

VÅGSBYGD - GODT EKSPONERT FORRETNINGSLOKALE I KIRSTENS PARK PÅ GATEPLAN.
KRISTIANSAND S - Vågsbygdveien 32 - Salg av BJT EIENDOM AS ORG.NR: 999 235 891



FAKTA OM EIENDOMMEN

Meget sentral beliggenhet på Kirsten Park rett ved Lumberkrysset.

Gangavstand til både Lumberområdet som er under utbygging og Vågsbygd senter med alle butikktyper.

KJETIL LOSSIUS

Næringsmegler

404 08 002 - kjetil.lossius@sormegleren.no

INNHOLDSFORTEGNELSE

4 Beskrivelse

13..... Dokumentvedlegg

SALGSOPPGAVE

KRISTIANSAND S - Vågsbygdveien 32 - Salg av BJT EIENDOM AS ORG.NR: 999 235 891

OPPDRAG

92240076

EIENDOM

Vågsbygdveien 32 - Salg av BJT EIENDOM AS ORG.NR: 999 235 891, 4621
KRISTIANSAND S

EIENDOMSBETEGNELSE

Gårdsnummer 14, bruksnummer 60, seksjonsnummer 57 i Kristiansand kommune.
Sameiebrøk .

KORT OM EIENDOMMEN

Sørmegleren næring har gleden av å presentere et moderne forretningslokale med sentral beliggenhet i Vågsbygd. Meget godt eksponert rett ved Lumber krysset. Tilhørende sameiet Kirsten park med både restauranter (take away), frisør, bank/ eiendomsmegler og kontorlokaler oppover i etasjene. Brukes i dag som undervisningslokale. og tilholdssted for trafikkskole. Samlet areal BTA: 118 m2. Velkommen til visning,

EIER

Bjt Eiendom AS

PRISANTYDNING

Kr 3 200 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

3 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

0,00 (Omkostninger totalt)

3 000 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det er ikke dokumentavgift ved kjøp av AS.

TOTAL KJØPESUM

Prisantydning 3 200 000,-
= sum kr. kr 3 200 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr 4 839,- pr. mnd. Dekker andel driftskostnader i sameiet samt kr. 1000,- i forskudd fjernvarme. Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

EIENDOMSTYPE

Forretning/butikk

EIERFORM

Eierseksjon

INNHold

1. etasje: Resepsjon, mingleområde, undervisningsrom, kjøkken, Wc.

AREALER

Bruttoareal: 118 m²

BYGGEÅR

Byggeår: 2011

VENTILASJON OG KJØLEANLEGG

Balansert ventilasjonsanlegg. Fjernvarme.

STANDARD

Gjennomgående meget god standard.

PARKERING

Parkeringskjeller ved siden av. Mulighet for å leie hvis ledig.

ETASJE

1

BELIGGENHET

Meget sentral beliggenhet på Kirsten Park rett ved Lumberkrysset. Gangavstand til både Lumberområdet som er under utbygging og Vågsbygd senter med alle butikktyper.

GRUNNAREALER

Felles tomt.

Tomteareal: 4844 m²

Tomt/Eierform: Eiet tomt

ENERGIMERKING

Energifarge Ukjent og bokstav unknown.

Ytterligere opplysninger om energimerking finner du på www.energimerking.no

EIENDOMSSKATT

Kr 3 974

EIENDOMSSKATT ÅR

2024

ÅRLIGE LEIEINTEKTER

Kr 0

DIVERSE

Det er selskapet BJT eiendom AS som skal selges med seksjonen Gnr: 14, Bnr. 60, Snr. 57 i Kristiansand kommune. Naboeiendom skal bebygges.

ANTALL AKSJER

0

AKSJENES PÅLYDENE

0

AKSJEKAPITAL

0

SKATTEMESSIG SALDOVERDI EIENDOM

0

SKATTEMESSIG SALDOVERDI TOMT

0

ANDRE FINANSIELLE FORHOLD

Saldoverdier pr 31.12.20 er kr. 3.022.385,-

2% NOK 55.949,-

10% NOK 9.917,-

Totalt NOK 65.866,-

Eiendommen er fastsatt til NOK Kr. 6.000.000,- (markedsverdi) i skattemeldingen

for 2020.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:

1968/2806-1/93 Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst 03.04.1968.

1968/4424-1/93 Best. om vann/kloakkledn.
Tinglyst 04.06.1968.

1987/17005-1/93 Bestemmelse om veg " "
Tinglyst 06.11.1987.

2014/61334-3/200 Bestemmelse om bebyggelse
Tinglyst 22.01.2014.
Bestemmelse om nødvendig påkobling på teknisk anlegg
Bestemmelse om benyttelse av felles uteareal.

2014/61334-4/200 Erklæring/avtale
Tinglyst 22.01.2014
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:14 Bnr:660
Bestemmelse om bruk av søppelrom.

2014/61334-5/200 Erklæring/avtale
Tinglyst 22.01.2014
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:14 Bnr:60 Snr:61
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:14 Bnr:60 Snr:62
Rettighetshaver:Knr:4204 Gnr:14 Bnr:60 Snr:63

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få

prioritet etter disse.

VEI, VANN, AVLØP

Off.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.2021 i flg. matrikkelbrev mottatt fra Kristiansand kommune.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert til Næring, tilhører reguleringsplan Vågsbygd senterområde, datert 14.05.2008. 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.

SAMEIE NAVN

Sameiet Kirstens Park 1

Sameie orgnr

913271785

INFORMASJON OM SAMEIE

Ønsker du ytterligere informasjon om sameiet, kan vedtekter og husordensregler m.m. sees hos megler.

FORSIKRINGSELSKAP

Gjensidige Forsikring ASA

FORRETNINGSFØRER

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

LOVANVENDELSE

oppdraget reguleres i henhold til lov om eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. fravikelihooden som fremgår av lovens § 1-3 og forskriftens §1-2 er anvendt for dette oppdraget.

det forutsettes at kjøper gjør handelen som ledd i næringsvirksomhet. dersom budgiver handler som forbruker må dette skriftlig meddeles megler senest ved

budgivning.

ved salg til næringsdrivende overtas eiendommen og dens tilbehør "som den/det er", jfr. avhendingsloven §3-9(2). avhendingsloven §3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangler i følgende tilfelle:

dersom selger har forsømt sin opplysningsplikt, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-7 eller dersom selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen, jfr. reguleringen i avhendingsloven §3-8

risikoen for eventuelle skjulte feil, tilligger etter dette kjøper. Videre fravikes avhendingsloven § 3-3 (2), og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 1 år etter overtakelse.

Selger kjenner ikke til at det er at det er forurensning i tomtegrunnen mv. kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen, med unntak av forurensning forårsaket av selger. det gjøres oppmerksom på regler om avskrivning av faste tekniske installasjoner i avskrivbare bygninger. partene har selv ansvar for å sette seg inn i regelverket og konsekvensene av dette. megler er uten ansvar for konsekvenser reglene påfører partene.

pro & contra

Partene må selv foreta avregning av kommunale avgifter, felleskostnader, samt eventuelle leieinntekter, festeinntekter/avgifter og liknende i forbindelse med oppgjøret. megler foretar ikke noe pro & contra pr overtakelsesdato.

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 sormegleren.no/personvern

SALGSOPPGAVE DATO

18.09.2024

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Salgsobjektet er t BJT eiendom AS Org.nr: 999 235 891. Selskapet er 100% eier av eiendommen som er eneste vesentlige eierandel i selskapet.

Informasjon I dette prospekt, samt annen informasjon fremlagt I forbindelse med salget, forutsettes gjennomgått og kontrollert av kjøper før bindende bud gis. Videre forutsettes det at eiendommen er besiktiget av kjøper og at kjøper rekvirerer teknisk bistand dersom denne finner det formålstjenlig.

Det vil bli benyttet meglerstandardens kjøpskontrakt vedr salg av aksjeselskap - med en estimert balanse pr overtagelsestidspunkt. Se vedleggs hefte for utkast til kjøpekontrakt/kontakt megler.

Prospekt og vedlegg antas gjennomgått grundig. Herunder må eventuelle kommentarer til utkast til kontrakten spesifiseres. Dersom slike kommentarer ikke gis, anses budet gitt på bakgrunn av kontraktens regulering. Tilsvarende gjelder andre forhold i forbindelse med budgivning.

Det enkelte bud må inneholde referanse til eiendommen og prospektet, Det må angis pris, (netto eiendomsverdi), samt hvilke forbehold som settes og frist for midlertidig bud aksept som kan sendes til styret for endelig godkjenning og aksept.

Det tas utgangspunkt i åpen budrunde, hvor bud må sendes skriftlig til megler. Dette forhindrer ikke at selger og megler I en avsluttende fase kan tilrettelegge for en videre forhandlingsprosess med utvalgte budgivere. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Det oppfordres kjøper til å foreta en teknisk, finansiell og juridisk gjennomgang, herunder gjøre de nødvendige undersøkelser til kommunen og/eller andre private eller offentlige instanser.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser, forutsatt at gjeld gjøres opp eller refinansieres



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Sørmeqleren næring har gleden av å presentere et moderne forretningslokale med sentral beliggenhet i Vågsbygd.



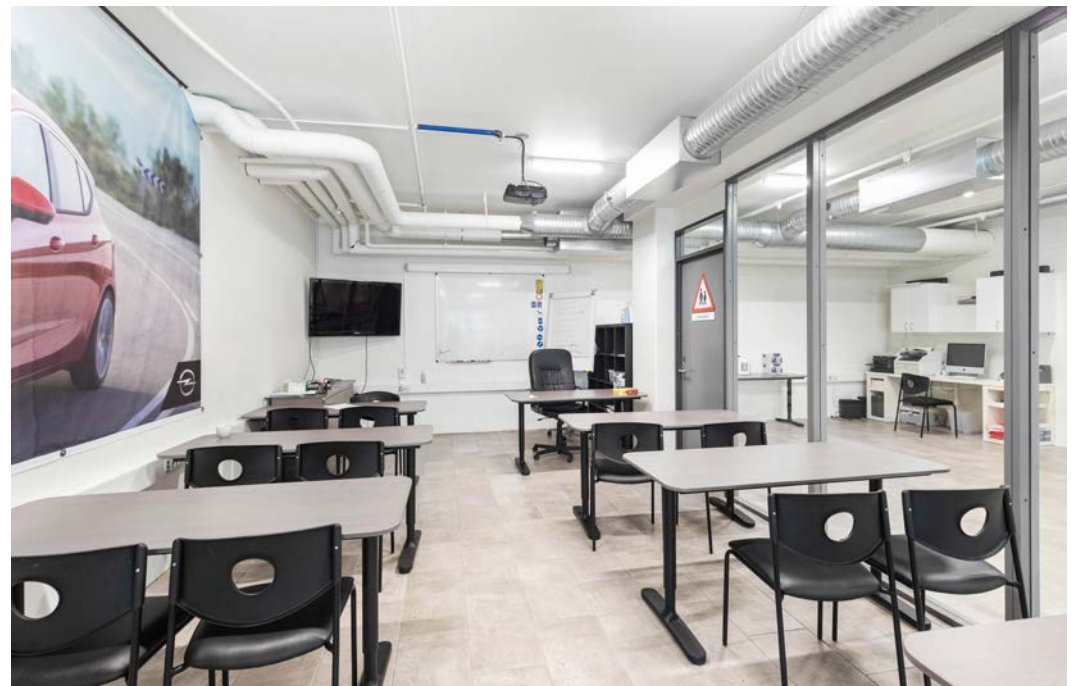
Meget godt eksponert rett ved Lumberkrysset.



