01.2024

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/14/1810:

06.04.2021 - Dokumentnr: 389476 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune

Org.nr: 820 852 982

Det skal ikke kreves erstatning for skader påført terrasser eller rekkverk i forbindelse med snøbrøyting

11.10.1995 - Dokumentnr: 15300 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1141

01.01.2020 - Dokumentnr: 473873 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1810

17.10.1995 - Dokumentnr: 15656 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1580 Flere snr.
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1984 Flere snr.
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:14 Bnr:1987 Felere snr.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 31.01.2022. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og tilhører reguleringsplan nr. 1047 "Detaljregulering Lumbervn 48 m.fl." datert 10.04.2013. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om

Adgang til utleie

Evt. utleie av boligen krever samtykke fra borettslagets styre. Iht. borettslagslova må man ha bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene før man kan søke om fremleie, andelseiere har likevel rett til å overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Utleie forutsetter at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Se også borettslagets vedtekter, og konferer megler ved spørsmål.

Legalpant

Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader. Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borettslaget knyttet til denne.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 990 000

Fellesgjeld

Kr 3 003 000

Totalpris

Kr 5 010 481

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,00 (Prisantydning)

3 003 000,00 (Andel av fellesgjeld)

4 993 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

8 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

9 302,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

17 802,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

5 002 302,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

5 010 802,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler

skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,80 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Gunn Irene Lohne

Oppdragsansvarlig

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Ansvarlig megler

Alexander Olsen

Eiendomsmegler

alexander.olsen@sormegleren.no

Tlf: 473 80 260

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

11.10.2024





Velkommen til Lumbertoppen 4! Ta kontakt med megler ved spørsmål om boligen.



Borettslaget har fin beliggenhet på Lumber med kort vei til det meste av fasiliteter.



Leiligheten ligger på hjørnet av bygget og er den første du kommer til fra heisen.



Velkommen inn!



Legg merke til god skap- og benkeplass, samt godt med belysning i tak.



Plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkken.



Utsikt.



Balkong.



Hovedsoverommet har store vindusflater.



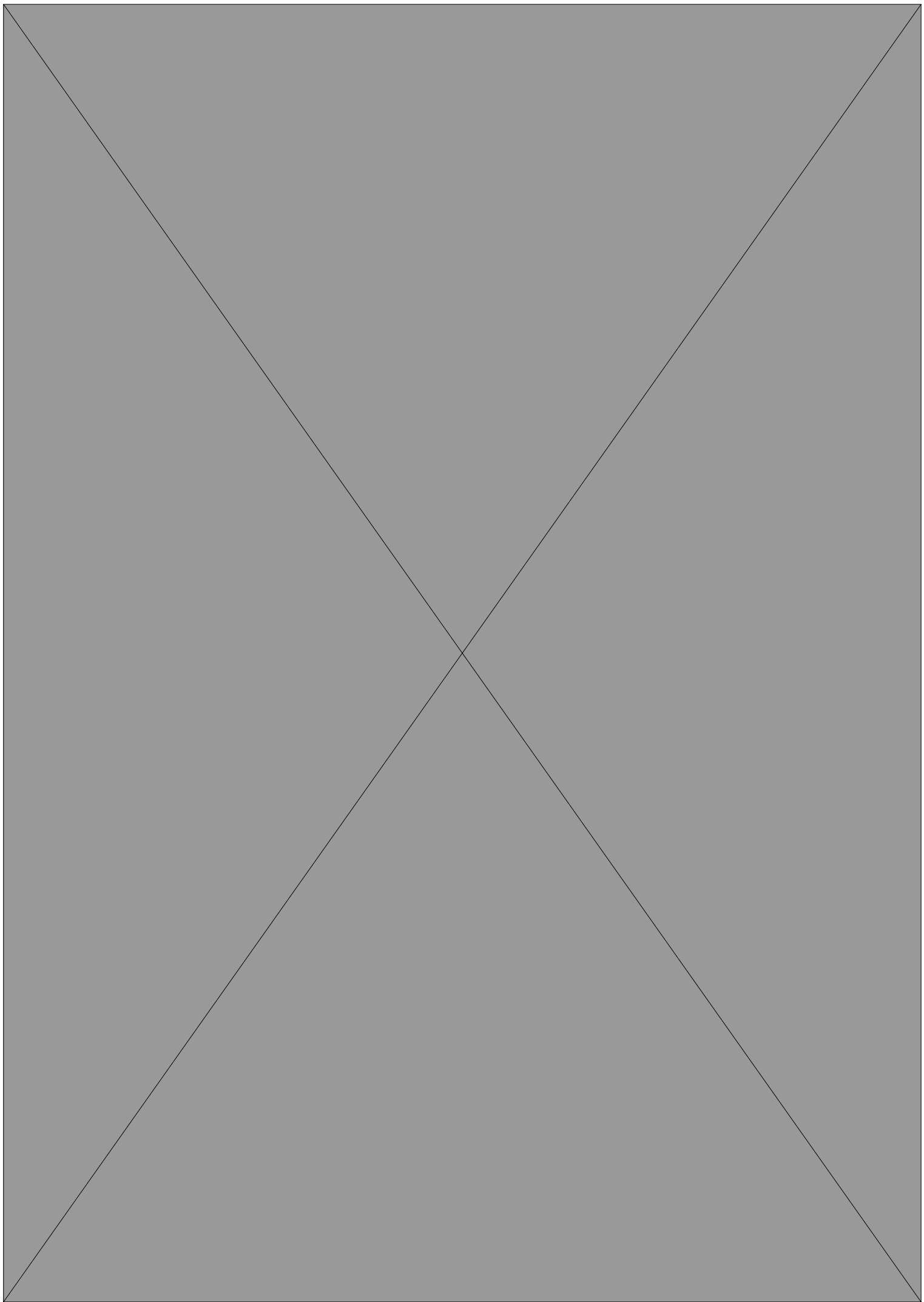
Soverommet innenfor stuen er i dag i bruk som kontor/gjesterom, men kan også slås sammen med stuen hvis du ikke har behov for tre soverom.

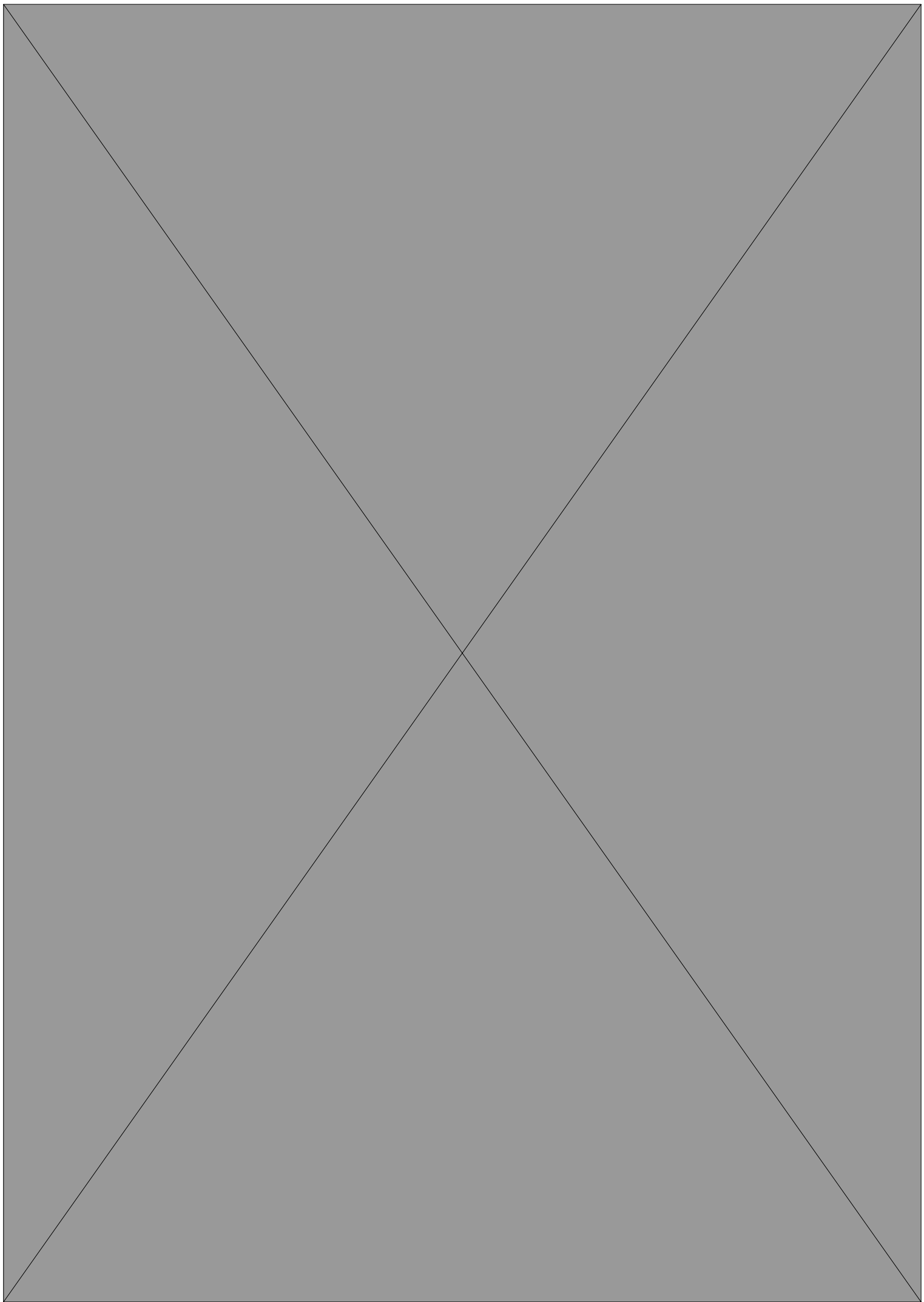


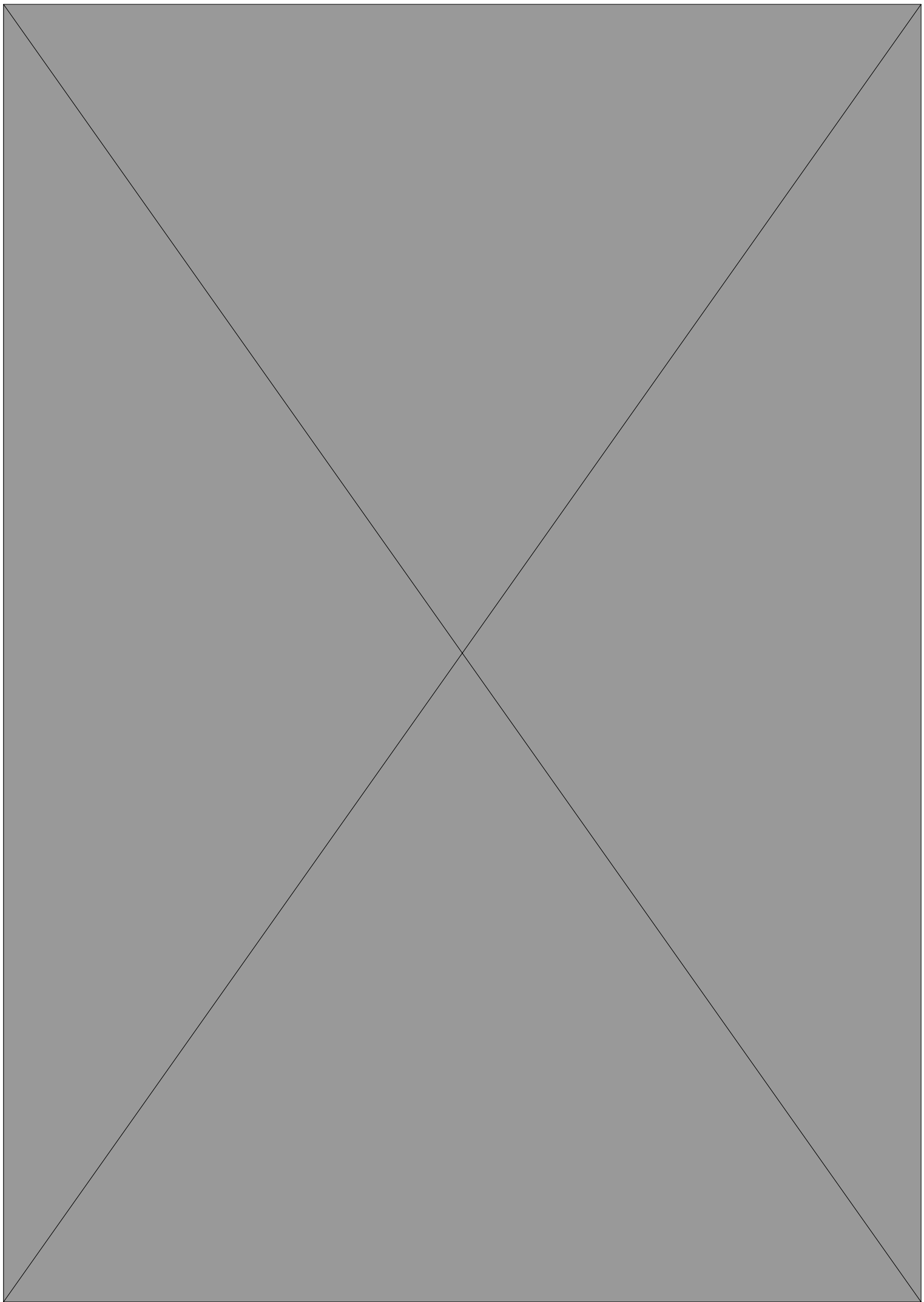
Bad til hovedsoverom. Toalettet er avansert med løsninger for spyling og føning.