Inngang med resepsjon.



Inngang med resepsjon.



Brukes i dag som undervisningslokale, og tilholdssted for trafikkskole.



Brukes i dag som undervisningslokale, og tilholdssted for trafikkskole.



Bakrom med kjøkken og spise plass.



Wc.

DOKUMENT- VEDLEGG



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

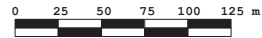
Område: Vågsbygdveien 32

Dato: 03.09.2024

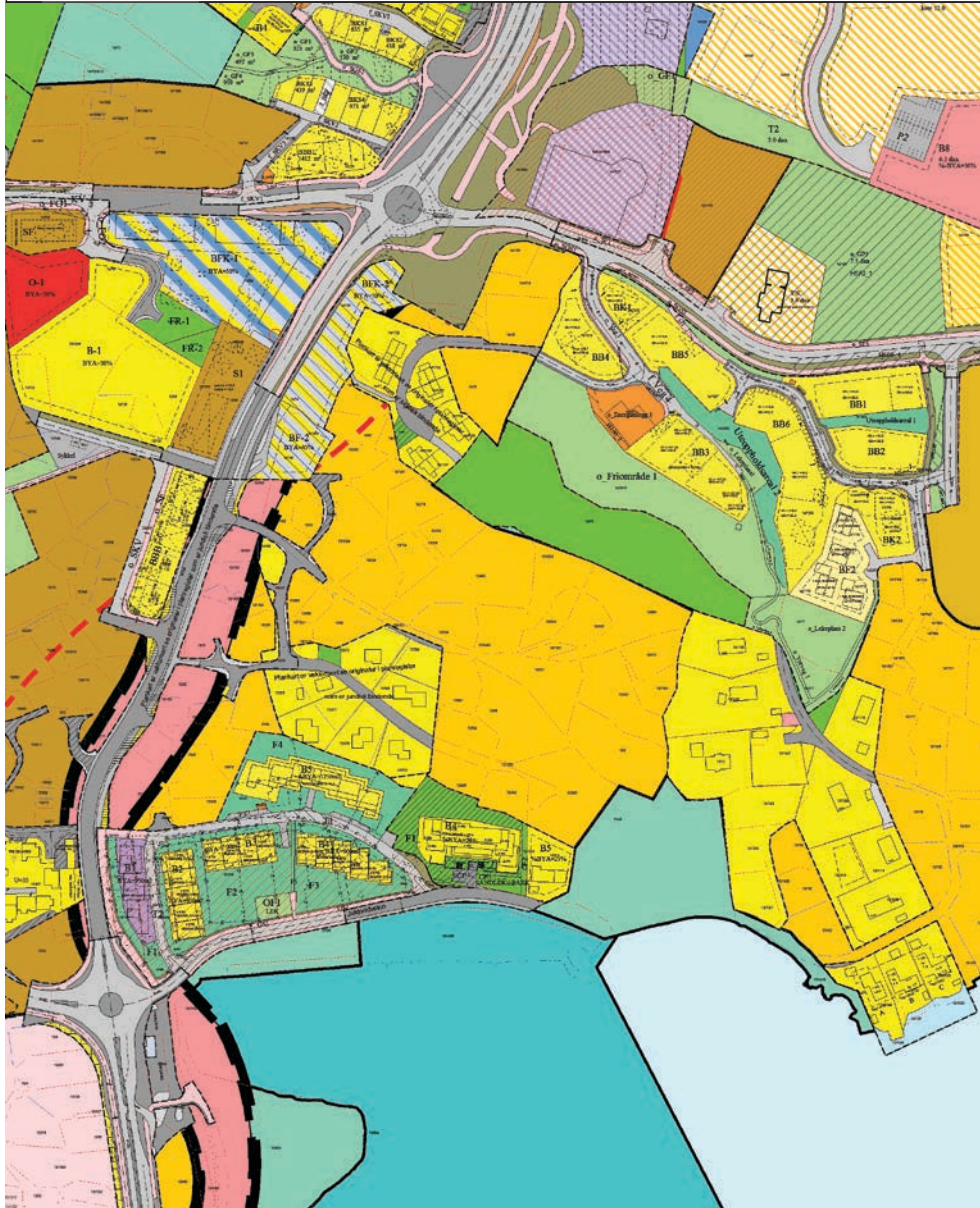
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1107. Reguleringsbestemmelser for VÅGSBYGD SENTEROMRÅDE SS6.

E3_Mindre endring datert 08.09.2021

§ 1. FELLESBESTEMMELSER OG PLANKRAV FOR PLANOMRÅDET

- 1.1 For hver boenhet skal det avsettes minimum 25m² uteoppholdsareal. Terrasse/balkong kan medregnes som uteoppholdsareal dersom de utgjør minimum 5m².
- 1.2 All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Offentlige arealer, samt 80% av alle boliger innenfor hvert felt skal tilfredstille krav om tilgjengelighet for alle. 10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
- 1.3 Tomter i delfeltene BF-1, BF-2, BFK-2 og B-1 kan ikke fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for det respektive delfelt. Bebyggelsesplan skal blant annet vise:
 - Tomtedeling
 - Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder og takform
 - Parkeringsplasser i bygg og på overflate
 - Tilhørende atkomstveier, torg, gatetun og interne gangveier
 - Uteoppholdsarealer

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE – områder for bolig (pbl § 25 1, ledd nr. 1) og sentrumsformål (pbl 2008 § 12-5 nr. 1)

2.1 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

2.2 Formingsrettleder

Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

2.3 Utnyttelse for de enkelte delfelt

BF-1, tillatt BYA er inntil 50 %, med maks antall boenheter = 23

BF-2, tillatt BYA er inntil 45 %, med maks antall boenheter = 20

Til sammen for S1 og BFK-1, tillatt BYA er inntil 66 %, med maks antall boenheter = 150

BFK-2, tillatt BYA er inntil 50 %, med maks antall boenheter = 65

B-1, tillatt BYA er inntil 30 %, med maks antall boenheter = 100

O-1. tillat BYA er inntil 30 %.

Parkeringsareal med mulighet for uteopphold på taket kommer i tillegg.

2.4 Arealbruk

BF-1, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei skal brukes forretning. De øvrige plan skal benyttes til bolig.

BF-2, skal benyttes til kombinert formål forretning/bolig. Bebyggelsesplanen skal avklare fordeling av arealer.

BFK-1, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning. 2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %. De øvrige plan skal benyttes til bolig.

S1, 1. til og med 3. plan tillates benyttet til forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting herunder paddeltennis. De øvrige plan skal benyttes til bolig.

BFK-2, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning. 2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %. De øvrige plan skal benyttes til bolig.

B-1, skal benyttes til bolig.

O-1, skal benyttes til skole/barnehage.

2.5 Byggehøyder for de enkelte delfelt

Tillatt gesimshøyde for delfelt BF-1 er maksimum kote = C+29,9, inntil 4 etasjer.

Tillatt gesimshøyde for delfelt BF-2 er maksimum kote = C+31,7, inntil 4 etasjer

Tillatt gesimshøyde for delfelt BFK-1 er maksimum kote = C+33,5, inntil 5 etasjer, hjørnet mot Lumberkrysset kan ha gesimshøyde C+36,5, inntil 6 etasjer.

Tillatt gesimshøyde for delfelt S1 er maksimum kote = C+33,5, inntil 5 etasjer,

Tillatt gesimshøyde for delfelt BFK-2 er maksimum kote = C+33,5, inntil 4-5 etasjer

Tillatt gesimshøyde for delfelt B-1 er maksimum kote = C+27,0, inntil 3 etasjer

Tekniske installasjoner på tak kan være høyere enn maks gesims, men skal ikke være større enn 20 % av takflate, og skal bygges inne. Maksimal høyde for tekniske installasjoner på tak skal være 2,5 meter over gesimshøyde. Heisoppbygg tillates inntil 3,5m over gesimshøyde.

Maksimal høyde for frittstående installasjoner er 2,5 meter over terreng.

2.6 Terrengtilpasning.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.7 Parkering

Det tillates etablering av kortidsplasser og varelevering langs Kirsten Flagstads vei's søndre side.

For boligene skal det anlegges parkeringsplasser med 1,0 p-plass pr. leilighet over 70 m², 0,5 p-plass pr. leilighet mellom 70 m² og 30 m² og 0,25 plass for leiligheter under 30 m².

Parkering skal anlegges på egen tomt. Felles parkeringsanlegg for flere felt kan anlegges for å sikre gode forhold ved avkjørsler og arealeffektive løsninger.

For næringsareal skal det anlegges 1 p-plass pr. 100 m² salgsareal.

For kontorer skal det anlegges 1 p-plass pr. 100 m² kontorareal.

10 % av parkeringsplassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 3,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Dette gjelder både for bolig, kontor og foretning.

2.8 Sykkelparkering

Det etableres sykkelparkering i nærheten av hovedinnganger for boliger eller som felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsarealene. Det skal etableres min. 1 sykkelparkingsplass pr. boenhet. Det skal etableres min. 1 sykkelparkingsplass pr. 200m² forretnings-/kontorareal.

§ 3. BYGGEOMRÅDE BFK-1 - område for bolig/forretning/kontor (pbl § 25 1, ledd nr. 1) og sentrumsformål (pbl 2008 § 12-5 nr. 1)

3.1 Før utbygging av område BFK-1 og S1 skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter atkomst, gangveier, parkering og friområder.

3.2 Byggegrenser

Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet. Opptil ca. 2/3 av rett fasadelinje mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien tillates utkraget

opptil 1,4 meter utenfor byggelinjen for byggets 3. til 5. etasje. Utkragingen skal ha en minimum høyde over g/s vei og annet veiareal på minst 6,3 meter.

3.3 Utnyttelse

Tillatt BYA er inntil 66 %.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke i grad av utnyttning.

3.4 Arealbruk

For BFK-1:

1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning.

2. plan skal brukes til forretning/kontor, tilnærmet 50/50 %. Ingen formål må være under 45%.

De øvrige plan skal i hovedsak benyttes til bolig.

For S1:

1.til og med 3. plan tillates benyttet til forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting - herunder paddeltennis.

De øvrige plan skal benyttes til bolig.

3.5 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres innenfor de høyder som er angitt på plankartet.

3.6 Det tillates etablert takhager/takterasser på 50 % av takflatene. Rekkverk kan ha høyde på inntil 1,2m over gesims. Rekkverk skal trekkes 2,0 m inn fra gesims mot Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei og 1,0m inn fra siden av bebyggelsen som vender mot uteoppholdsareal. Takhager/takterasser kan regnes med som en del av uteoppholdsarealet.

§ 4. OFFENTLIG FORMÅL O-1 – område for skole/barnehage. (pbl § 25 1. ledd nr.1)

4.1 Før utbygging av område O-1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder og takform, parkeringsplasser i bygg og på overflate, tilhørende atkomstveier og interne gangveier samt uteoppholdsarealer

4.2 Byggegrenser

Bebyggelse skal oppføres innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

4.3 Utnyttelse

Tillatt BYA er inntil 30 %.

4.4 Arealbruk

Bebyggelse skal benyttes til skole/barnehage.

§ 5. FRIOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr 4)

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

5.2 Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunenes normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

5.3 FR-1 og FR-2 skal være offentlig friområde.

5.4 FR-1 skal inneholde sandlekeplass for område BFK-1 og S1.

5.4 FR-2 skal inneholde sandlekeplass for område B-1.



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSTAD S

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201108722-9 Saksbeh: Einar Sagen Dato:22092011

VEDTAK - PLANENDRING OG RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om endring av reguleringsplan og tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

| | | | |
|---------------|-------------------------|-------------|--|
| Byggeplass: | KIRSTEN FLAGSTADS VEI 1 | Eiendom: | 14/60 |
| Tiltakshaver: | Vaagsbyen AS | Adresse: | Postboks 351, 4067 STAVANGER |
| Søker: | Basis arkitekter AS | Adresse: | Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSTAD S |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Oppføring |

Plan- og bygningsssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Vågsbygd Senterområde SS6 vedtatt 14.05.2008 som en mindre reguleringsendring, i medhold av plan- og bygningslovens §12-14, 2. ledd.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) bokstav a og [21-4](#) godkjennes søknad om rammetillatelse på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12. mai 2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av blokk, byggetrinn 1, som inneholder forretnings-, kontorareal, 38 leiligheter samt tilhørende vei-, garasjeanlegg og uteareal.

Det foreligger ikke protester til søknad om rammetillatelse.

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

Endring av reguleringsplan

Søknad om endring av reguleringsplanen ble mottatt fra søker Basis Arkitekter AS den 25.11.2010. Søknaden er registrert på plansak nr 200609643, dokument nr 53. Planendringen ble sendt på høring ved brev datert 10.01.2011. Følgende endringer er omsøkt:

Endring 1 Etter ønske fra leietagere søkes om at næringsarealene gjøres dypere enn mottatt illustrasjon viser. Utvidelsen går inn på regulert parkeringsareal som ikke er medregnet i total BYA. Det søkes om å utvide næringsarealene og at disse ikke medregnes i BYA. Endringen vil ikke medføre reduksjon av antall p-plasser.

Endring 2 Det er ønskelig å endre av bruken for arealer i 3. til 5. etasje for hjørneseksjonen mot Lumberkrysset fra bolig til forretning/kontor. Arealene er bedre egnet til forretning/kontor enn bolig da det

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA



EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 14 Bnr.: 60 Fnr.: Snr.:
Adresse: Vågsbygdveien 32
Areal i m²: 4844
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

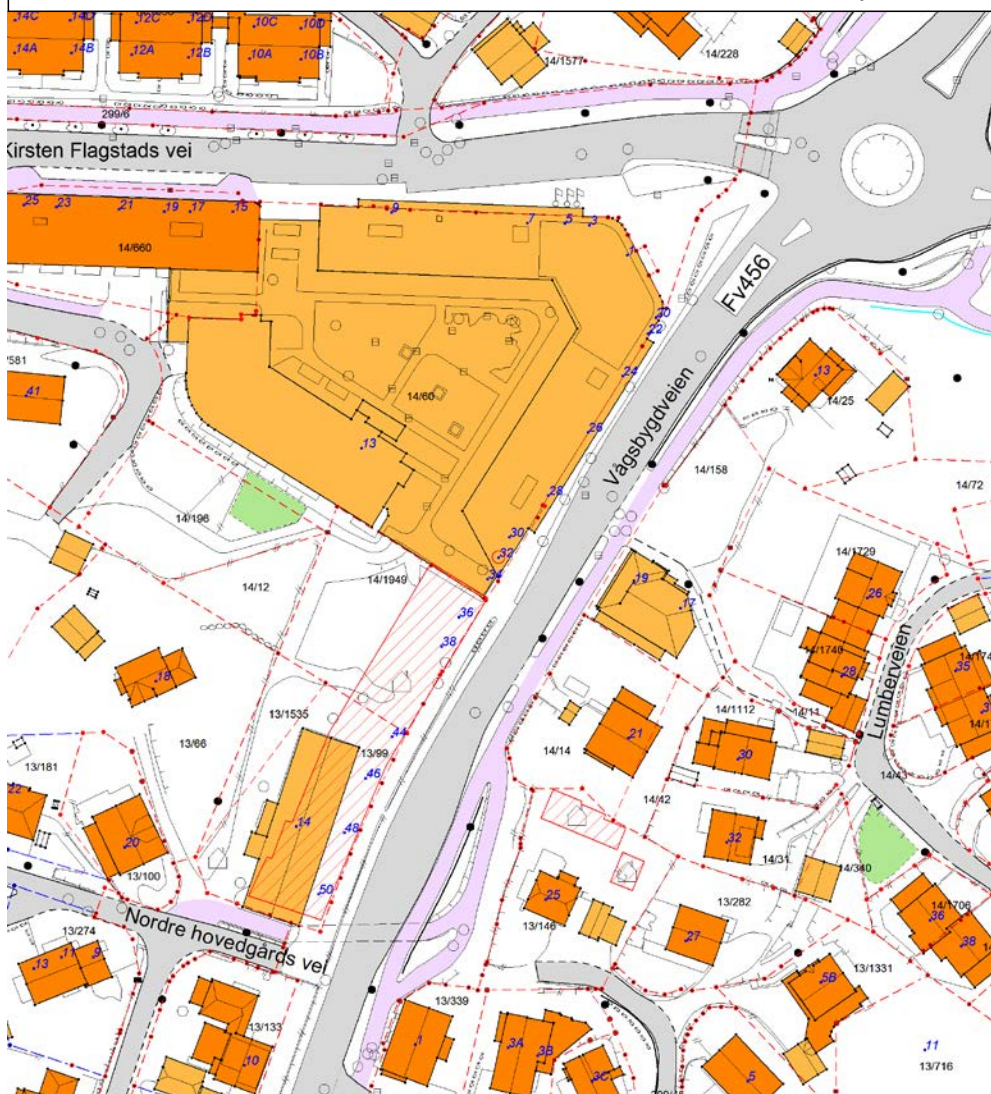
--- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
--- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 22.11.2021
Sign.: Suzana Rijic



Meglerrapport



Eiendom: Kirsten Flagstads vei 1
GID: 14/60/0/0
Betaler navn: SAMEIET KIRSTEN PARK 1
Utskrevet: 03.09.2024 14:53

| | Nettopris | Bruttopris |
|--|-------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt: | | |
| Ingen gebyr for eiendomsskatt funnet | | |
| Fele: | | |
| Ingen feiegebyr | | |
| Vann: | | |
| 1010 - Abonnementsgebyr vann | 98 035,20 | 122 544,00 |
| 1210 - Målernr: 4527 | 37 272,30 | 46 590,38 |
| Kloakk: | | |
| 2010 - Abonnementsgebyr avløp | 183 460,80 | 229 326,00 |
| 2210 - Målernr: 4527 | 82 089,60 | 102 612,00 |
| Totale kommunale avgifter pr. år: | 400 857,90 | 501 072,38 |

Andre opplysninger:

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 60 **Seksjonsnr.:** 57

Adresse: Vågsbygdveien 32, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 92240076

| Status reguleringsplan | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | |
| Reguleringsformål | bolig/forretning/kontor |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være usyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsfoespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 04.09.2024



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 60 **Seksjonsnr.:** 57

Adresse: Vågsbygdveien 32, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 92240076

| | |
|---------------|---|
| Vei | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |
| Pålegg | Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold. |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Meglerrapport

Eiendom: Kirsten Flagstads vei 1
GID: 14/60/0/57
Betaler navn: BJT EIENDOM AS
Utskrevet: 03.09.2024 14:55

| | Nettopris | Bruttopris |
|-----------------------------|-----------|------------|
| Eiendomsskatt: | | |
| 4200 - Eiendomsskatt Næring | 3 974,40 | 3 974,40 |

Feie:
Ingen feiegebyr eller sameiegebyr funnet

Vann:
Vanngebyr betales av sameiet (pris ikke beregnet)

Kloakk:
Kloakkgebyr betales av sameiet (pris ikke beregnet)

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Totale kommunale avgifter pr. år: | 3 974,40 | 3 974,40 |
|--|-----------------|-----------------|

Andre opplysninger:

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruktstall(er): Seksjonering

Løpenummer for foretning: 601550145

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr: 985713510 Navn: OPTMALINGSVSENET I KRISTIANSAND Adresse: Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekvirenter (er) av foretning

Fødselsdato/Orgnr: 980312664 Navn: VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS Bruksenhet: Adresse: Postboks 409 Lundsdalen, 4604 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 1001 Gnr: 14 Bnr: 60

| Nye seksjoner | | Knr | | Gnr | | Bnr | | Fnr | | Snr | | Sameiebrøk | | Formålkode | | Tilleggsareal bygning | | Eksklusiv utareal | | |
|---------------|----|-----|----|-----|---|-----|------------|-----|--|-----|--|------------|--|------------|--|-----------------------|--|-------------------|--|--|
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 1 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 2 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 3 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 4 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 5 | 55 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 6 | 93 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 7 | 93 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 8 | 55 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 9 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 10 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 11 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 12 | 75 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 13 | 94 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 14 | 107 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 15 | 92 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 16 | 92 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 17 | 92 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 18 | 94 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |
| 1001 | 14 | 14 | 60 | 0 | 0 | 19 | 97 / 8728 | | | | | | | | | | | | | |

20.01.2014 12:33

Rettt kopi
Bente Gumerussen Berge



Side 1 av 3

MATRIKKELFØRT

20 JAN. 2014

Kristiansand kommune
Oppmålingsvesenet
Signatur: *Ulfar Heggø*



Doknr: 61334 Tinglyst: 22.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SØRMEGLEREN AS AVD. NÆRING
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Vågsbygdveien 32 og 34 (Kjetil Lossius)
Vår referanse: 2694431/17233761
Bestilling: C3 2021-11-22 (9) 35

Dato
22.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| | | | |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|
| Dok.nr.: 61334 | Embete: 200 | Registrert: 22.1.2014 | Rettsstiftelse: BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|---|

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

| | | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Knr. 4204 KRISTIANSAND | Gnr. 14 | Bnr. 60 | Fnr. 0 | Snr. 0 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing. Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Melding til tinglysning

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 20 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 21 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 22 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 23 | 55 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 24 | 93 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 25 | 93 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 26 | 55 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 27 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 28 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 29 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 30 | 97 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 31 | 94 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 32 | 107 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 33 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 34 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 35 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 36 | 94 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 37 | 97 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 38 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 39 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 40 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 41 | 55 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 42 | 79 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 43 | 117 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 44 | 103 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 45 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 46 | 75 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 47 | 97 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 48 | 94 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 49 | 107 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 50 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 51 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 52 | 92 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |

20.01.2014 12.33

Side 2 av 3



Melding til tinglysning

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 53 | 94 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 54 | 119 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 55 | 119 / 8728 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 56 | 39 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 57 | 113 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 58 | 158 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 59 | 88 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 60 | 47 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 61 | 74 / 8728 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 62 | 114 / 8728 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 63 | 82 / 8728 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 64 | 23 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 65 | 890 / 8728 | Næringseksjon | Ja | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 66 | 212 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 67 | 448 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 68 | 416 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 69 | 252 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 70 | 111 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 71 | 283 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 72 | 283 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 73 | 125 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 74 | 158 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 75 | 10 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 76 | 19 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 77 | 20 / 8728 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 1001 | 14 | 60 | 0 | 78 | 53 / 8728 | Næringseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysning er hjemlet i Matikkelloven § 24



20.01.2014 12.33

Side 3 av 3

Skjemaet returneres til:
Vaagsbyen Næringsutleie AS
V/Kruse Smith
Kjøita 40, Postboks 409
4604 Kristiansand

Begjæring 1) om:

- Oppdeling i eierseksjoner
 Reseksjonering

| 1. Eiendommen | | | | | |
|---------------|----------------------|------|------|---------|-------------|
| Kommunenumr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. |
| 1001 | Kristiansand kommune | 14 | 60 | | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | | |
|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr. | Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
| | 990 312 664 | Vaagsbyen Næringsutleie AS | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|-------|-----------------------|---------------------------|------------------------------|
| S-nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S-nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S-nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S-nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ | S-nr. | For-mål ⁴⁾ | Brøk teller ⁵⁾ | Tilleggs-areal ⁶⁾ |
| 1 | B | 75 | B | 17 | B | 92 | B | 33 | B | 92 | B | 49 | B | 107 | B | 65 | N | 890 | B |
| 2 | B | 75 | B | 18 | B | 94 | B | 34 | B | 92 | B | 50 | B | 92 | B | 66 | N | 212 | |
| 3 | B | 75 | B | 19 | B | 97 | B | 35 | B | 92 | B | 51 | B | 92 | B | 67 | N | 448 | |
| 4 | B | 75 | B | 20 | B | 75 | B | 36 | B | 94 | B | 52 | B | 92 | B | 68 | N | 416 | |
| 5 | B | 55 | B | 21 | B | 75 | B | 37 | B | 97 | B | 53 | B | 94 | B | 69 | N | 252 | |
| 6 | B | 93 | B | 22 | B | 75 | B | 38 | B | 75 | B | 54 | B | 119 | B | 70 | N | 111 | |
| 7 | B | 93 | B | 23 | B | 55 | B | 39 | B | 75 | B | 55 | B | 119 | B | 71 | N | 283 | |
| 8 | B | 55 | B | 24 | B | 93 | B | 40 | B | 75 | B | 56 | N | 39 | | 72 | N | 283 | |
| 9 | B | 75 | B | 25 | B | 93 | B | 41 | B | 55 | B | 57 | N | 113 | | 73 | N | 125 | |
| 10 | B | 75 | B | 26 | B | 55 | B | 42 | B | 79 | B | 58 | N | 158 | | 74 | N | 158 | |
| 11 | B | 75 | B | 27 | B | 75 | B | 43 | B | 117 | B | 59 | N | 88 | | 75 | N | 10 | |
| 12 | B | 75 | B | 28 | B | 75 | B | 44 | B | 103 | B | 60 | N | 47 | | 76 | N | 19 | |
| 13 | B | 94 | B | 29 | B | 75 | B | 45 | B | 75 | B | 61 | N | 74 | B | 77 | N | 20 | |
| 14 | B | 107 | B | 30 | B | 97 | B | 46 | B | 75 | B | 62 | N | 114 | B | 78 | N | 53 | B |
| 15 | B | 92 | B | 31 | B | 94 | B | 47 | B | 97 | B | 63 | N | 82 | B | 79 | | | |
| 16 | B | 92 | B | 32 | B | 107 | B | 48 | B | 94 | B | 64 | N | 23 | | 80 | | | |

| | |
|---|---------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | |
| Sum tellere | 8728 = nevner. 8728 |

4. Supplerende tekst⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

- Gnr 13, bnr. 99 skal ha varig rett til kjøreadkomst gjennom gnr. 14 bnr. 60, som angitt i vedlagte kartskisse, (Vedlegg 7 av 30). Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til atkomstveien og port.
- Gnr 14, bnr. 660 skal ha tinglyst varig rett til å benytte søppelrom i 1. og 2. etasje på gnr. 14, bnr. 60, som angitt i vedlagt kartskisse, (vedlegg 7 av 30 og 11 av 30). Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til søppelrommet.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr. 14 bnr. 660 skal ha vederlagsfri rett til å bygge helt inntil, og benytte eksisterende bygningskropp/felles vegg på gnr. 14 bnr. 60 i begge ender av bygningene. I tillegg skal Gnr. 13 bnr. 99 og gnr. 14 bnr. 660 ha rett til å koble seg på alle nødvendige tekniske anlegg. Alle kostnader i forbindelse med dette tas av rettighetshaver.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr. 14 bnr. 660 har varig rett til å benytte felles utearealer i 3. etasje på gnr. 14 bnr 60, som angitt i vedlagt kartskisse (vedlegg 17 av 30). Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til felles uteareal fra det tidspunkt rettigheten tas i bruk.
- Gnr 14, bnr. 60 seksjon 61, 62 og 63 har vederlagsfri rett til reklameskilt på sameiets fasade i det område som er angitt i kjøpsavtalen mellom Aske og Berås Eiendom AS og Vaagsbyen Næringsutleie AS.

| | |
|------|----------------------|
| Dato | Partenes underskrift |
|------|----------------------|

5. Egnerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bostømmelse, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utledd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en sameieseksjon bolig.
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameieskrift reduseres) |
|--------------------------------|--|--|
| Kristiansand den 16/12 2013 | for Vaagsbyen Næringsutleie AS iht firmaattest Steinar Paulsen (styrets leder) Rune Bentzen (styremedlem) Oddvar Omdal (styremedlem) | |
| | signatur: styrets leder og ett styremedlem i felleskap | |



8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ^{*)}

Underlegnte erklærer at

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiernotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| | |
|--------------|-------------|
| Sted og dato | Underskrift |
| | |

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ^{*)}

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

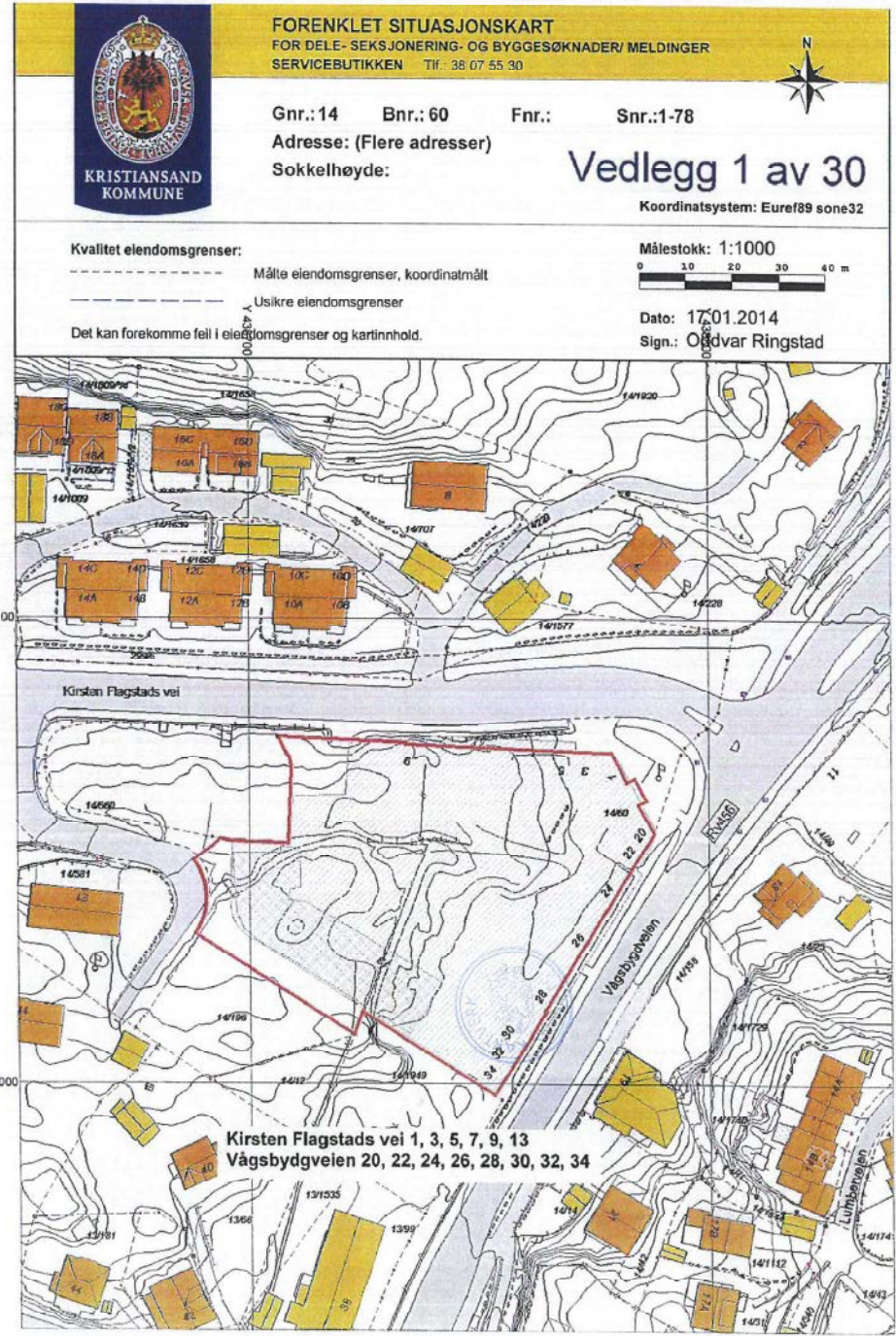
| | | | | |
|------|------|------|------|--------------|
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | Kommune |
| 14 | 60 | | 1-78 | Kristiansand |

| | |
|-------------------------|---|
| Sted og dato | Stempel og underskrift |
| Kristiansand 17.01.2014 | KRISTIANSSAND OPPMÅLINGSSJEFEN Oddvar Ringstad |

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiernotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legges ved målebrevkart med tinglysingsgjernpart.

| | |
|----------|----------------------|
| Dato | Partenes underskrift |
| 16.12.13 | |





Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201108722-59 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.12.2013

Midlertidig brukstillatelse - boligdel

| | | | |
|------------------|-----------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | KIRSTEN FLAGSTADS VEI | Eiendom: | 14/60 |
| Ansvarlig søker: | Basis arkitekter AS | Adresse: | Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSAND S |
| Tiltakshaver: | Vaagsbyen AS | Adresse: | Postboks 351 |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Oppføring |

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.
 følgende deler av tiltaket: Boligdelen – Jf. søkers brev av 14.11.2013: Boligdelen omfatter alle boligene, parkering for boligene i 2. etasje og nødvendige fellesarealer.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider, opparbeidelse av friområde FR-1, skal være utført innen: sommeren 2014. Det tas forbehold om annet tidspunkt for frist ved politisk behandling av utbyggingsavtalen. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
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



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref.: Vår ref (saksnr): 201108722-9 Saksbeh: Einar Sagen Dato:22092011

VEDTAK - PLANENDRING OG RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om endring av reguleringsplan og tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vilkår for igangsetting.

| | | | |
|---------------|-------------------------|-------------|--|
| Byggeplass: | KIRSTEN FLAGSTADS VEI 1 | Eiendom: | 14/60 |
| Tiltakshaver: | Vaagsbyen AS | Adresse: | Postboks 351, 4067 STAVANGER |
| Søker: | Basis arkitekter AS | Adresse: | Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype: | Blokk | Tiltaksart: | Oppføring |

Plan- og bygningsssjefen vedtar med delegert myndighet endring av reguleringsplan for Vågsbygd Senterområde SS6 vedtatt 14.05.2008 som en mindre reguleringsendring, i medhold av plan- og bygningslovens §12-14, 2. ledd.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstav a og 21-4 godkjennes søknad om rammetillatelse på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12. mai 2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av blokk, byggetrinn 1, som inneholder forretnings-, kontorareal, 38 leiligheter samt tilhørende vei-, garasjeanlegg og uteareal.