Soverommet innenfor stuen er i dag i bruk som kontor/gjesterom, men kan også slås sammen med stuen hvis du ikke har behov for tre soverom.







Tilstandsrapport

📍 Lumbertoppen 4, 4621 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1810

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 17.09.2024

Oppdragsnr.: 18128-1915

Referansenummer: CD1402

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer på fulltid siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsめglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verditakst
- Tilstandsrapport
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i god stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Vinduer og dører er i bra stand. Rekkverk ved balkong er iht. krav.

Innvendig er det etablert fall til gulvsluket på begge bad og vaskerom. Det ble utført hulltaking i vegg inn mot våtrom, ingen målbar eller synlig fuktighet ble registrert. STRAI kjøkkeninnredning med induksjon platetopp er i god stand. Rørøppegget ligger rør i rør. Vannbåren gulvvarme i gang, bad x 2, vaskerom og stue/kjøkken. ENSY boligventilasjon er montert.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål ang. rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

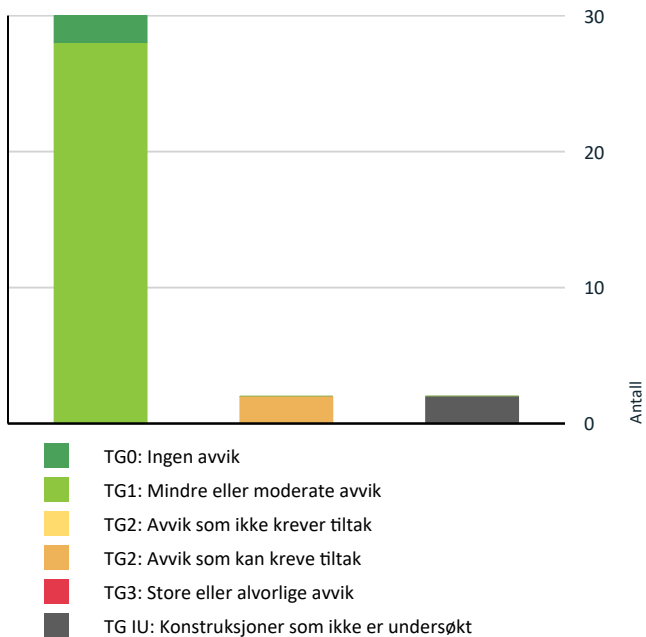
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2019	Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC er i god stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører er i god stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i bra stand, rekkverk er iht. krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang: Fliser/parkettgulv.
Soverom: Parkettgulv.
Vaskerom: Fliser.
Soverom: Parkettgulv.
Bad: Fliser.
Stue/kjøkken: Parkettgulv.
Soverom: Parkettgulv.
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 6 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

TG 0 Radon

Det er ventilert parkeringskjeller under bygget, radonmåling ikke relevant.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Kontrollert servant/blandebatteri for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørrbladet.

2. ETASJE > BAD V/GANG

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og gang, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

Flisearbeidet bærer preg av egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flisearbeidet bærer preg av egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

Kontrollskap for røropplegget er montert i rommet.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er ikke etablert i dørrterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking ble utført i vegg mellom vaskerom og gang, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.



2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i god stand.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbildet.

2. ETASJE > BAD V/SOVEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og gang, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Strai kjøkkeninnredning er i god stand.

Induksjon platetopp er montert.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.



TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.



TG IU Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken, vaskerom og bad x 2.

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 forenklete 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørplogget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.



Kontrollskap for røropplaget.

TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.

TG IU Ventilasjon

ENSY-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.

Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer.

Kursoversikt ligger oppbevart i sikringskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokka/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

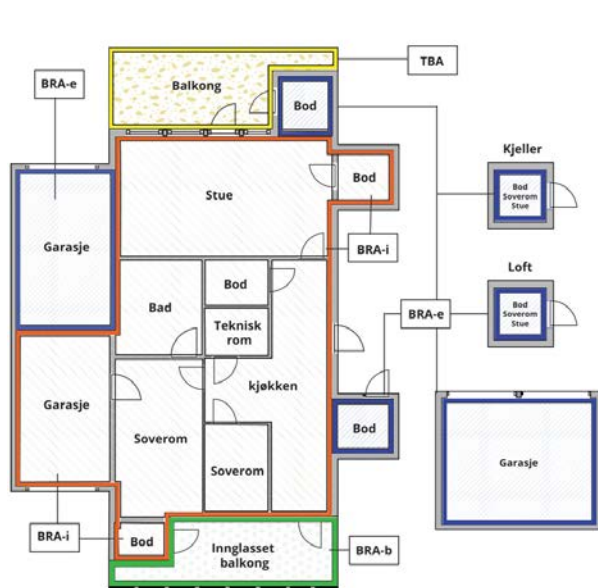
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	90			90	20
Kjeller		5		5	
SUM	90	5			20
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Bad v/soverom, Stue/kjøkken , Soverom 3, Bad v/gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 14 m²
Soverom: 7,5 m²
Vaskerom: 5,1 m²
Soverom: 11,6 m²
Bad: 5,9 m²
Stue/kjøkken: 26,2 m²
Soverom: 9 m²
Bad: 3,9 m²

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 20 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny leilighet i 2019.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Gunn Irene Lohne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1810		0	1424.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lumbertoppen 4

Hjemmelshaver

Lumber Plass Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUMBER PLASS BORETTSLAG	922688141			Lohne Finn Arild, Lohne Gunn Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten. Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.09.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CD1402>

KLAGEOORDNING 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

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	Lumber toppen 4	Postadresse	4621 Kristian sand
Bruksenhetsnummer	H 0206	Boligtype	Andelsleilighet
Antall våtrom	2/3	Areal	ca. 90 kvm
		Byggeår	2019

Informasjon om selger

Hovedselger	Gunn Irene Lohne (04.04.1952)
Medselger	Medselger
Medselger	Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmpumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Gunn Irene Lohne
Signatur hovedselger

29/8 - 24
Dato og sted

Innkalling til ordinær generalforsamling i LUMBER PLASS BORETTSLAG

Torsdag 16.03.2023 Kl: 18:00
Hotel Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre GF velger en annen møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Bjørn E. Svee velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører velges av GF

Styrets innstilling: Blir valgt på Generalforsamlingen

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Protokollen skal underskrives av møteleder og en registrert eier på Generalforsamlingen

Styrets innstilling: Blir valgt på Generalforsamlingen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen innmeldte saker fra eierne

Styrets innstilling: Tas til etterretning

5. Saker fra styret

5.1 Endring av styrehonorar

Styrehonoraret er ikke endret siden 2019. For å komme i takt med andre borettslag på vårt nivå. Foreslår styret å øke styrehonoraret til kr 25.000,- fra neste periode

Forslag til vedtak: Forslaget fra styret vedtas

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.18000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Bjørn Einar Svee
Styremedlem, Tor Åge Eilertsen
Styremedlem, Finn Arild Lohne
Varamedlem, Petter Bratland

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg i år

Forslag til vedtak: Styret vil komme med forslag på Generalforsamlingen om ny styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

Tor Åge Eilertsen har 1 år igjen av perioden

Forslag til vedtak: Styret legger frem forslag på ett nytt styremedlem på Generalforsamlingen

7.3 Valg av varamedlemmer

Ett varamedlem er på valg.

Forslag til vedtak: Styret vil komme med forslag på varamedlem på Generalforsamlingen

7.4 Valg av valgkomite

Har ikke hatt valgkomite siste periode

Forslag til vedtak: Styret vil spørre på Generalforsamlingen om forslag til valgkomite

Styrets årsmelding for LUMBER PLASS BORETTSLAG for 2022

LUMBER PLASS BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Bjørn Einar Svee, Lumbertoppen 4
Styremedlem, Tor Åge Eilertsen, Lumbertoppen 4
Styremedlem, Finn Arild Lohne, Lumbertoppen 4
Varamedlem, Petter Bratland, Lumbertoppen 4

Styrets arbeid i 2022

Vi har hatt kontakt med flere av leverandørene i forbindelse med både serviceavtaler og reklamasjoner. (Bl.a Schindler, Certego, Agder Bygg, Hømann, Avitel og AamodtVVS)

Inngått avtale med Brabo om kontroll av tak og sluker 2 ganger i året (mai og november)

Klimakontrollør fra Polygon har sjekket bod for fukt/mugglukt og målingene var tilfredstillende (rapporten er sendt beboerne).

Det ble satt opp liste over dugnad til gressklipping/vanning. Kun 8 av 18 leiligheter meldte seg og tok hver sin uke. Av de 8 var det 5 som ikke ønsket å være med på dugnaden!!

Styret har fungert meget godt sammen, med styremøter og samtaler underveis. Har også deltatt på kurs i regi av SBBL

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022

Årlig filterskift/renhold av ventilasjonsanlegg utført i november måned

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene ikke får store utgifter på vedlikehold/oppgradering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2023

Resultatrapport klient 247 LUMBER PLASS BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		725 568	682 392	726 000	726 000
Inndekning av renter		461 030	308 822	312 000	696 000
Innbetalt kabel TV		77 904	66 690	68 400	86 400
Oppvarming		146 562	133 173	120 000	0
Andre driftsinntekter		27 829	36 869	8 000	18 000
Sum inntekter		1 438 893	1 227 946	1 234 400	1 526 400
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		9 688	9 000	10 000	10 000
Styrehonorar	1	18 000	18 000	18 000	18 000
Forretningsfjernerhonorar		36 701	34 054	36 000	36 000
R ³ dgivningstjenester		3 750	10 875	0	0
Kontingent boligbyggelag		4 800	4 600	4 800	6 000
Vaktmestertjenester		56 910	56 085	76 800	60 000
Lønn	2	4 001	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	2	3 102	2 538	2 600	3 000
Vedlikehold/serviceavtaler	3	165 795	136 533	250 200	239 400
Kabel-tv		77 024	66 887	68 400	86 400
Forsikring		49 556	46 746	48 000	54 000
Kommunale avgifter		223 216	234 919	231 600	231 600
Strøm		70 407	60 972	42 000	72 000
Oppvarming	4	199 367	202 721	120 000	0
Renhold, fellesareal		14 102	11 988	12 000	12 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 745	1 496	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	383	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 754	4 239	3 600	3 600
Sum driftskostnader		946 918	902 037	924 000	832 000
Driftsresultat		491 975	325 909	310 400	694 400
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		956	267	1 600	1 600
Rentekostnad		460 745	308 827	312 000	696 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-459 789	-308 560	-310 400	-694 400
Resultat	6, 7	32 186	17 349	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-32 186	-17 349	0	0
Sum disponering av resultat		-32 186	-17 349	0	0

Balanserapport klient 247 LUMBER PLASS BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	68 901 225	68 901 225
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 901 225	68 901 225
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		66 459	0
Andre fordringer	10	98 119	69 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		343 029	419 930
Sum omløpsmidler	6	507 608	489 177
SUM EIENDELER		69 408 833	69 390 402

Balanserapport klient 247 LUMBER PLASS BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		90 000	90 000
Annen egenkapital		6 789 484	6 789 484
i rets resultat		32 186	0
Sum egenkapital	7	6 911 669	6 879 484
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	39 185 000	39 185 000
Borettsinnskudd	9, 11	23 211 000	23 211 000
Sum langsiktig gjeld		62 396 000	62 396 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 667	26 021
Gjeld til forretningsfører		3 648	2 250
Leverandørgjeld		80 277	86 647
Skyldig off. myndigheter		71	0
P ³ lupt lynn, honorarer og feriepenger		501	0
Sum kortsiktig gjeld	6	101 163	114 919
Sum gjeld		62 497 163	62 510 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 408 833	69 390 402

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Einar Svee
Styreleder

Tor j ge Eilertsen
Styremedlem

Finn Arild Lohne
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	18 000	18 000
Sum	18 000	18 000

Note 2 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn	3 500	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	501	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	3 032	2 538
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	71	0
Sum	7 103	2 538

Borettslaget har ikke hatt ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 3 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	11 801	10 751
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	2 331	2 639
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	12 070	9 981
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	13 319	8 475
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	25 384	23 941
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	9 019	8 669
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	21 753	13 973
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	68 399	58 105
6630 BRØYTING	1 719	0
Sum	165 795	136 533

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 4 - Oppvarming

Fra og med 2021 er det foretatt en prinsippendring knyttet til avregning fjernvarme. Tidligere³ er dette blitt nettopført i balansen og det var da kun i varmetapetø som kom frem i resultatregnskapet. Dette³ bruttopført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
7440 KONTINGENT NBBL	1 188	1 188
7720 GENERALFORSAMLING	3 000	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 566	2 488
7790 ANDRE KOSTNADER	0	563
Sum	6 754	4 239

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	374 259	356 909
i rets resultat	32 186	17 349
B. i rets endringer i disponible midler	32 186	17 349
C. Disponible midler UB	406 444	374 259
Omløpsmidler	507 608	489 177
- Kortsiktig gjeld	101 163	114 919
Disponible midler 31.12	406 444	374 259

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	90 000	90 000
Annen egenkapital 01.01	6 789 484	6 772 134
i rets resultat	32 186	17 349
Sum egenkapital 31.12	6 911 669	6 879 484

Note 8 - Anleggsmidler

	Kjøp av bygning/tomt	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	68 845 000	56 225
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	68 845 000	56 225
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	68 845 000	56 225
Anskaffelses ³ r :	2019	2020
Antatt levetid i ³ r :		

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	62 396 000	62 396 000
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	-6 449 000	-6 449 000
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	68 901 225	68 901 225

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering kostnader som gjelder neste ³ r.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Husbanken
Form ³ l:	Oppføring
L ³ nenummer:	11538225
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019
Rentesats:	1.779 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 1,729 %
Beregnet innfridd:	31.12.2049
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	45 634 000
L ³ nesaldo 01.01:	39 185 000
Avdrag i perioden:	0
L ³ nesaldo 31.12:	39 185 000
Andelssaldo 01.01:	6 449 000
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	6 449 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	45 634 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 11538225	1	3 493 000	3 493 000
	1	3 283 000	3 283 000
	1	3 003 000	3 003 000
	2	2 933 000	5 866 000
	1	2 748 000	2 748 000
	1	2 723 000	2 723 000
	1	2 538 000	2 538 000
	3	2 233 000	6 699 000
	1	2 000 000	2 000 000
	1	1 883 000	1 883 000
	2	1 673 000	3 346 000
	1	1 603 000	1 603 000
Forventet m ³ nedlig n ³ kning av fellesutgifter ved f ³ rste avdrag L ³ n 11538225 har f ³ rste avdrag 31.12.2024 med kr 267 743	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. n ³ kning
	1	3 493 000	7 956
	1	3 283 000	7 477
	1	3 003 000	6 840
	2	2 933 000	6 680
	1	2 748 000	6 259
	1	2 723 000	6 202
	1	2 538 000	5 781
	3	2 233 000	5 086
	1	2 000 000	4 555
	1	1 883 000	4 289
	2	1 673 000	3 810
	1	1 603 000	3 651

Pantegjeld

L³ n nr 11538225 er avdragsfritt frem til 31.12.2024. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra oktober 2024.

Det understrekes at dagens l³ neavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at estimert økning felleskostnader gjelder effekten av avdrag isolert sett.

Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilket tidspunkt.

Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de mest nedlige felleskostnadene i fremtiden,

og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet l³ net er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne l³ ngiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne l³ ngiver inntil l³ net er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over l³ n øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med l³ n, s³ er denne delen av tabellen fjort som egenkapital i regnskapet.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

N³ r pantet reduseres som følge av at l³ net nedbetales med ordinære avdrag, s³ reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for l³ n: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for LUMBER Plass Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For LUMBER Plass Borettslag

Styreleder	Bjørn Einar Svee (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Finn Arild Lohne (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Tor Åge Eilertsen (sign.)	27.02.2023



Til generalforsamlingen i Lumber Plass Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lumber Plass Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Kristiansand, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i LUMBER PLASS BORETTSLAG onsdag 30.08.2023 kl. 18:00 - Fellesområde / ved dårlig vær parkeringskjeller..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tor Åge Eilertsen enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Margrethe Svee valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Øyvind Stenslund valgt som protokollvitne.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tor Magne Toften valgt til å telle opp stemmer.

Vedtak:

11 stemmeberettigede ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden enstemmig godkjent.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av styreleder

Styreleder Tor Åge Eilertsen ønsker å fratre som styreleder på grunn av salg av leiligheten i borettslaget.

Vedtak:

Bjørn Einar Svee enstemmig valgt som styreleder frem til ordinær generalforsamling i 2024.

Protokoll ekstraordinært møte for LUMBER PLASS BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Tor Åge Eilertsen (sign.)
Øyvind Stenslund (sign.)

31.08.2023
04.09.2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i LUMBER PLASS BORETTSLAG torsdag 21.03.2024 kl. 18:00 - Hotel Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder

Vedtak:

Styreleder Bjørn E. Svee velges som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører velges av generalforsamlingen.

Vedtak:

Margrethe Svee ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Protokollen skal underskrives av møteleder og en registrert eier på generalforsamlingen

Vedtak:

Øyvind Stenlund ble valgt til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styremedlem og styreleder ble valgt til å telle opp stemmer.

Vedtak:

Det er 14 stemmeberettigede til stede på Generalforsamlingen. Ingen fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent. Budsjett for 2024 ble tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Sak 1 fra Tor Magne og Lucia

Slik som vinteren har vært i år bør vi forbedre oss til neste vinter. Vi ser at svalgangen i 2 etg. fort kan bli gjensnødd kort tid etter at vi har måket. Det kan av sikkerhetsgrunner være problematisk om det skulle bli nød-situasjoner

Vedtak:

Bord/stoler og potteplanter plasseres ett annet sted senhøst/vinterstid. Dette vil gjøre det enklere å måke snøen og ferdes trygt i hverdagen under krevende vær. Vedtaket gjelder alle etasjer.

4.2 Beskrivelse av oppdrag vindusvask.

Sak fra Angenella Kjærstad: Feil i beskrivelse av oppdrag av utvendige vindusvask? Vedkommende som kontaktet firma som tok seg av dette har flyttet. Er det noen som kan ta kontakt med firma? Eller få inn anbud fra andre ?

Vedtak:

Angenella Kjærstad ble valgt til å ta kontakt med firma for å ordne vindusvask.

4.3 Ventilasjonsanlegg

Sak fra Angenella Kjærstad: I forbindelse av filterskifte i høst snakket jeg med sjefen av ROTO han mente vi alle burde ha rens av anlegget vårt hvert 5 år. Dette gjelder hvert enkelte leilighet. Dette må diskuteres på generalforsamlingen å finne ut hva vi skal gjøre.

Vedtak:

Forslaget vedtas og anlegget renses i forbindelse med filterskifte til høsten. Tidligere vedtak i Generalforsamlingen om filterskifte 1 gang i året videreføres.

4.4 Skjeggkre

Sak fra Angenella Kjærstad: Jeg hadde samtale med styreformann angående oppdagelse av skjeggkre i kjøkkenvask. Jeg ønsker å vite om andre beboere har sett det samme og har funnet sølvkre på badet.

Vedtak:

Viser til punkt 2 avsnitt 4 i Ordensreglene for borettslaget: Meld straks fra til styret (slik som Angenella gjorde). Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Generalforsamlingen vedtok at styreleder tar kontakt ang forsikring mot skadedyr.

5. Saker fra styret

Ingen saker innmeldt fra styret.

Vedtak:

Ingen vedtak

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Generalforsamlingen bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en

samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.25.000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Forslag til ny styreleder blir fremlagt på generalforsamlingen.

Vedtak:

Bjørn E. Svee ble valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Øyvind Stenslund har 1 år igjen som styremedlem og er ikke på valg
Det må velges ett nytt styremedlem på generalforsamlingen. Forslag til nytt styremedlem ble fremlagt på generalforsamlingen.

Vedtak:

Jorunn Fjeldkjøn ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Et varamedlem skal velges på generalforsamlingen. Forslag til nytt varamedlem ble lagt frem på generalforsamlingen.

Vedtak:

Mads Sogn Justnæs ble valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite velges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Siren Nodeland og Angenella Kjærstad ble valgt til valgkomité.

Protokoll for LUMBER PLASS BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Einar Svee (sign.)	02.04.2024
Protokollvitne	Bjørn Einar Svee (sign.)	02.04.2024
Protokollvitne	Øyvind Stenslund (sign.)	02.04.2024

Kristiansand 08.08.2024

Halvårsregnskap – orientering om regnskapsrapportene

SØBO sender årlig ut to regnskapsrapporter til kundene: Årsregnskap og halvårsregnskap. Vedlagt denne e-posten følger halvårsregnskapet med oversikt over disponible midler. Det sentrale med halvårsregnskapet er å vise boligselskapets økonomiske status per 30.6, og hva styret bør ha fokus på.

Resultat:

I halvårsregnskapet benyttes en egen *delårsrapport* som er litt annerledes bygd opp enn årsregnskapet. Under rapportene i Styreportalen er det derfor to ulike formater på resultatrapportene. Styret oppfordres til å bruke *delårsrapporten* til all resultatrapportering gjennom året. Rapportene finner du i Styreportalen under Meny/Økonomi/Rapporter.

I *delårsrapporten* anbefales det at styret har fokus på begrepet «driftsresultat». Her er alt vedrørende lånene holdt utenom. Driftsresultatet gir en god indikasjon på om boligselskapet krever inn like mye penger som blir brukt.

Avdrag på lån anses ikke som en kostnad i resultatregnskapet. Når man ser helt nederst på «årsresultat», må regnskapet vise et overskudd tilsvarende innbetalte avdrag for å unngå å svekke likviditeten i resultatperioden.

De fleste større løpende kostnader periodiseres gjennom året, slik at kostnaden fordeles over de månedene de gjelder. Dette gjelder for eksempel kommunale avgifter, forsikring, kabel-TV/internett, vaktmester, årlige serviceavtaler for heis/ventilasjon.

Likviditet:

Disponible midler er bankinnskudd pluss kortsiktige fordringer minus kortsiktig gjeld. Med andre ord er det den bankbeholdningen man teoretisk ville hatt dersom alle kortsiktige fordringer og gjeldsposter hadde vært gjort opp.

Som en tommelfingerregel anbefaler vi at nivået på boligselskapets disponible midler bør være over 10.000 kr pr leilighet/seksjon.

Selv om disponible midler har det anbefalte nivået, kan likviditeten i visse tilfeller likevel bli anstrengt. Det gjelder særlig hvis kortsiktige fordringer er svært høye. Store kostnadsposter som forskudds faktureres (kabel-TV og forsikring m.m.) kan være eksempler på dette.