Det foreligger ikke protester til søknad om rammetillatelse.

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

Endring av reguleringsplan

Søknad om endring av reguleringsplanen ble mottatt fra søker Basis Arkitekter AS den 25.11.2010. Søknaden er registrert på plansak nr 200609643, dokument nr 53. Planendringen ble sendt på høring ved brev datert 10.01.2011. Følgende endringer er omsøkt:

Endring 1 Etter ønske fra leietagere søkes om at næringsarealene gjøres dypere enn mottatt illustrasjon viser. Utvidelsen går inn på regulert parkeringsareal som ikke er medregnet i total BYA. Det søkes om å utvide næringsarealene og at disse ikke medregnes i BYA. Endringen vil ikke medføre reduksjon av antall p-plasser.

Endring 2 Det er ønskelig å endre av bruken for arealer i 3. til 5. etasje for hjørneseksjonen mot Lumberkrysset fra bolig til forretning/kontor. Arealene er bedre egnet til forretning/kontor enn bolig da det

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

for leiligheter blir vanskelig å få til gode løsninger mht. skjermet uteplass, oppholdsareal og hovedsoverom mot hage.

Endring 3 For deler av fasaden mot Vågsbygdveien og Kirsten Flagstadsvei ønskes å krage ut atkomstbalkonger fra 3. til 5. etasje. Dette gjelder for byggetrinn A og høyden over fortau vil være ca. 7.5 m. Dette begrunnes med at:

- Balkongene vil bedre atkomsten til leilighetene samtidig som de vil virke som støyskjerming.
- Arkitektonisk vil dette være et positivt element på en fasade som elles vil kunne virke lang og "flat" og samtidig bidra positivt til oppfattelsen av skalaen i bygget.
- Utkragingen er relativt beskjeden, høyt oppe og med begrenset linje slik at siktelinjer og gaterommets kvaliteter opprettholdes.

Forslag til endringer er sendt ut på høring til naboer og offentlige instanser. Ved fristens utløp var det innkommet brev fra Statens vegvesen som ikke hadde merknader til utkraging av fasader. Vest-Agder fylkeskommune, plan- og miljø, frarådet utvidelse av byggeområde uten å angi utnyttelse og anbefalte kommunen å vurdere hva utkragingen vil bety for bokvaliteten spesielt mht støy, lufting, innsyn. Ingeniørvesenet har i notat av 15.08.2011 ingen merknader til utkraging som omsøkt mot kommunal vei, Kristen Flagstad vei (oversendt til uttalelse i søknad om rammetillatelse).

Plan- og bygningssjefens vurdering:

Når det gjelder utvidelsen av næringsarealene (endring 1) må dette være kurant når det ikke går på bekostning av parkeringsarealer. Næringsarealer må etter plan- og bygningssjefens mening regnes med i den totale BYA og derfor endres totalt BYA for felt BFK-1 til 66 %, jf. reguleringsbestemmelsene §§ 2.3 og 3.3.

Endring av bruken for arealer fra bolig til forretning/kontor (endring 2) godkjennes med bakgrunn i de forhold som er fremlagt fra utbygger, at arealene er bedre egnet til forretning/kontor.

Reguleringsbestemmelse § 3.4 endres til som følger (endringer er understreket):

1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning.
2. plan skal brukes til forretning/kontor, tilnærmet 50/50 %. Ingen formål må være under 45 %. De øvrige plan skal i hovedsak benyttes til bolig.

Utkraging av fasader (endring 3) vil etter plan- og bygningssjefens mening være et positivt element for oppfattelsen av bygget og bryte de lange fasadene mot Kirsten Flagstadvei og Vågsbygdveien.

Reguleringsplanens byggelinjer endres ikke, men reguleringsbestemmelsene endres slik at det gis hjemmel for å bygge utkraging av fasader som omsøkt. Veimyndigheten (ingeniørvesenet og statens vegvesen) aksepterer utkraging som omsøkt. Det gis følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene § 3.2:

- *Opptil ca. 2/3 av rett fasadelinje mot Kirsten Flagstadvei og Vågsbygdveien tillates utkraget opptil 1,4 meter utenfor byggelinjen for byggets 3. til 5. etasje. Utkraginger skal en minimum høyde over g/s-vei og annet veiareal på minst 7 meter.*

I søknad om endring av reguleringsplan er det beskrevet et ønske om treningsstudio i fra kjeller, 1. etg. og 2. etg. Treningsstudio/treningssenter er ikke i samsvar med formålet forretning/kontor – treningscenter har reguleringsformålet allmenntilgjort formål eller offentlig/privat tjenesteyting. Det vises til veileder om reguleringsplan fra departementet punkt 4.1.7 der det bl.a. står følgende:

"Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner og lignende. Idrettsanlegg kan innbefatte kommersielt treningscenter ved bruk av bestemmelser når et slikt senter er en liten del av et større anlegg. Ellers skal treningscenter reguleres til annen offentlig eller privat tjenesteyting."

Samlet gebyr for planbehandling:

I samsvar med kommunenes regulativ er gebyr for behandling beregnet til kr. 18.000,- .

Søknad om rammetillatelse:

Søknaden omfatter oppføring av nybygg med tilhørende tekniske installasjoner for første byggetrinn ved felt BFK-1.

Samlet bruksareal for omsøkte tiltak er oppgitt til: 13786 m² BRA.

Bebyggelse areal er oppgitt til: 1997 m² BYA.

Grad av utnyttning er oppgitt til: 24 % BYA.

Søknad om rammetillatelse er mottatt 12. mai 2011. Komplette søknad er mottatt 05.09.2011.

Det søkes om utkraging av atkomstbalkonger fra byggets 3. til 5. etasje. Atkomstbalkonger vil begrense antall trapper og heiser i tillegg til at de bidrar til trygg og sikker rømning fra bygget. Fordel med atkomstbalkonger framfor innvendige trappehus er at det frigir fasade som gir mulighet til belyste soverom i tillegg til flere leiligheter med dobbel fasade mot det fri, som søker boligens kvaliteter.

Det anlegges et "terrengnivå" i gårdsrommet på nivå med 3. etasje, for å skape lys og åpne fasader.

Riving av eksisterende bebyggelse:

Riving av eksisterende bebyggelse behandles i egne saker som vist under:

Kirsten Flagstads vei 1 - 14/60, saksnummer 201109241.

Kirsten Flagstads vei 1A - 14/12, saksnummer 201109243.

Kirsten Flagstads vei 3 - 14/62, saksnummer 201109245.

Kirsten Flagstads vei 5 - 14/658, saksnummer 201109247.

Kirsten Flagstads vei 7 - 14/660, saksnummer 201109261.

Kirsten Flagstads vei 9 - 14/196, saksnummer 201109263.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Vågsbygd Senterområde SS6. Godkjent: 14.05.2008. Formål: Byggeområde BFK1.

Bebyggelsens plassering mot offentlig vei er fastsatt slik, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.2:

Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

Utnyttelse er fastsatt slik jf. reguleringsbestemmelsene § 3.3:

Tillatt BYA er inntil 50 %.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke i grad av utnyttning.

Reguleringsbestemmelsene § 3.1 fastsetter:

Før utbygging av område BFK-1 skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter atkomst, gangveier, parkering og friområder.

Dette inkluderer friområde FR-1 jf. rekkefølgebestemmelse § 7.6 som følger:

Utomhusplan for FR-1 skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse innenfor BFK-1.

Etter reguleringsbestemmelsene § 3.4 skal arealbruken være slik:

1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning.

2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %.

De øvrige plan skal benyttes til bolig.

I reguleringsbestemmelsene § 7.11 er fastsatt følgende rekkefølgebestemmelse om støy:

Det må gjøres tiltak mot trafikkstøy fra Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei i tråd med MD's retningslinje T-1442, før bygg i de enkelte feltene kan tas i bruk.

I ny kommuneplan er store deler av arealet som skal bygges ut innenfor hensynssone for støy: H210 (rød sone) og H220 (gul sone). Ny kommuneplan er vedtatt 22.06.11. Kommuneplanen har følgende retningslinje for støy, punkt 2.8.2 (side 80):

Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres nye boliger/fritidsbebyggelse eller annen støyfølsom bebyggelse.

På bakgrunn av denne bestemmelsen i kommuneplanen er det grunnlag for å kreve at det dokumenteres at støykrav kan oppfylles før det gis igangsettingstillatelse.

Byggetomten:

Området består av flere eiendommer med påstående bebyggelse. Bebyggelsen, som forutsettes revet, består av bolig- og forretningsbebyggelse.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten mener at det er vist god utforming av ny senterbebyggelse.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen er definert som vist på mottatte tegninger. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er +/- 0,1 m. 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.

Det forutsettes at tiltaket plasseres i henhold til reguleringsbestemmelsene § 3.2 langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstad vei og Vågsbygdveien – videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse som vist på plankartet. På mottatt situasjonsplan er det ikke mulig å kontrollere plasseringen i forhold til byggelinjer og byggegrenser i reguleringsplanen.

Parkering og uteareal:

I søknaden er oppgitt at parkeringskravet er oppfylt for 38 boenheter med 32 p-plasser for 32 boenheter over 70 m² og 3 p-plasser for 6 boenheter over 30 m², til sammen 35 p-plasser for boenheter.

I brev av 10.08.2011 fra søker er oppgitt at areal som utgangspunkt for beregning av antall p-plasser og sykkelparkering for nærings- og kontorarealer er til sammen 5250 m². I brev av 05.09.2011 er dette arealet redusert til 4220 m² med begrunnelse om at det er fjernet areal for trapperom og innganger fra beregningen. Det presiseres at alt areal i alle etasjer som er regulert til bruken forretning og forretning/kontor skal tas med. Vedtak om omregulering til forretning/kontor for "hjørnebygget" fører til at dette arealet også skal tillegges beregningsgrunnlaget. Dette innebærer at det er kun areal for boliger som skal holdes utenom.

Alle parkeringsplasser og sykkelparkering skal opparbeides og merkes før tiltaket tas i bruk.

Uteareal, unntatt egne terrasser, 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 tilknytningsplikt til fjernvarme, jf. pbl. § 27-5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS aev@ae.no for å inngå avtale om tilknytning.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen merknader til byggesøknaden.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byggesøknaden er sendt på høring til ingeniørvesenet. I notat av 15.08.2011 uttaler ingeniørvesenet følgende:

"I grunnen har ikke ingeniørvesenet noe imot i forhold til utkraget på maks 1,4 meter ut og høyde på 7,2 m. Fra estetiske årsaker mener Ingeniørvesenet at utkraget må tillates/forbys på begge sider av bygget. Vegvesen må inn med sin uttalelse også."

Det vises til øvrige uttalelser til plansaken (endring av reguleringsplan, sak nr 200609643).

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Vi har orientert ingeniørvesenet om at statens vegvesen ikke har merknader til tiltaket. Det vises til vegvesenet uttalelse av 11.02.2011 i plansaken der de uttaler følgende: "Statens vegvesen har ingen merknader til foreslåtte endringer, bl.a. for utkraging av atkomstbalkonger fra 3. til 5. etasje på del av fasade mot Vågsbygdsveien".

Adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen: Vågsbygdveien 30 for leiligheter og næring med inngangsdør fra Vågsbygdveien. Kirsten Flagstads vei 1 (inngang midt på hjørnet), Kirsten Flagstads vei 3 (for inngang til treningsstudio) og Kirsten Flagstads vei 5 (for inngang til leiligheter).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plansaken er behandlet felles med byggesaken jf. plan- og bygningsloven § 12-15.

Minste uteoppholdsareal - § 1.1 – minimum 25 m² MUA pr boenhet:

I søknaden er oppgitt at krav i reguleringsbestemmelsene § 1.1 om minste uteoppholdsareal for hver boenhet er løst ved at boenhetene til sammen har 670 m² fordelt på verandaer/terrasser og at resterende uteoppholdsareal er på "bakkeplan" over parkeringslokket, dvs. et areal på 280 m². Det forutsettes at det som er nevnt som resterende areal er uteoppholdsareal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til for eksempel søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Plassering av bygg – byggelinjer og byggegrenser:

Bebyggelsens plassering mot offentlig vei er fastsatt slik, jf. reguleringsbestemmelsene § 3.2:

Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

Med dette menes at byggene skal ligge langs byggelinjen. Ved endring av reguleringsbestemmelser; § 3.2, gis hjemmel for å bygge utkraging av fasader som omsøkt.

Bruk av arealer:

Etter reguleringsbestemmelsene § 3.4 skal arealbruken være slik:

1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning.
 2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %.
- De øvrige plan skal benyttes til bolig.*

Når det gjelder 2. plan er det i søknaden, jf. brev datert 10.08.2011, oppgitt at siden dette er første byggetrinn kan prosentandelen avvike noe inntil hele BFK-1 er ferdigstilt.

P-plasser for funksjonshemmede:

Etter reguleringsbestemmelsene § 2.7 Parkering skal HC-plasser ligge i tilknytning til inngangspartier. Med inngangspartier menes inngangspartiet til leiligheter i bygget. I søknaden er dette ikke løst tilfredsstillende da det i flere tilfeller er for stor avstand fra p-plass til inngangsparti, jf. skisse på dette fra søker mottatt 5. september 2011. Handikap p-plasser bør plasseres nærmere hovedinnganger, nær heis, som fører direkte til leiligheter.

Utomhusplan for annet trafikkareal, g/s-vei

Vedlagt søknaden er "utomhusplan – rammesøknad" datert 11.05.2011. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tatt stilling til anlegg av utomhusarealer utenfor bygget mot krysset Kirsten Flagstadvei-Vågsbygdveien.

Rekkefølgekrav – lekeplass og kvartalslekeplass:

Reguleringsbestemmelsene har krav om utomhusplan jf. § 3.1 og § 7.6. En utomhusplan for private utearealer trenger ikke behandling av parkvesenet. Parkvesenet skal ha utomhusplanen for FR-1 til behandling og det må derfor være rekkefølgebestemmelsen etter § 7.6 som gjelder.

Parkvesenet v/H. Espeland har i e-post av 12.09.2011 meddelt tiltakshaver v/Thor Helle at parkvesenet ikke har merknader til en eventuell søknad om dispensasjon fra rekkefølgekravet etter reguleringsbestemmelsene § 7.12, om krav til å bygge kvartalslekeplass før det gis igangsettingstillatelse for mer enn 50% av boenhetene. Dette på bakgrunn av at bidrag til bygging av kvartalslekeplass er sikret gjennom utbyggingsavtale og at kvartalslekeplass skal vurderes som en del av nærmiljøparken for hele området.

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.

Tilsyn:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand. På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

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. Ny beregning av antall parkeringsplasser for areal regulert til forretning og til forretning/kontor, jf. vår merknad under avsnittet parkering og uteareal.
3. Revidert plan for HC-plasser i tilknytning til inngangspartier, jf. reguleringsbestemmelsene § 2.7.
4. Etter rekkefølgebestemmelsene § 7.11 skal det gjøres tiltak mot trafikkstøy fra Vågsbygdveien og Kirsten Flagstadvei. Det må dokumenteres/redegjøres for at tiltak mot trafikkstøy fra Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei i tråd med MD's retningslinje T-1442 kan oppfylles. Slik dokumentasjon/redegjørelse må sendes inn senest ved søknad om igangsetting.
5. Avklaringsskjema fra ingeniørvesenet om tilkøpling til offentlig vann- og avløpsanlegg må innsendes.
6. Samtykke fra arbeidstilsynet og dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom fra sivilforsvaret skal foreligge.
7. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes. Hele bygget skal tilrettelegges for fjernvarme.
8. Utomhusplan for FR-1 må være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen § 7.6. Øvrige rekkefølgekrav, som er relevante for denne aktuelle byggesøknaden, er: Reguleringsbestemmelsene § 7.5, § 7.8 og § 7.12.

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 søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr beregnet for til sammen 38 boenheter: 17000,- + 37x8000,- = kr 313.000,-.
Foretnings- og kontorareal: 5250 m² * 30 = 157.500,-.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

| Gebyr: | Foretak: | Godkjent: | Funksjon: | TK: | Beskrivelse: |
|--------|---------------------|-----------|-----------|-----|--------------------------------|
| 350,- | Basis arkitekter AS | Sentral | SØK/PRO | 2 | Søker, arkitekturprosjektering |

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + kartavgift kr. 450,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen kr. 471.300,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for planbehandling, se under eget avsnitt: Endring av reguleringsplan.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering. Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Gunnar Stavrum
Plan- og bygningssjef

Einar Sagen
Saksbehandler

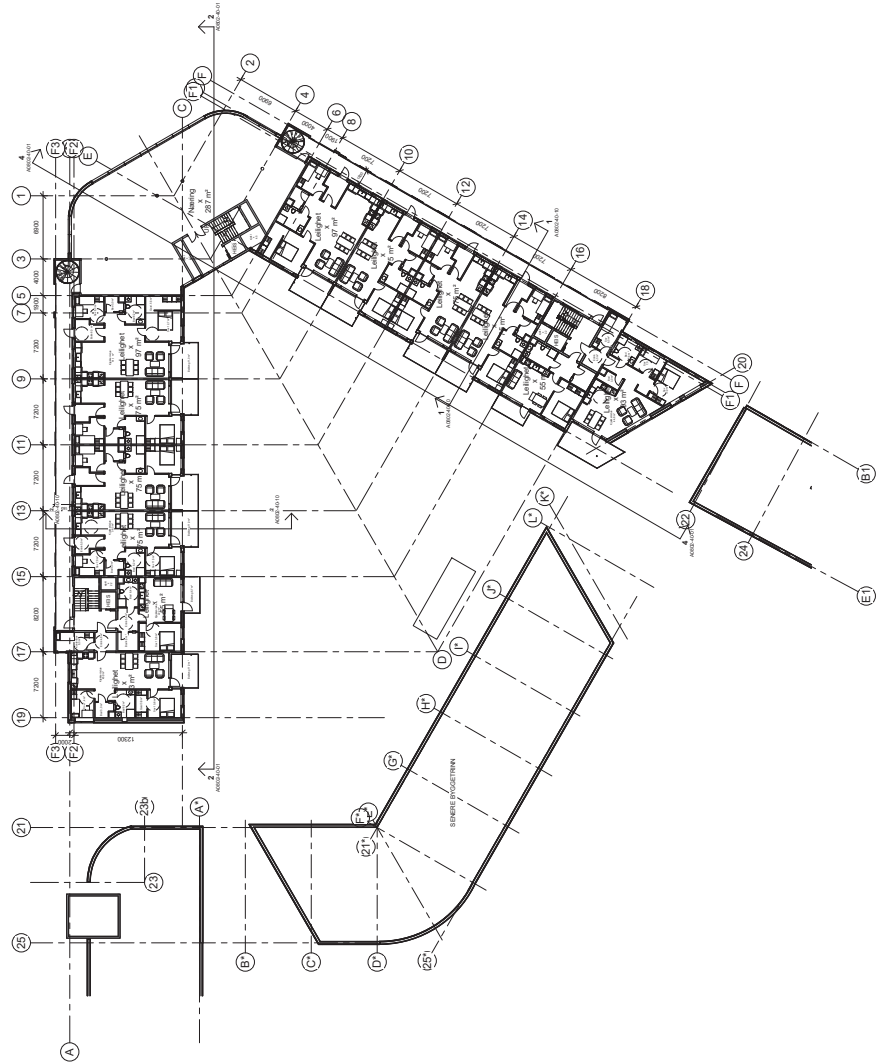
Vedlegg:

1. Adresseliste offentlige instanser og grunneiere og naboer, jf. dokument nr 55 i plansak nr 200609643
2. Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 22.09.2011
3. Utsnitt av tidligere vedtatt reguleringsplan, datert 14.05.2008
4. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, godkjent av bystyret 14.05.2008

Kopi:

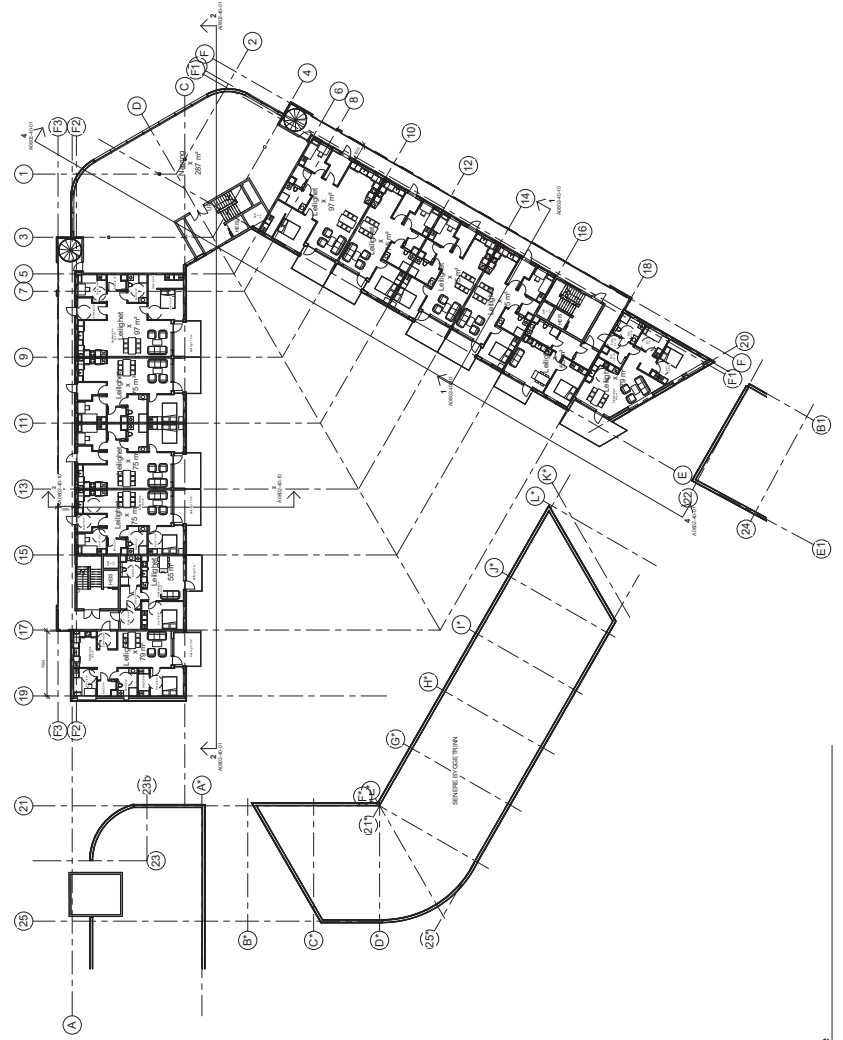
Tiltakshaver
Jf. adresseliste
Byutviklingsstyret