Styret kan med fordel, gjerne i samråd med kontaktpersonen hos oss, gjøre en evaluering av om det er forsvarlig å legge seg på et annet nivå enn de anbefalte 10.000 kr pr leilighet i

disponible midler. Større boligselskaper (over 100 leiligheter) er normalt mindre sårbare likviditetsmessig. Dette trekker i retning av at man kan ha lavere enn anbefalte 10.000 kr pr leilighet. Motsatt vil store terminforfall på for eksempel lån, forsikring, kabel-TV og kommunale avgifter, trekke i retning av et høyere nivå på disponible midler. Vi anbefaler derfor styret å legge seg på et fornuftig nivå på disponible midler tilpasset boligselskapet.

Vi anbefaler styret å studere rapporten over disponible midler nøye. Styret bør, for å unngå mulige likviditetsproblemer, evaluere om boligselskapet ligger over anbefalt nivå og om utviklingen over tid er negativ. Ved et lavt nivå på likviditeten, er det ekstra viktig at styret følger nøye med på om det ligger an til å bli overskridelse i forhold til budsjettet.

Er styret usikker på om likviditeten er god nok eller har andre spørsmål til halvårsregnskapet, anbefaler vi styret å henvende seg til kontaktpersonen deres hos oss.

Med hilsen
SØBO

A handwritten signature in blue ink that reads "ARNE H. KRISTIAN". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'A'.

247 LUMBER PLASS BORETTSLAG

	Regnskap hittil i år 2024-06	Budsjett hittil i år 2024-06	Avvik budsjett hittil i år	Totalt budsjett 2024
Inntekter				
Inndekning av felleskostnader	362 784	363 000	216	726 000
Innbetalt kabel TV	50 328	51 000	672	102 000
Oppvarming	79 699	80 400	701	160 800
Andre driftsinntekter	6 897	9 000	2 103	18 000
Sum inntekter	499 708	503 400	3 692	1 006 800
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	11 063	10 700	-363	10 700
Styrehonorar	22 000	25 000	3 000	25 000
Forretningsførerhonorar	17 922	18 000	78	36 000
Kontingent boligbyggelag	6 000	6 000	0	6 000
Vaktmestertjenester	31 771	33 000	1 229	66 000
Lønn	3 000	0	-3 000	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3 102	3 500	398	3 500
Vedlikehold/serviceavtaler	79 685	93 600	13 915	187 200
Kabel-tv	50 643	51 000	357	102 000
Forsikring	31 619	33 000	1 381	66 000
Kommunale avgifter	131 016	132 000	984	264 000
Strøm	35 619	30 000	-5 619	60 000
Oppvarming	84 514	80 400	-4 114	160 800
Renhold, fellesareal	9 929	9 000	-929	18 000
Andre driftsutgifter	11 011	2 400	-8 611	3 600
Sum driftskostnader	528 893	527 600	-1 293	1 008 800
DRIFTSRESULTAT	-29 185	-24 200	4 985	-2 000
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	2 073	0	-2 073	2 000
Innkrevd til dekning renter	786 975	720 000	-66 975	1 440 000
Rentekostnad	776 882	720 000	-56 882	1 440 000
Innkrevd til dekning avdrag	0	0	0	234 000
Innkrevd til dekning av IN-avdrag	3 358 000	0	-3 358 000	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad	3 370 166	0	-3 370 166	236 000
Årsresultat *	3 340 981	-24 200	-3 365 181	234 000

* For boligselskaper med gjeld, så vil normalt DRIFTSRESULTAT gi et mer korrekt bilde av årets drift. Dette fordi inntekt til avdrag regnes som en inntekt, mens betalte avdrag til banken ikke regnes som en kostnad, selv om pengene til avdrag er "brukt opp".

247 LUMBER PLASS BORETTSLAG

	Beholdning pr. 30.06.24	Beholdning pr. 01.01. 2024
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	68 901 225	68 901 225
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	68 901 225	68 901 225
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	70 861	56 824
Andre fordringer	78 097	70 747
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	284 761	358 127
Sum omløpsmidler	433 719	485 698
SUM EIENDELER	69 334 944	69 386 923

247 LUMBER Plass BORETTSLAG

	Beholdning pr. 30.06.24	Beholdning pr. 01.01. 2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital	90 000	90 000
Opptjent egenkapital	9 032 275	9 032 275
Årets resultat	3 340 981	0
Sum egenkapital	12 463 256	9 122 275
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Husbanken	33 594 000	36 952 000
Borettsinnskudd	23 211 000	23 211 000
Sum langsiktig gjeld	56 805 000	60 163 000
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	21 573	45 471
Leverandørgjeld	7 058	42 127
Annen kortsiktig gjeld	38 057	14 051
Sum kortsiktig gjeld	66 688	101 649
Sum gjeld	56 871 688	60 264 649
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	69 334 944	69 386 923

Rapport som viser sammenheng mellom resultat og disponible midler

	Beholdning pr 1/1	Endring i disp. midl.hittil i år	Beholdning hittil i år pr juni	Budsjett hittil i år	Budsjett Totalt
Åretsresultat	0	3 340 981	3 340 981	-24 200	234 000
Omløpsmidler og anleggsmidler med endring i perioden					
Fradrag for gjennomførte påkostninger / Bygninger	68 901 225	0	68 901 225	68 901 225	68 901 225
Opptak og nedbetaling av lån	36 952 000	-3 358 000	33 594 000	36 952 000	37 186 000
Tilleggs innskudd / Innskudd	23 211 000	0	23 211 000	23 211 000	23 211 000
Disponible midler	384 050	-17 019	367 031	384 050	384 050
Budsjettert endring disponible midler	0	3 340 981	3 340 981	-24 200	0
Omløpsmidler	485 698	-51 979	433 719	485 698	485 698
Kortsiktig gjeld	101 649	-34 961	66 688	101 649	101 649
Disponiblemidler	384 050	-17 019	367 031	384 050	384 050
Beholdning driftskonto	358 127	-73 366	284 761	358 127	358 127

Vedtekter

for Lumber Plass Borettslag org nr 988 614 637

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.3.2019, sist endret på generalforsamling 11.5.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lumber Plass Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamann.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, om ikke annet er bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.

Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER FOR <LUMBER PLASS BORETTSLAG >

Formål og omfang

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

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

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

1. Aktiviteter og støynivå

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- ellers ingen aktivitet

2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

4. Fellesarealer

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellessdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

Røyking i parkeringsanlegget, trappegang, heis er ikke tillatt.

5. Kjøring og parkering

Borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Hver andelseier har minst 1 parkeringsplass og de skal benyttes.

Parkeringsplasser skal ikke leies ut til personer/firmaer utenfor borettslaget.

Gjesteparkering skal i utgangspunktet ikke brukes av andelseiere. Ved spesielle tilfeller kan man søke styret om midlertidig bruk.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

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

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglen

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

Kristiansand den 1.3.2020

STYRET



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 31.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	14	Bnr:	1810	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lumbertoppen 4, 4621 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: bolig



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

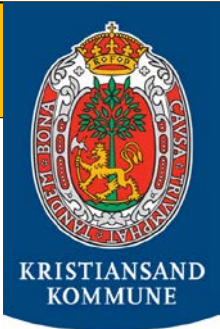
Dato: 31.05.2024

Vei

Gnr:	14	Bnr:	1810	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lumbertoppen 4, 4621 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>	Ukjent <input type="checkbox"/>
Festetomt		Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 14 Bnr.: 1810 Fnr.: Snr.:
Adresse: Lumbertoppen 4
Areal i m²: 1424
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

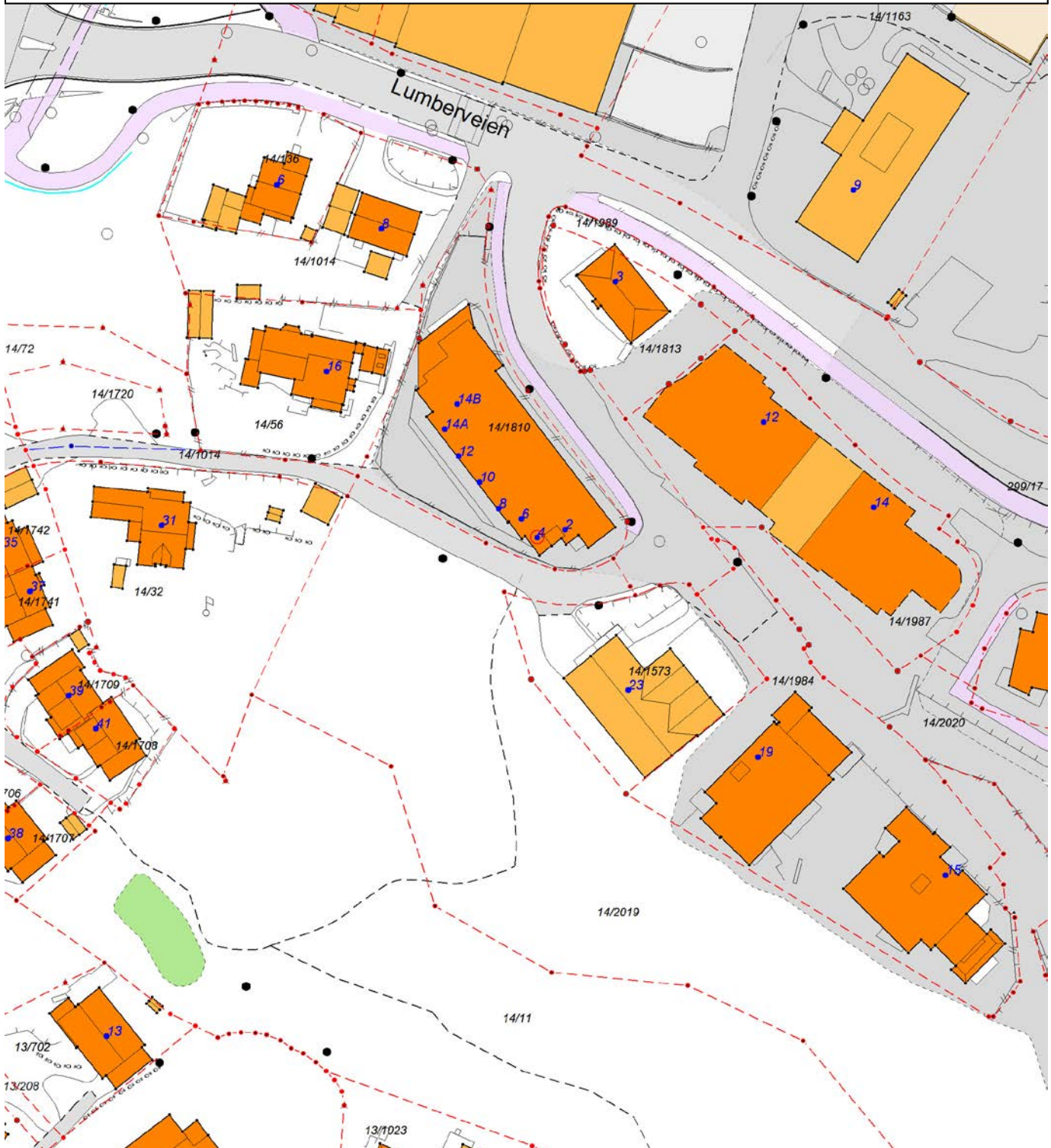
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 31.05.2024

Sign.: Suzana Rijic





Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00217-35
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.01.2022

Lumbertoppen 2- 14 - , Ferdigattest boligblokk

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1810 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: LUMBERTOPPEN AS
Vurdert dispensasjon: Arealplaner Disp. fra byggegrense mot vei og disp. fra minste uteoppholdsareal

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av Rammetillatelse gitt 08.02.2017 og Endringstillatelse 15.05.2019.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Gebyr:

Utstedelse av ferdigattest 6 år etter igangsetting eller 2 år etter midlertidig brukstillatelse. Behandlingsgebyr kr 5000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Varenummer 5093.

Med hilsen

Sonja Sjølie
Saksbehandler/arkitekt

Jens Daniel Vinvand
Sidemannskontroll/ Jurist

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90246218

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kopi til:
LUMBERTOPPEN AS
Lumber Plass Borettslag

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

VALDAL AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00217-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.03.2020

Lumbertoppen 2- 14 - 14/1810, anmodning om ytterligere forlenget frist for midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 1810 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VALDAL AS
Tiltakshaver: LUMBERTOPPEN AS

Det vises til brev fra søker av datert 2. mars 2020 der det bes om forlenget frist for gjenstående arbeider.