| | | | |
|---------------|---------------------|--------------|-----------|
| Ark. No. | Ark. Navn | Ark. No. | Ark. Navn |
| | E-05 | | |
| Skala | 1:200 | Dato | 12.05.11 |
| Prosjekt nr. | A0802-20-04 | Prosjekt nr. | 0802 |
| Etasje | 4. etasje | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Vaagsbyen AS | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | RAMMESØKNAD | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | VAAGSBYEN | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Basis Arkitekter AS | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Foreløbig | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | A0802-20-04 | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | A0802-20-04 | Prosjekt nr. | 0802 |



4. etasje
1:200

| | | | |
|---------------|---------------------|--------------|-----------|
| Ark. No. | Ark. Navn | Ark. No. | Ark. Navn |
| | E-06 | | |
| Skala | 1:200 | Dato | 12.05.11 |
| Prosjekt nr. | A0802-20-05 | Prosjekt nr. | 0802 |
| Etasje | 5. etasje | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Vaagsbyen AS | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | RAMMESØKNAD | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | VAAGSBYEN | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Basis Arkitekter AS | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | Foreløbig | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | A0802-20-05 | Prosjekt nr. | 0802 |
| Utarbeidet av | A0802-20-05 | Prosjekt nr. | 0802 |



5. etasje
1:200



Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201305660-28 /EIS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.06.2015

Ferdigattest

| | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------|---|
| Byggeplass: | Kirsten Flagstads vei 13 | Eiendom: | 14/60 |
| Ansvarlig søker: | Basis arkitekter AS | Adresse: | Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSAND S |
| Tiltakshaver: | Vaagsbyen Bolig AS | Adresse: | Postboks 404 4604 Kristiansand |
| Tiltakstype/tiltaksart: | Blokk/Oppføring | | |

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssefen i vedtak av 26.03.2004.

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 gjelder for byggetrinn C slik det er beskrevet i rammetillatelse av 25.10.2013.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd. Tiltaket er omsøkt på gnr. 14 bnr. 12 m.fl. Eiendommen har fått bruksnummer 60.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Kopi: Vaagsbyen Bolig AS, Postboks 404, 4604 Kristiansand

Postadresse
Kristiansand kommune

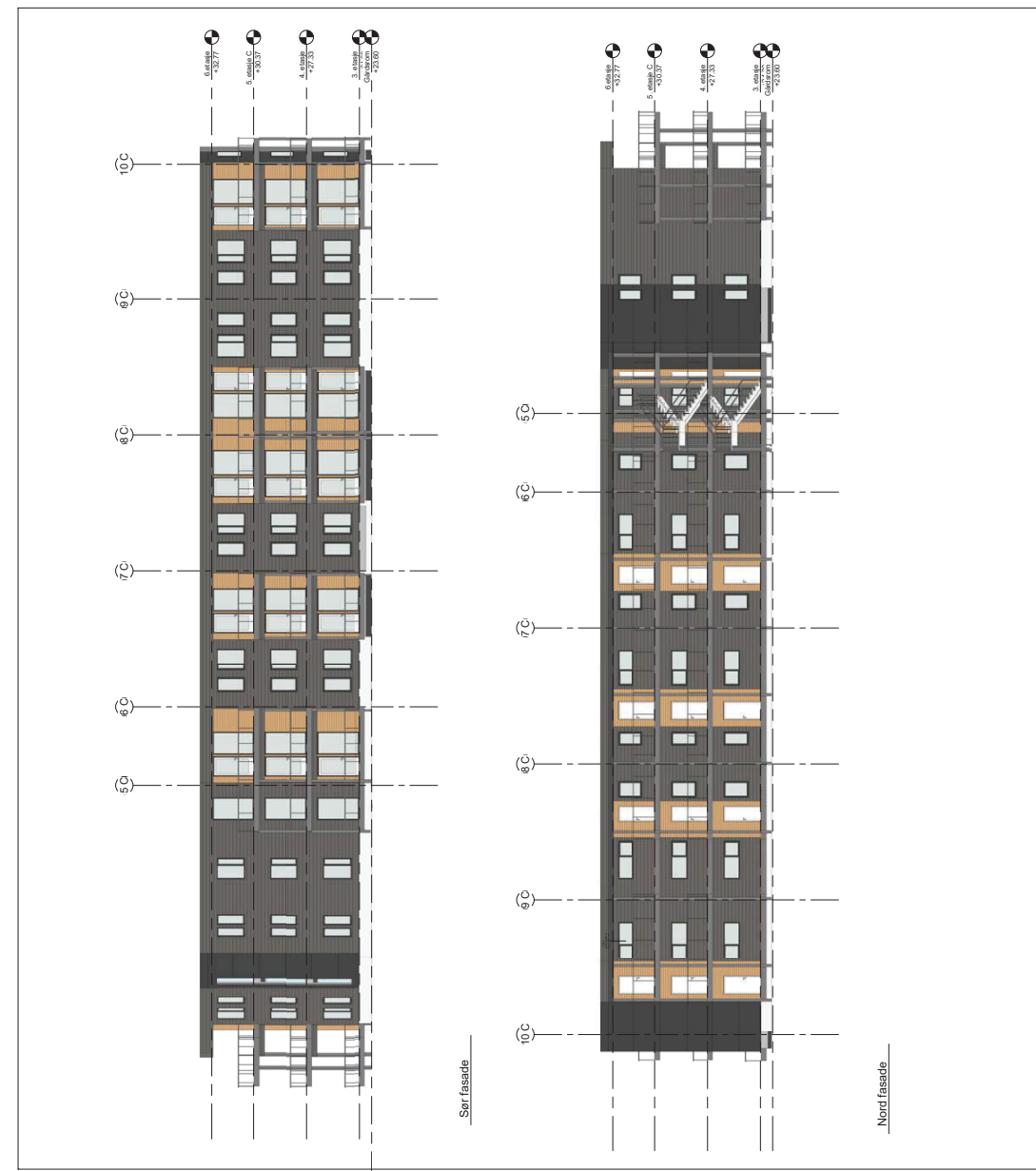
Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

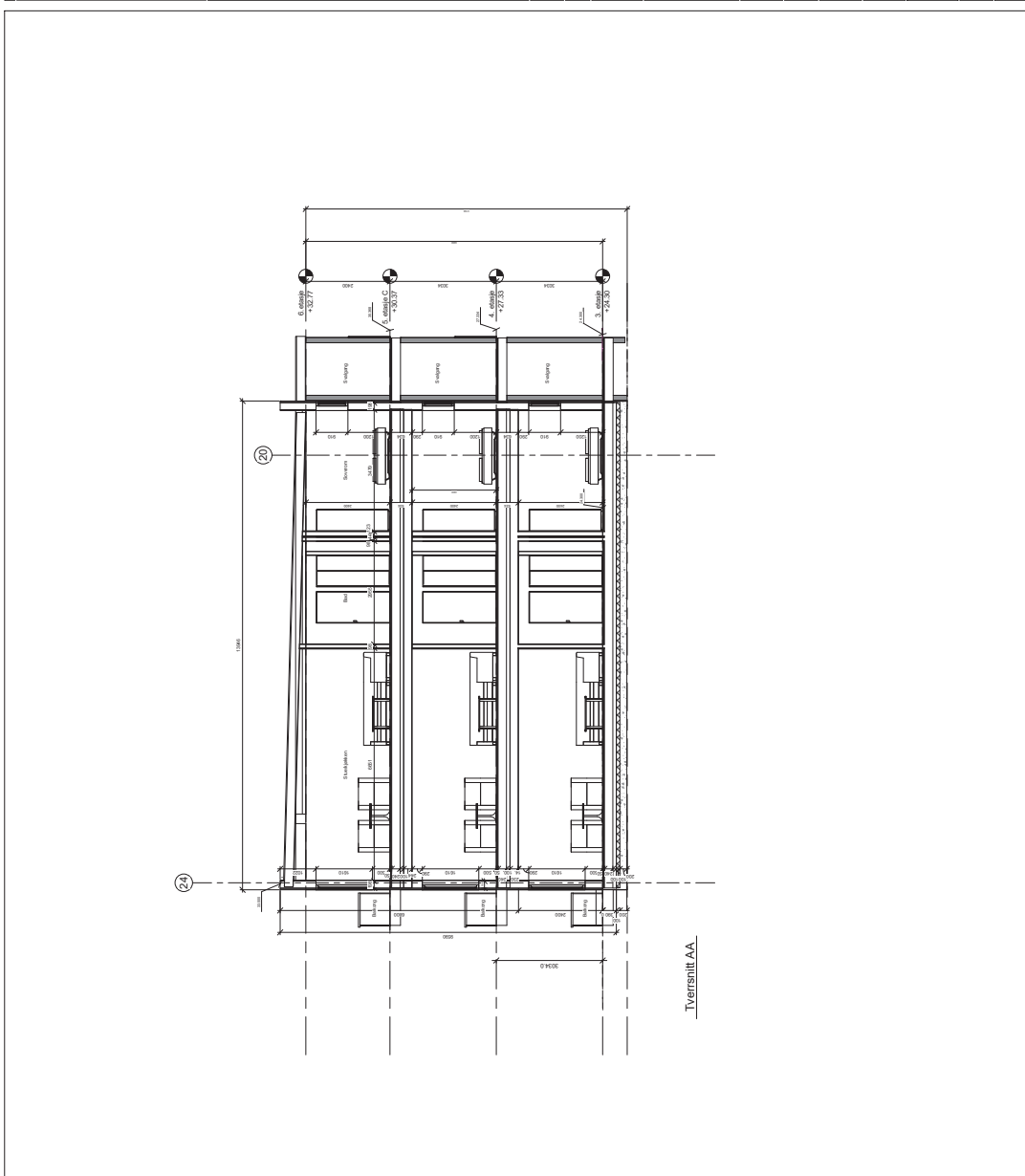
E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