Ny frist for gjenstående arbeider settes til 1.09.2020, som anmodet.

Med hilsen

Einar Sagen
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
'Tom Aamodt'
'Jarle Tryfoss'

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesakbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982



Valdal AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201605278-87 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 20.05.2019

Lumbertoppen 2- 14 - 14/1810 - boligblokk - Midlertidig brukstillatelse

Byggeplass:	Lumbertoppen 2 - 14	Eiendom:	14/1810
Ansvarlig søker:	Valdal AS	Adresse:	Hommeren 64 4618 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Lumbertoppen AS	Adresse:	Østre Lohnelier 84 4642 SØGNE
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Oppføring		

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

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2.

Brukstillatelsen gjelder for: hele tiltaket.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider med svalgang og rømningstrapp skal være utført innen 1.08.2019. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkeloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr: Behandlingsgebyr kr 3000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Lumbertoppen AS, Østre Lohnelier 84, 4642 SØGNE

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Einar Sagen
Telefon
+47 38 07 55 47

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

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



Valdal AS
Hommeren 64
4618 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201605278-82 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 14.05.2019

Lumbertoppen 2- 14 - 14/1810 - boligblokk - Endring av tillatelse, avslag på dispensasjon

Byggeplass:	Lumberveien 12 - 14	Eiendom:	14/1810
Ansvarlig søker:	Valdal AS	Adresse:	Hommeren 64 4618 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Lumbertoppen AS	Adresse:	Østre Lohnelier 84 4642 SØGNE
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Oppføring		

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

Til tidligere gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endringer. Endringssøknaden omfatter mur mot kommunal gang- og sykkelvei, flere endringer av planløsning og fasade i alle etasjer og endring av svalgang. Det søkes om godkjenning i ettertid da tiltakene er under oppføring og etter opplysninger fra søker «går mot avslutning».

Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen for oppføring av svalgang (utenfor byggegrensen) avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan". Svalgang med rømningsvei skal være godkjent senest før tiltaket kan tas i bruk. Brannsikkerhet forutsettes ivaretatt.

I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1](#) og [21-4](#) godkjennes endringssøknaden – med unntak av svalgang utenfor byggegrensen. Tegninger og situasjonsplan mottatt 3. januar 2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Utomhusplan med omsøkt plassering av mur langs kommunal vei godkjennes. Det forutsettes at mur langs kommunal vei i sin helhet ligger på privat eiendom (dvs. omsøkte eiendom 14/1810). Lengst mot sør vil muren komme innenfor regulert frisiktsone – og det forutsettes at muren her er under 0,5 meter. Det ligger ledninger i veien, men disse er ikke innmålt. Hvis muren kommer nærmere enn 4 meter fra ledninger i veien må det søkes om dispensasjon fra avstandskravet etter regler som forvaltes av ingeniørvesenet. Det er

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Einar Sagen
Telefon
+47 38 07 55 47

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

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

tiltakshavers/prosjekterendes/utførendes ansvar at dette blir utført i henhold til kommunens regelverk og at det søkes om dispensasjon om nødvendig.

Det foreligger protester til endringssøknaden. Protest fra Simon Abraha, Lumbertoppen 16, tas delvis til følge.

Endringstiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse er gitt 8.2.2017. Igangsettingstillatelse er sist gitt 24.04.2018.

Søknaden:

Endringssøknaden omfatter søknad om dispensasjon og mur langs kommunal vei:

- De søkes om dispensasjon fra byggegrensen i reguleringsplanen for en mindre del av svalgang, med ca. 1 meter - i 2. og 3. etasje (eller tredje og fjerde etasje om en regner med parkeringsetasjen).
- Forstøtningsmur mot kommunal vei på fasade mot nordøst. Muren søkes oppført i betong og har høyde fra 0 m (mot sør) til ca. 2,5 m lengst nord (ved regulert avkjørsel). Muren søkes plassert fra 0 m til 1,0 m fra eiendomsgrense, alt etter murens høyde.

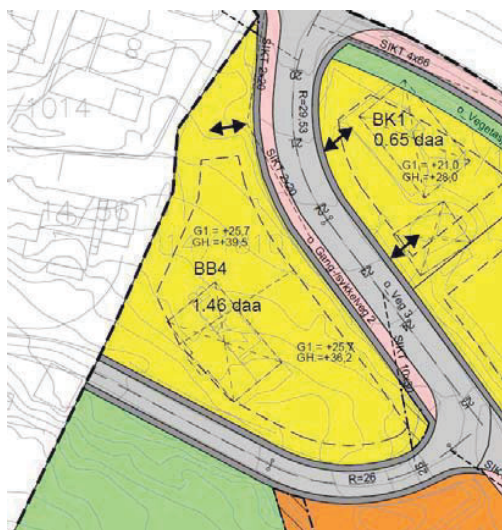
For øvrig omfatter søknaden flere endringer av planløsning og fasade i alle etasjer og endring av svalgang. Nytt samlet bruksareal er oppgitt til: 1786 m² BRA (dokument nr. 59). I søknaden er opplyst at bruksareal er redusert med ca. 7 m² og bebygd areal er økt med ca. 8,6 m². Nytt uteoppholdsareal er oppgitt til 51,4 m² pr. leilighet. Det er ingen endring i antall boenheter. Søknad om dispensasjon er mottatt 31.1.2019. Komplette søknad om endring er mottatt 12.3.2019.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er innenfor reguleringsplan for Lumbervn. 48 m.fl – plan nr. 1047. Godkjent av bystyret i Kristiansand den 10.04.2013 som sak nr. 46. Det foreligger flere endringer av reguleringsplanen, den siste endringen er godkjent i vedtak 21.04.2017. Reguleringsbestemmelsene punkt 1.1.1. fastsetter følgende om murer:

- Murer kan bygges utenfor byggegrense i henhold til godkjent utomhusplan. Dette gjelder både innenfor tomteareal til blokkbebyggelse og annet uteoppholdsareal.

Reguleringsplanen fastsetter for øvrig følgende om byggegrenser etter punkt 1.1.2 – Byggegrenser: Byggegrenser fremgår av plankart.



Figur 1 Reguleringsplan – BB4, utsnitt. Regulert byggegrense og frisisiktlinje vises på kartutsnittet

Byggetomten:

Det vises til hovedvedtaket.

Estetiske krav:

Det vises til hovedvedtaket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til hovedvedtaket.

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

Gjennomføringsplan:

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Det vises til hovedvedtaket.

Fjernvarme:

Det vises til hovedvedtaket.

Merknader/protester:

Det foreligger protest fra nabo i vest Simon Abraha, Lumbertoppen 16 (14/56). Protest går i hovedsak ut på følgende:

- Protesterer mot at bygningen kommer i strid med byggegrensen. Svalgang ved de nærmeste leiligheter er allerede oppført - i strid med gitt tillatelse. Krever at byggearbeidet stanses inntil godkjente søknader om en eventuell endring foreligger. Økt bredde vil medføre at svalgang vil bli brukt som oppholdsplass - noe som vil være sjenerende. Bredere svalgang vil gi mulighet for møblering av rømningsvei. Rømningstrappen bør være plassert slik som allerede godkjente tegninger viser. Det er flere endringer som allerede er under bygging, bl.a. vegger i 3. etg. Krever tilbakeføring av veggplassering i henhold til godkjente tegninger.

Ansvarlig søkers kommentarer til merknader/protester:

Brev av utbygger datert 8.11.2018, kommentar til ulovlige forhold: Ser at det formelt sett skulle vært gitt «endrings-godkjenning» her tidligere.

Brev av 29. okt. 2018, fra søker:

- Utbygger mener det foreligger tillatelse til å bygge slik som det er bygget i dag. Men utbygger ønsker en revidert løsning som det nå søkes kommunen om tillatelse til.
- Naboer har tidligere protestert på at svalgang mot sydvest kan benyttes til terrasse/balkong. Søker/tiltakshaver vurderer at den svalgang og adkomst til leilighetene som det søkes om, kun er å vurdere som ei svalgang/adkomst til leilighetene. Grunnen for å trekke inn fasade er for ikke å få felles gangtrafikk direkte oppi soveromsvinduer. Slik det nå er omsøkt vurderes at det blir en viss avstand fra soveromsvinduer samtidig med at svalgangen ikke innbyr eller fremstår som oppholdsareal.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protest:

Nabo som protesterer har uteplass/terrasse på husets fasade vendt mot øst – rett mot svalgang. Minste avstand fra uteplass/terrasse til svalgang er ca. 7 meter. Uteplass/terrasse ligger ca. en halv etasje lavere enn 2. etasje nivå på boligblokken (3. etasje dersom en regner med parkeringsetasjen). Boligblokken ligger svært nær naboeiendommen, men etter vår vurdering vil det medføre ytterligere sjenanse for nabo om bygget (svalgangen) kommer

enda nærmere. Løsning med rømning fra svalgang er ikke endelig godkjent jf. tilsynsrapport. Det vises til vurdering i forhold til byggegrense under avsnittet om dispensasjon.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt ingeniørvesenet for uttalelse/godkjenning. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Ingeniørvesenet har i notat av 23.1.2019 uttalt følgende og mur langs kommunal vei og fortau på fasade mot nordøst:

- Muren må i sin helhet plasseres på privat grunn, og 4 meter fra kommunale ledninger. Innenfor frisktarealet tillates ikke muren høyere enn 0,5 meter.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til uttalelse:

Det forutsettes at mur langs kommunal vei i sin helhet ligger på privat eiendom (dvs. på omsøkte eiendom 14/1810). Lengst mot sør vil muren komme innenfor regulert frisksone – og det forutsettes at muren her er under 0,5 meter. Det ligger ledninger i veien, men disse er ikke innmålt. Hvis muren kommer nærmere enn 4 meter fra ledninger i veien må det søkes om dispensasjon fra avstandskravet etter regler som forvaltes av ingeniørvesenet. Det er tiltakshavers/prosjekterendes/utførendes/søkers ansvar at dette blir utført i henhold til kommunens regelverk og at det søkes om dispensasjon om nødvendig.

Avfall:

Det vises til hovedvedtaket.

Dispensasjoner:

Endringstiltaket er i strid med byggegrense i reguleringsplanen (svalgang) og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-1](#) er det søkt om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplanen for del av svalgang. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

- Utstikk er minst 2,9 m over terreng.
- Svalgang benyttes ikke som oppholdsareal, kun som adkomstareal. Bruken er klart mindre langvarig enn balkong.
- Overskridelse av byggegrense vil ikke gi økt innsyn eller begrense bruk av naboeiendommer.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense er å fastsette bebyggelsens plassering i nærheten av vei, friområde, naturområde, annen bebyggelse (f.eks. nabobebyggelse) eller andre områder – for å sikre strøkskvalitet, lys, luft og åpenhet mellom eiendommer og ordnet byggemønster i området.

Byggegrensen er fastsatt 4 meter fra tomtegrensa. Byggegrensens plassering i reguleringsplanen er resultatet av en konkret vurdering av hvor grensen går for hvilke

ulempet det er akseptabelt å påføre naboen. Det at reguleringsplanen er forholdsvis ny og at nettopp avstandsspørsmålet er eksplisitt og grundig vurdert i planprosessen medfører at det skal lite til før en er i en situasjon hvor hensynene bak byggegrensen vesentlig settes til side. Det vises også til at det i reguleringsplanen, for å redusere ulempene for nabo til BB4, er fastsatt krav om at det ikke kan bygges takterrasser eller balkonger mot sydvest på blokka i BB4. Selv en dispensasjon for å tillate et avvik fra dette på ca. 1 meter synes å komme vesentlig i strid med ønsket om å ivareta naboeiendommen Lumbertoppen 16 (14/56). Det var ikke behov for dispensasjon ved søknad om rammetillatelse. Etter vår vurdering bør derfor en endring av planløsning med tilstrekkelig rømning fra svalgang kunne løses uten å måtte bygge nærmere nabo - i strid med byggegrensen. Det er for øvrig ikke tilstrekkelig for å innvilge dispensasjon at ulempene ved dispensasjonen eventuelt skulle være beskjedne slik søkerens begrunnelse synes å være.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål blir vesentlig tilsidesatt. Vilkårene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen etter plan- og bygningslovens [§ 19-2](#) foreligger ikke.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens øvrige vurdering:

Søknad omfatter mange endringer samt mur langs kommunal vei. Arbeidet er igangsatt og under slutføring. Dette byggearbeidet er utført uten nødvendig tillatelse. Det søkes om godkjenning i ettertid. I e-post av 25. april 2019 ber søker om at søknad om endring behandles snarest mulig da «byggeprosjektet går mot avslutning». Omsøkt mur mot kommunal vei er allerede oppført. Svalgang er oppført og rekkverk er montert. Det bemerkes at det i vårt brev om mangler/merknader av 30.11.2018 ble det gjort oppmerksom på at arbeider med tiltak (bygningssdeler) som går på omsøkte endringer «ikke kan igangsettes før det er godkjent».

Murer utenfor regulert byggegrense skal godkjennes av kommunen i utomhusplan. Hjemmel for å kreve en plassering er kommunens veinormal og kommuneplanens bestemmelse § 7 f) om murer som supplerer reguleringsplanen (dette er avklart i sak nr. 201403354).

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tillates tatt i bruk skal det foreligge ferdigattest eller rent unntaksvis midlertidig brukstillatelse. Ansvarlig søker må skriftlig anmode om ferdigattest vedlagt dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. byggesaksforskriften SAK10 [§ 8-1](#).

Dokumentasjonen må inneholde:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger (skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).
5. Før ny bygning/ bygningssdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikelforskriftens § 57 2. ledd.
6. Svalgang med rømningsvei skal være godkjent senest før tiltaket kan tas i bruk.

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

Tilsyn:

Det er foretatt tilsyn med brannprosjektering ved søknad om endring, jf. sak nr. 201907379. Tilsynsrapport, datert 3.5.2019, avdekker forhold i strid med tillatelser eller i strid med plan- og bygningslovgivningen. I rapporten tilrådes tilbaketrekking av ansvarsrett for brannprosjektering. Det bemerkes at rømningstrapp vist på brannteknisk tegning, mottatt i tilsynssaken den 13. mai 2019, er i strid med byggegrense. Slik plassering anbefales ikke godkjent.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 10000,- + behandlingsgebyr for dispensasjon kr. 6500,- + kartavgift kr. 1000,- - til sammen kr. 17500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om deligangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato for tilhørende rammetillatelse dersom tiltaket ikke er påbegynt utført i samsvar med tidligere igangsettingstillatelser. Dersom tiltaket er påbegynt utført, faller igangsettingstillatelser og tilhørende rammetillatelse bort dersom tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Protesterende parter er dags dato underrettet om endringstillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Einar Sagen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Simon Abraha, Lumbeveien 10, 4621 KRISTIANSAND S
Lumbertoppen AS, Østre Lohnelier 84, 4642 SØGNE

PROSJEKTET	
Prosjekt	14A-B
Byggherrens navn	NOVA BYGGKORP AS
Byggherrens adresse	14A-B
Byggherrens telefon	14A-B
Byggherrens epost	14A-B
PROSJEKTANTEN	
Prosjektant	NOVA BYGGKORP AS
Prosjektants adresse	14A-B
Prosjektants telefon	14A-B
Prosjektants epost	14A-B
BYGGEREN	
Bygger	NOVA BYGGKORP AS
Byggers adresse	14A-B
Byggers telefon	14A-B
Byggers epost	14A-B

Saksnummer 201605278
Lumbertoppen 2-14A-B
Bolignummer



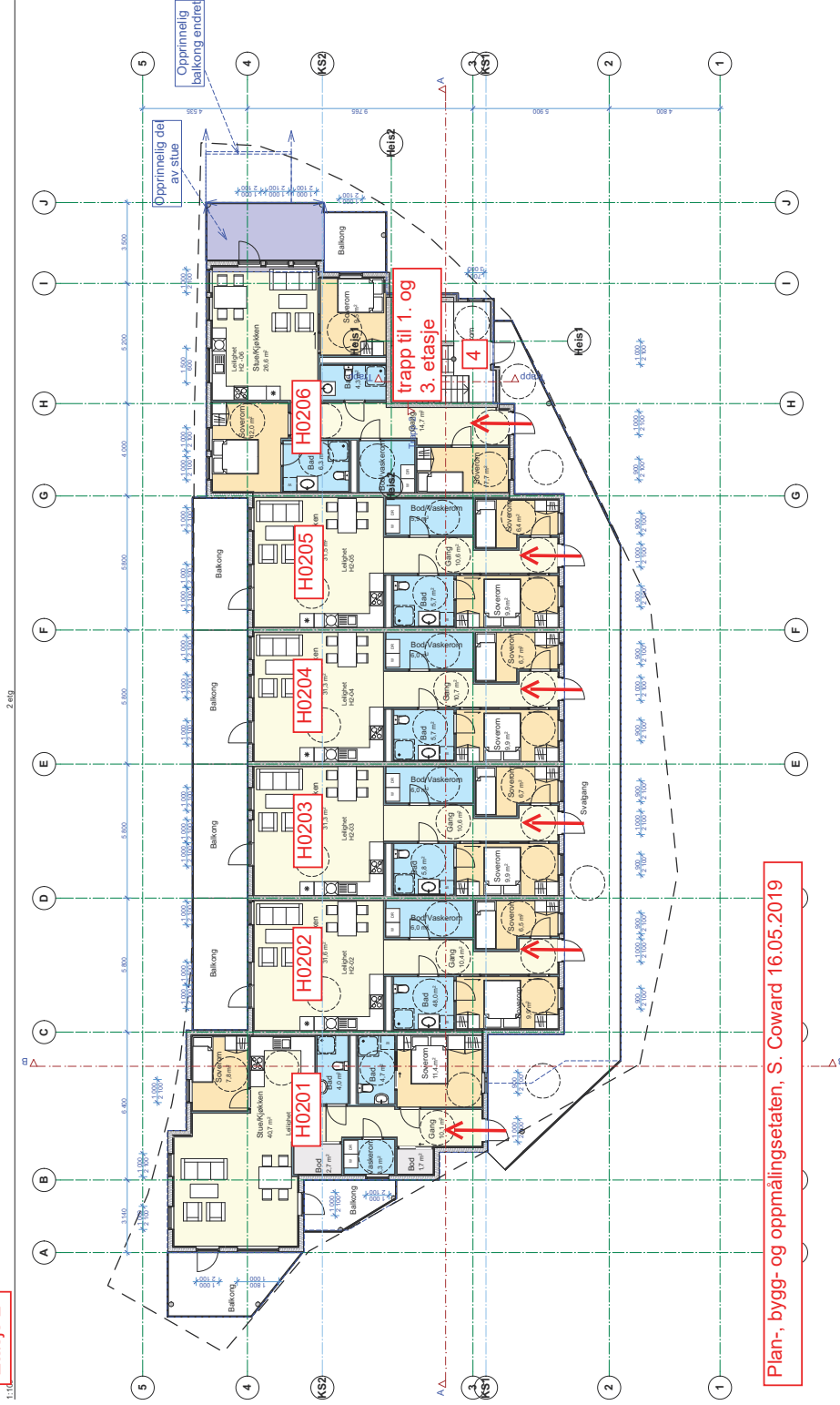
PROSJEKTET	
Prosjekt	14A-B
Byggherrens navn	NOVA BYGGKORP AS
Byggherrens adresse	14A-B
Byggherrens telefon	14A-B
Byggherrens epost	14A-B
PROSJEKTANTEN	
Prosjektant	NOVA BYGGKORP AS
Prosjektants adresse	14A-B
Prosjektants telefon	14A-B
Prosjektants epost	14A-B
BYGGEREN	
Bygger	NOVA BYGGKORP AS
Byggers adresse	14A-B
Byggers telefon	14A-B
Byggers epost	14A-B

Saksnummer 201605278

Lumbertoppen 2-14A-B

Bolignummer

Etasje 2



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 16.05.2019

PROSJEKT	
Prosjekt nr.	201605278
Prosjekt navn	Lumbertoppen 2-14A-B
Prosjekt type	Bolignummer
KONTRAKT	
Kontrakt nr.	
Kontrakt dato	
KUNDE	
Kunde	
Kunde adresse	
Kunde telefon	
Kunde epost	
BYGGHERR	
Byggherre	
Byggherre adresse	
Byggherre telefon	
Byggherre epost	
BYGGESKIKK	
Byggeskikk	
Byggeskikk adresse	
Byggeskikk telefon	
Byggeskikk epost	

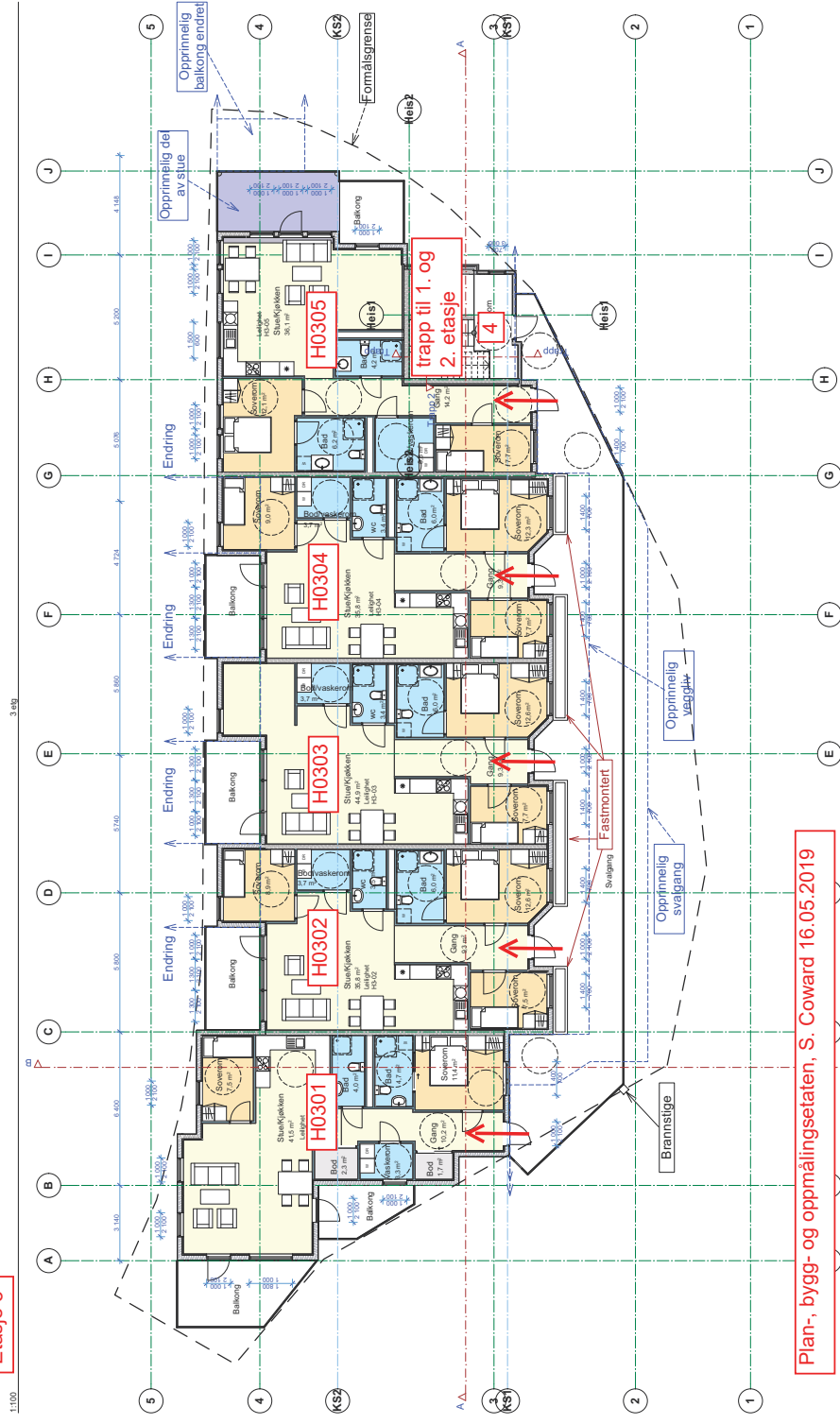
BYGGESKIKK	
Byggeskikk	
Byggeskikk adresse	
Byggeskikk telefon	
Byggeskikk epost	
BYGGHERR	
Byggherre	
Byggherre adresse	
Byggherre telefon	
Byggherre epost	
BYGGESKIKK	
Byggeskikk	
Byggeskikk adresse	
Byggeskikk telefon	
Byggeskikk epost	
BYGGESKIKK	
Byggeskikk	
Byggeskikk adresse	
Byggeskikk telefon	
Byggeskikk epost	

Prosjekt	10000000000000000000
Oppdragsnavn	10000000000000000000
Oppdragsnr.	10000000000000000000
Oppdragsdato	10000000000000000000
Oppdragsstatus	10000000000000000000
Oppdragsleder	10000000000000000000
Oppdragsansvarlig	10000000000000000000
Oppdragsreferanse	10000000000000000000
Oppdragsnotat	10000000000000000000
Oppdragsarkiv	10000000000000000000
Oppdragslogg	10000000000000000000
Oppdragsnotat	10000000000000000000
Oppdragsarkiv	10000000000000000000
Oppdragslogg	10000000000000000000

Prosjekt	10000000000000000000
Oppdragsnavn	10000000000000000000
Oppdragsnr.	10000000000000000000
Oppdragsdato	10000000000000000000
Oppdragsstatus	10000000000000000000
Oppdragsleder	10000000000000000000
Oppdragsansvarlig	10000000000000000000
Oppdragsreferanse	10000000000000000000
Oppdragsnotat	10000000000000000000
Oppdragsarkiv	10000000000000000000
Oppdragslogg	10000000000000000000
Oppdragsnotat	10000000000000000000
Oppdragsarkiv	10000000000000000000
Oppdragslogg	10000000000000000000

Saksnummer 201605278
Lumbertoppen 2-14A-B
Bolignummer

Etasje 3



Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, S. Coward 16.05.2019



Norsk Byggservice AS avd. Sør - Vennesla
Hunsøya
4700 VENNESLA

Vår ref.:
201605278-22 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.02.2017

Lumberveien 12 - 14/1810 - boligblokk - Rammetillatelse og dispensasjon

Byggeplass:	Lumberveien 12 A	Eiendom:	14/1810
Ansvarlig søker:	Norsk Byggservice AS avd. Sør - Vennesla	Adresse:	Hunsøya 4700 VENNESLA
Tiltakshaver:	Engervik AS	Adresse:	Løvika 24 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Oppføring		

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a, e og k, [20-2](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Reviderte tegninger, situasjonsplan og utomhusplan (utomhusplan for omsøkte eiendom) mottatt 20. desember 2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av boligblokk i tre etasjer med til sammen 18 boenheter samt parkeringskjeller, forstøtningsmurer, terrengendringer og opparbeidelse av uteareal.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgekrav jf. punkt 4.1. om felles utomhusplan på følgende vilkår:

- Utomhusplan, etappe 2, skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på byggeområde BB3-BB6 (inkludert omsøkt område BB4).

Det foreligger protester til søknaden. Protest fra Simon Abraha tas ikke til følge.

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

Søknaden:

Søknaden omfatter riving av eksisterende tomannsbolig og oppføring av boligblokk i tre etasjer med til sammen 18 boenheter samt parkeringskjeller, forstøtningsmurer, terrengendringer og opparbeidelse av uteareal. Revidert søknad med tegninger mottatt 20.12.2016 inneholder bl.a.:

- Forstøtningsmur er fjernet på nord/østre fasade mot veg.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Einar Sagen
Telefon
+47 38 07 55 47

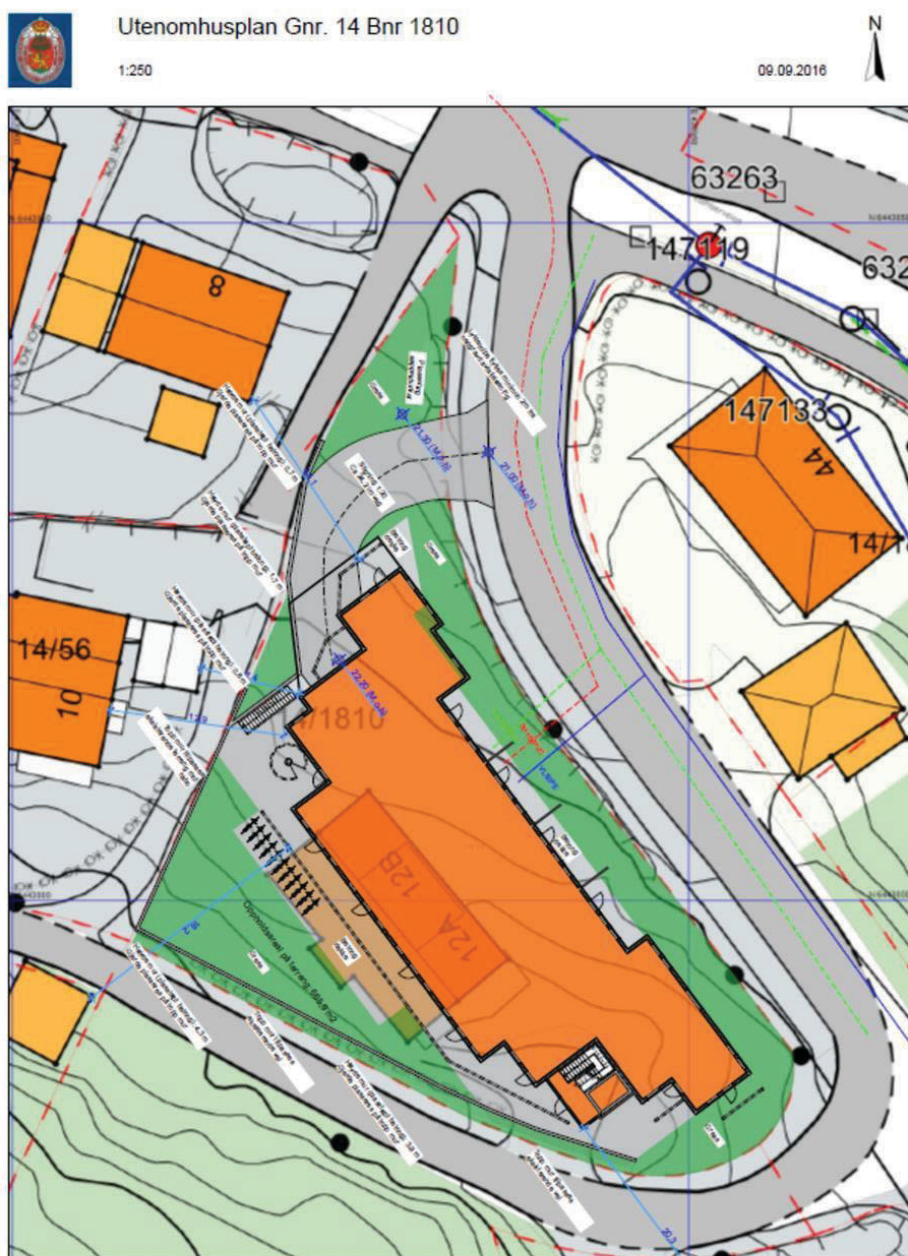
E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

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

- Sjøppelhåndtering er flyttet inn i parkeringskjeller.
- Uteplass for henting av renovasjon er vist på situasjonskart etter avtale med ingeniørvesenet og Avfall Sør.
- Beregning av uteoppholdsareal.

Bruksareal er i søknaden oppgitt til: 1798 m² BRA. Bebygd areal er oppgitt til: 699 m² BYA.

Søknaden er mottatt 3. mai 2016. Revidert søknad med tegninger og situasjonsplan er mottatt 20.12.2016.



Figur 1 Situasjonsplan/utomhusplan

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Lumberveien 48 m.fl.. Plan nr. 1047. Godkjent: 10.04.2013. Reguleringsplanen er sist endret den 20.04.2016 (Mindre endring i felt BB6.). Formål: Bolig (område BB4). Etter bestemmelsene punkt 1.1.5 (Utnyttelse/ høyder) kan byggeområde BB4 tillates utbygd med maksimalt 1.800 m² BRA og maksimalt 18 bruksenheter. Det tillates ikke takterrasser og balkonger mot sydvest på blokk i BB4.

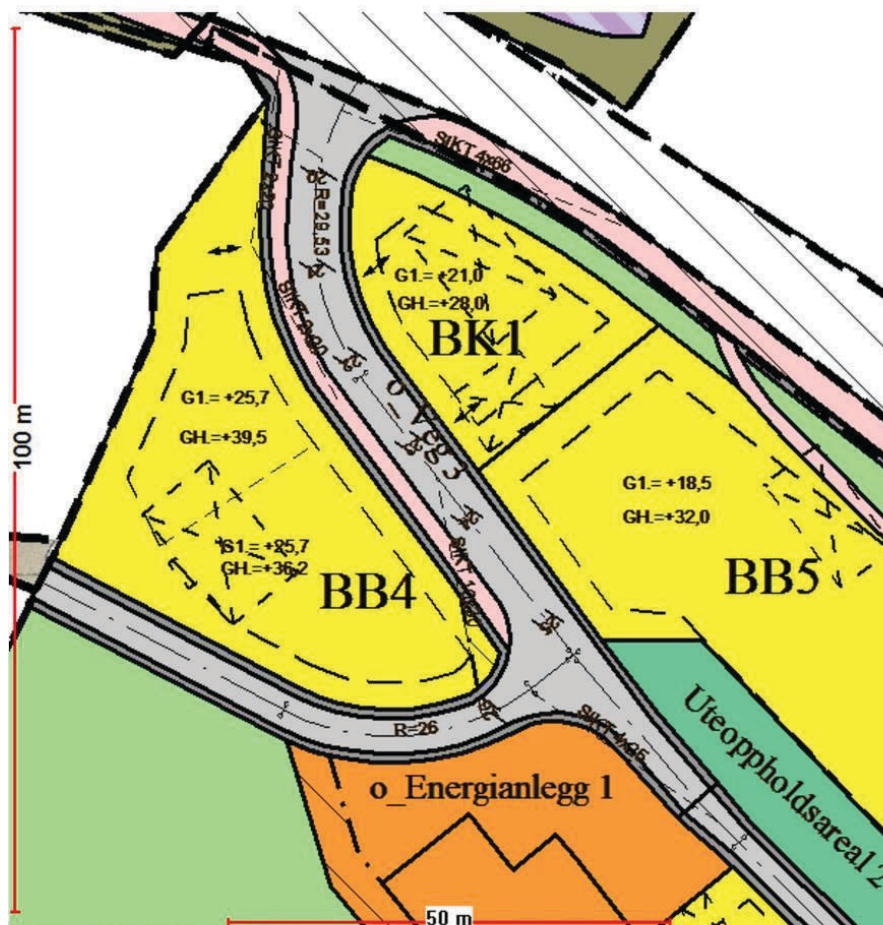
Etter reguleringsbestemmelsene punkt 1.1.6 Høyder, framgår bygningenes maksimale høyder av plankartet. På plankartet er vist følgende for BB4:

- GU. (gulv parkeringskjeller) = + 22,2.
- G1. (gulv 1. etasje) = + 25,7.
- GH. (gesimshøyde) = + 39,5 (del mot vest) og 36,2 (del mot øst).

For hver bruksenhet skal det avsettes 50 m² uteoppholdsareal. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng, jf. kravet til uteoppholdsareal etter reguleringsbestemmelsene i punkt 1.1.4.

Rekkefølgebestemmelsene jf. punkt 4 er som følger:

1. Felles utomhusplan for grøntareal (jf pkt 3) og felles teknisk plan (jf pkt 2) skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes i området.
2. Plassering av felles søppelanlegg for det enkelte utbyggingsfeltet må godkjennes av kommunen før utbygging igangsettes på det enkelte utbyggingsfeltene.
3. Støydempende tiltak iht pkt 1.1.10 skal være gjennomført før det gis midlertid brukstillatelse eller ferdigattest for 1. bruksenhet i BB3, BB4, BB5 og BB6 blokk mot nord.
4. Kvartalslekeplass Lek 2 skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis midlertid brukstillatelse eller ferdigattest for mer enn 50 bruksenheter.
5. Utomhusplan for lek 1 skal være godkjent før det gis rammetillatelse for bebyggelse i BB3.
6. Kjørveg vei 1 og 2, med tilhørende fortau, skal opparbeides ved utbygging av tilgrensende tomter.
7. Parkeringskapasitet for det aktuelle byggeområde iht pkt 1.1.11 og 1.1.12 skal være etablert før første midlertidige brukstillatelse eller ferdigattest gis innenfor samme område.
8. De siste 30 % av boenhetene kan ikke bygges ut før Vågsbygdveien har tilfredsstillende kapasitet.
9. Lek 1 skal være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for BB3.



Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Eiendommen er bebygd med tomannsbolig og er nylig regulert til ny bebyggelse med økt utnyttelse. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens bestemmelse om felles utomhusplan jf. bestemmelsen punkt 4.1 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse punkt 4.1 for felles utomhusplan. Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakhaver at:

- Deler av utomhusplan er godkjent av kommunen. Lekeklasse 2 er godkjent og påkrevd sandlekeplass er bygd innenfor kvartalslekeklasse 2.
- Viser til vedtak datert 20.11.2014 der det ble satt vilkår om utomhusplan etappe 2. Felles utomhusplan vil bli utarbeidet av Rambøll på vegne av Amalienborg Aveny AS.
- Lek 1 er nært tilknyttet BB3 og det vil være uhensiktsmessig å opparbeide Lek 1 nå, før planer for BB3 er ferdig utarbeidet. Omsøkte tiltak er rammesøknad. Det skal ikke søkes om igangsetting før Lek 1 er opparbeidet i tråd med utomhusplan.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

- Formålet med rekkefølgebestemmelser er å styre gjennomføringen av ulike tiltak innenfor planområdet. Målet er å sikre fornuftig rekkefølge for opparbeiding av infrastruktur innenfor planområdet (f. eks. skole, lekeareal, vegger, parkering, gangveger, støyskjerming).

Det ble i sak nr. 201403354, datert 20.11.2014, i byggesak på oppføring av tre boligblokker – område BB1 og BB2 - gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet om felles utomhusplan. Dispensasjon ble gitt på vilkår om en annen rekkefølge for utarbeiding av felles utomhusplan. Vilkåret var som følger: «Utomhusplan, etappe 2, skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse på byggeområde BB3-BB6. Det vises til at parkvesenet anbefalte annen rekkefølge enn fastsatt i reguleringsplanen. På bakgrunn av dette kan anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt. Vilkåret blir tilsvarende. Plan- og bygningssjefen konkluderer med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggetomten:

Eiendommen er bebygd med tomannsbolig.

Estetiske krav:

Se eget avsnitt om plan- og bygningssjefens samlede vurdering.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen, som omsøkt, fastsettes til cote + (NN1954 eller NN2000):

- Ferdig gulv parkeringskjeller cote + 22,2.
- Ferdig gulv 1. etasje cote + 25,7.
- Gesimshøyde bygg cote + 36,2.

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Teknisk plan:

I søknaden er oppgitt at teknisk plan er godkjent. Det vises til vedlagt e-post av 26. januar 2016 fra ingeniørvesenet v/Robert Tskhovrebov til søker om dette.

Utomhusplan:

Utomhusplan for omsøkte eiendom, datert 9.9.2016, mottatt 20.12.2016 viser opparbeidelse av uteoppholdsareal og overflatebehandling av utearealer. Mottatte terrengsnitt viser terrengbearbeiding og forstøtningsmurer. Utomhusplan anbefales godkjent.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 18 parkeringsplasser (1,0 biloppstillingsplass pr bruksenhet). Disse er vist på tegning av parkeringskjeller og skal opparbeides slik de er vist. Det er i tillegg krav om 4,5 gjesteparkingsplasser (0,25 pr bruksenhet). Disse skal opparbeides, og merkes med skilt for gjesteparkering før tiltaket tas i bruk.

Tiltaket utløser krav om 36 plasser til sykkelparkering (2 plasser pr. bruksenhet). Sykkelparkering er vist innendørs i parkeringskjeller (32 plasser). Øvrige sykkel plasser er vist utendørs. Sykkelplasser skal opparbeides som vist på tegning og situasjonsplan (utomhusplan).

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

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

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

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest på søknaden fra nabo i Lumberveien 10 (14/56), Simon Abraha. Protesten går i hovedsak ut på følgende:

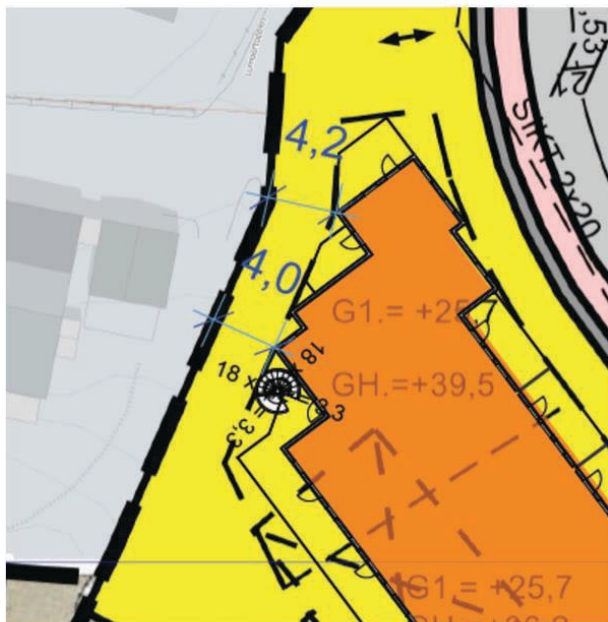
- Tegningen viser to verandaer på vestsiden av bygget og ifølge tegningene kommer disse nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Verandaene må fjernes eller bygget flyttes. Foretrekker at verandaene fjernes da de vil gi direkte innsyn - noe som er svært sjenerende.
- Svale-gangene som er inntegnet er i strid med reguleringsplanen da de kan anses som veranda på grunn av stor dybde. Svale-gangen bør reduseres i så stor grad at den ikke er egnet for opphold eller bruk som minner om veranda.
- Viser til pbl. § 29-4 bygverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense.

Søkers kommentar til protesten:

- Tiltaket ligger i regulert område som er vist med byggegrenser. Tiltaket på bakkenivå er innenfor byggegrenser. I reguleringsbestemmelsene punkt 1.1.1 står at kjellerplan, med parkering/boder/sykkelparkering, kan gå utenfor byggegrense. Tiltaket vurderes i samsvar med høyder i reguleringsplan og gjeldende bestemmelser.

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til protester:

I forhold til avstander til nabo i vest, Lumberveien 10, gjelder byggegrensen i reguleringsplanen. På mottatte tegninger er det vist balkonger på fasade mot nordvest. Disse balkongene er vist innenfor byggegrenser og er dermed i samsvar med reguleringsplanen, se kartutsnitt under. På fasade mot sørvest er det vist svalgang. Svalgang benyttes til atkomst til leilighetene. Svalgang er vist innenfor byggegrense og er dermed i samsvar med reguleringsplanen. Om samlet vurdering av naboforhold vises det til eget avsnitt, plan- og bygningsjefens samlede vurdering.



Figur 3 Utsnitt av kart vedlagt søknaden. Utsnittet viser blokkbebyggelsen med balkonger på fasade nordvest og svalgang på fasade mot sørvest. Kartet viser at bebyggelsen ikke er i konflikt med byggegrensen (stiplet linje).

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden er oversendt ingeniørvesenet og parkvesenet.

I revidert søknad er avstand til vei endret til å være i samsvar med reguleringsplanens byggegrense mot kommunal vei. I revidert søknad er avfallsløsning endret fra nedgravd løsning til løsning med avfallsbeholdere som plasseres innendørs i parkeringskjeller og ved innkjørsel på tømmedagen. Ingeniørvesenets merknader faller dermed bort.

Parkvesenet minner i sin uttalelse om rekkefølgekravet til samlet utomhusplan for planområdet og at BB4 også er en del av helheten.

Før det gis igangsetningstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av by- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune før gravearbeidet kan starte.

Adresse:

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket adressen: **Lumbertoppen 2-14.**

Plan- og bygningsjefens samlede vurdering:

I følge plan- og bygningslovens § 29-4 (pbl.) første ledd, skal kommunen godkjenne plassering av tiltaket. Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 av 26.6.2015 som omhandler plan- og bygningslovens § 29-4 og byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense.

Rundskrivets punkt 2.5 omhandler forholdet til arealplaner som tar konkret stilling til bygningens plassering, høyde og høydeplassering. Departementet viser til at dersom «kommunen gjennom plan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran plan- og bygningsloven § 29-4. Det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4».

I dette tilfellet er bebyggelsens plassering mot nabo i vest, som protesterer, fastsatt i reguleringsplanen ved formålsgrense for parkeringskjeller og ved byggegrense for øvrige del av bebyggelsen. I reguleringsbestemmelsen punkt 1.1.1. er fastsatt at kjellerplan (parkeringskjeller) kan gå utenfor byggegrensen. Høydene på boligblokka er fastsatt gjennom reguleringsbestemmelsene punkt 1.1.6 som henviser til høyder på plankartet. Bebyggelsen skal ha flatt tak jf. bestemmelsene punkt 1.1.8. Høydene som er fastsatt på plankartet er maksimums cotehøyder på ferdig gulv i parkeringskjeller og 1. etasje og maksimums gesimshøyde for boligblokka. Plassering av omsøkte bebyggelse er i samsvar med byggegrense mot naboeiendommen i vest. Omsøkte bebyggelse er i samsvar med høyder fastsatt i reguleringsplanen. På grunn av tomtens utforming og størrelse er det ingen andre muligheter til plassering av et bygg av denne størrelse og volum.

Da kommunen gjennom reguleringsplan allerede har tatt konkret stilling til byggverkets avstand til nabogrense og byggverkets høyde, vil dette gå foran kravene i plan- og bygningsloven § 29-4 og det vil da normalt ikke være rom for ytterligere vurdering etter plan- og bygningsloven § 29-4.

Vi kan forstå at det kan virke sjenerende for nabo at en boligblokk av denne størrelse og volum kommer nær nabogrensen med balkonger og svalgang. Blokkbebyggelsen slik den er vist på mottatte tegninger er ikke tilpasset eksisterende tilgrensede frittliggende småhusbebyggelse. Hverken takform, volum, materialbruk og fasader viderefører bebyggelsesstrukturen slik det er intensjonen at nye bygg skal (jf. kommune-planen). Bygget konkurrerer i volum og formspråk med eksisterende nabobebyggelse. Men reguleringsplanen gir hjemmel til et vesentlig større byggevolum og opptil 18 boenheter. På den måten er forholdet til naboer vedrørende byggevolum, avstander til nabo, avkjørsel, trafikkforhold og solskyggeforhold avklart ved behandlingen av reguleringsplanen. I byggesaken følges minimumsavstander til nabo ved at bebyggelsen inkludert balkonger og svalgang er innenfor byggegrensen. På bakgrunn av dette anbefales at det ikke tas hensyn til protest fra Simon Abraha.

Avfall:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ [9-6](#) og [9-7](#)

Avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

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

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

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

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Opparbeiding av vei, vann og kloakk (som etter reguleringsplanen skal overtas av kommunen) – skal være ferdig og godkjent før det kan gis midlertidig brukstillatelse. Det vises til kommuneplanens bestemmelse § 6 og til plan- og bygningslovens § 18-1.

3. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
4. Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. forurensingsforskriften kap. 2. Se mer under avsnittet uttalelse fra annen myndighet.
5. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
6. De siste 30 % av boenhetene kan ikke bygges ut før Vågsbygdveien har tilfredsstillende kapasitet, jf. rekkefølgebestemmelsene punkt 4.8.
7. Eiendommen skal være arrondert i samsvar med reguleringsplanen før det blir gitt igangsettingstillatelse, jf. pbl. § 21-4 6. avsnitt punkt c.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr 24000,- + 17*9000 (153000) + dispensasjon kr 6500,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 184000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi: Engervik AS, Løvika 24, 4623 KRISTIANSAND S
Simon Abraha, Lumberveien 10, 4621 KRISTIANSAND S

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Lumbertoppen 4, 4621 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

ALEXANDER OLSEN | Eiendomsmegler | **473 80 260**

alexander.olsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22