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

| | | | | |
|----------------------------|----------|----------------------|--------------|------|
| Stor | Plan | Tabell | Stor | Norm |
| A | 10.12.13 | Juleferieplan | | |
| B | 10.06.13 | Juleferieplan | | |
| C | 10.06.13 | Utsatt juleferieplan | | |
| E01 | | | | |
| Skala | 1:100 | Prosjekt nr. | A1126-40-HU2 | Dato |
| Nord og Sør fasade | | BT C | | |
| Vaagsbyen AS | | Vaagsbyen AS | | |
| Rammesøknad | | Rammesøknad | | |
| Krusø Smith AS | | Krusø Smith AS | | |
| Prosjekt nr. | | 1126 | | |
| Prosjekt nr. | | 1126 | | |
| BASIS arkitekter AS | | | | |
| Nord og Sør fasade | | | | |
| BT C | | | | |
| Ferdigattest | | Dato utgitt | | |
| Ferdigattest | | 17.10.12 | | |
| Ferdigattest | | 17.10.12 | | |



| | | | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------|--|
| E06 | | Typeprosjekt A1127-40-H5 | | Dato 21.08.12 | |
| Tversnitt AA | | Tversnitt AA | | Tversnitt AA | |
| Vaagsbyen AS | | Vaagsbyen AS | | Vaagsbyen AS | |
| Rammesøknad | | Rammesøknad | | Rammesøknad | |
| Kontrollør Kruuse Smith AS | | Kontrollør Kruuse Smith AS | | Kontrollør Kruuse Smith AS | |
| VAAGSBYEN | | VAAGSBYEN | | VAAGSBYEN | |
| BASIS arkitekter AS | | BASIS arkitekter AS | | BASIS arkitekter AS | |
| Tversnitt AA | | Tversnitt AA | | Tversnitt AA | |
| Type-Status Tversnitt AA | | Type-Status Tversnitt AA | | Type-Status Tversnitt AA | |
| A1:1:50 | | A1:1:50 | | A1:1:50 | |



From: Morten Kjær Enger <enger@advkjaer.no>
Sent: Monday, January 6, 2020 3:45 PM
To: Post Byutvikling; Marius Raael
Subject: Kommunens ref. 201909766 - vedrørende kommunens oppfølging av avvik i byggesak
Attachments: Brev fra Slukkesystemer AS med vedlegg vedr. Kirsten Park 1.pdf

Importance: High

Jeg viser til vårt brev av 13. juni 2019 på vegne av Sameiet Kirsten Park 1 vedrørende byggesakene for Kirsten Park byggetrinn 1 og 2, og senere korrespondanse og dialog i saken.

Det forstås at de relevante byggesakene har følgende saksref i kommunen

- 201108722 (hvor det foreligger kun midlertidig brukstillatelse) og
- 201305660 (hvor det foreligger en ferdigattest av 09.06.15).

Vedlagt følger skriv fra Slokktjenester AS av 06. januar 2020 med vedlegg og dokumentasjon, som påpeker noen kritiske og vesentlige avvik og udokumenterte forhold ved disse tiltakene/byggesakene, hvor også hensyn til liv og helse blir understreket. Av hensyn til sikkerheten til beboerne og leietakere i sameiet bes det igjen om at kommunen nå så snart som mulig iverksetter nødvendig videre oppfølging (tilsyn/kontroll og ulovlighetsoppfølging) av disse byggesakene overfor de ansvarlige parter etter plan- og bygningsloven, slik at påpekte avvik blir ordnet og bygget blir dokumentert å være i forsvarlig og lovlig stand i samsvar med de krav og forutsetninger som følger av plan- og bygningsloven med forskrift.

Med vennlig hilsen / Best regards

ADVOKATFIRMAET KJÆR DA

Morten Kjær Enger
 Advokat/Partner

Mobile phone: +47 47621311

Handelens Hus, Rådhusgt. 3 | P.O. Box 153 | N-4662 Kristiansand

Phone: +47 38 100 600 | Direct Phone: +47 38006646 | Fax: +47 38 100 601 | www.advkjaer.no

This e-mail and the information it contains is confidential and intended for the addressee only. It may contain legally privileged and confidential information. If you are not the person or organisation to whom it is addressed, you must not copy, distribute or take any action in reliance to it. If you have received this email in error, please notify the sender immediately by telephone, fax or e-mail and delete it from your system.

Følgerev vedr. de forhold som er avdekket ved Kirsten Park 1

Bakgrunn:

Vi viser til rapportene som er utarbeidet, blant annet de siste ESS-rapportene datert 25.02.2019 for gnr/bnr/k.nr 16/60/1001, oppsummering av de viktigste forhold «Avviksliste SAK og TEK II» datert 07.06.2019 og kommentar til brannkonsept «Gjennomgang brannkonsept Kirsten Park 1» datert 29.10.2019, samt de møter som har vært i saken.

Status:

Siden de første rapportene ble utarbeidet i 2018, har det ikke blitt utført noen endringer/reparasjoner på sprinkleranlegget. I et svar fra tiltakshaver den 19.09.2019 skriver de at de skal utbedre noe. Dette har etter vår kjennskap ikke blitt utbedret, til tross for både purring og spørsmål når dette vil bli gjort.

Da vi begynte å fatte interesse for av brannkonseptet, tok vi en gjennomgang av de (trinn 1 og 2) i oktober. Dette skjedde også siden det var først på dette tidspunktet, at vi hadde fått begge brannkonseptene.

Konsekvens:

Det er flere alvorlige forhold som er avdekket i denne sak, spesielt rundt de forhold som er kommet frem i forbindelse med byggesak og brudd på denne. Det mest alvorlige er likevel i forhold til liv og helse. Vi ønsker å trekke frem følgende hovedpunkter:

1. I byggetrinn 1 er sprinkleranlegget stengt for flere rømningsveier/svalganger (se punkt 11 i ESS rapport boligdel). I tillegg er ikke preakseptert løsning på maksimal lengde rømningsvei oppfylt. «Svalganger som er lengre enn 30 m må oppdeles med branncellebegrensende bygningsdeler med innbyrdes avstand på maksimum 30 m for å begrense den horisontale brannspredningen.» Dette betyr at det ganske tidlig i et branntilløp her, at rømningsvei/svalganger på ca. 40 m mot vei, ikke kan brukes. Dette kan forsinke evakuering unødvendig lenge.
2. Det er fire leiligheter i plan 5 som kun har tilgang til et trapperom. TEK10 angir at bygg i risikoklasse 4 inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom. Dette forutsettes at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkemannskaper. Vi antar at det har blitt prosjektert med utfelbar rømningsstige for å sikre et alternativ. Ved prosjektering av rømningsstige der en passerer en annen boenhet under, skal fasaden være 2 meter til hver side av rømningsstige være sikret med brannmotstand. Dette kan vi ikke se ut fra tegninger, er blitt gjennomført. Tilsvarende er akkurat for samme leiligheter i 5. etasje, hvor det også mangler brannstiger på tegning.

3. I byggetrinn 2 er utfordringen spesielt krevende. For det første er bygget og kledning oppført i tre. For det andre har PRO i Brannkonsept nærmest i en bisetning skrevet at svalganger, balkonger og boder ikke skal sprinkles. Kravet i TEK § 2 om analyse der man ikke følger preakseptert løsning «Svalganger eller felles balkonger som er rømningsvei må dekket av sprinkleranlegget.» er ikke fulgt. Når også lengde på svalganger her er ca. 39 m, sier det seg selv at rømning fort blir vanskelig. Videre vil ta noe tid før en kan påbegynne slokking fra fellesområde mellom blokkene, da det ikke er kjøredag til dette området og adgang til dette området må skje gjennom byggetrinn 1. Videre vil en brannspredning ha en helt annen hastighet, både horisontalt og vertikalt der så mye brennbar tremateriale er i bruk som på dette byggetrinnet. Da det er heller ikke krav til utfelbar rømningsstige fra veranda og uten tilgang for brannvesenet stigemateriell på bil for store deler av baksiden, så må brannvesenet bruke bærbare stiger til evakuering.

En brann som oppstår på nattetid i svalganger må påberegnes sen varsling (ingen brannalarmdetektor utvendig i dette området), rask brannspredning (både horisontalt og vertikalt da det er benyttet brennbar materiale uten sprinkleranlegg) og sein slokkeinnsats (da brannvesenets angrepsvei går inn i fellesområde fra byggetrinn 1 og de vil sannsynligvis måtte prioritere å redde/evakuere beboerne først fra veranda med sitt manuelle stigemateriell). Det må også nevnes at de fleste vinduer mot svalganger er vanlige vinduer. Brannmotstanden de vil ha, vil da være svært begrenset. Siden det er så mange avvik, usikkerhetsmomenter og i tillegg er det mulighet for menneskelig svikt som kan føre til at dør kan bli stående delvis åpen inn mot en eller flere leiligheter, statusen på gjeldene boligsprinkleranlegget er uavklart, de fleste vinduer mot svalganger er vanlige vinduer (og hvor mange vinduer står åpent på natten?) som vil tillate brannspredning inn som raskt overmanner muligheten boligsprinkleranlegget med sine 4 dimensjonerende sprinkler kan ha i et branntilløp, at så langt det vurderes av oss så urovekkende at vi må advare om at dagens situasjonen er av en slik art at liv og helse kan være truet.

Alle de overnevnte punkt som nevnes er oppstått før det ble gitt midlertidig brukstillatelse i byggetrinn 1 og ferdigattest i byggetrinn 2. Vi ber derfor dere om å ta de steg dere må ta i forhold til egen innsats og varsling, for å ta tilbake kontrollen over dagens usikre situasjon.

Det er vår klare mening at Plan- og bygningsloven med forskrifter, veiledning og tillatelser i samsvar med disse, ikke er overholdt. Siden valgte løsninger ikke er tråd med PBL og det er ingen avvikslukking, er også «Brannvernloven» ikke oppfylt på nævrende tidspunkt.

Med vennlig hilsen

Arnstein Fedøy
Tlf: 45 63 66 88
E-post:arnstein@slokkesystemer.as

Vedlegg 1 og 2: ESS-rapport
Vedlegg 3: Avviksliste SAK og TEK II
Vedlegg 4: Gjennomgang brannkonsept Kirsten Park 1

Kirsten Park 1 Rutinekontroll utført 06.02.2019 av Slokkesystemer AS

BYGNINGSEIER

Bygningseier: Sameiet Kirsten Park 1
Org.nr:
Adresse: Vågsbygdveien 30
Postnr. og poststed: 4621 Kristiansand
Epost-adresse:

Kommentarer: Dette sameiet består av næringsdel og boligbygg fordelt i bygg A, B, C og D

SIKRET BYGNING OG AKTØRENE

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gårdsnr: | 14 | Hovedbruker: | Kirsten Park 1 |
| Bruksnr: | 60 | Adresse: | Kirsten Flagstadvei 1 |
| Kommunenr: | 1001 | Postnummer: | 4621 |
| Bygning: | Bygning 1 | Poststed: | Kristiansand |
| Internt saksnr: | 180125 | Ant. etasjer: | 6 |
| Prosjekterende: | NVS Nordiske Varme Sanitær AS | Inst.tidspunkt: | 2012 |
| Kont. prosjekterende: | Imtech Kristiansand | Alarm overføring: | Ja |
| Utførende: | Imtech Kristiansand | Hvis ja, til hvem: | 110-sentral |
| Kont. utførende: | Slokkesystemer AS | | |

Kommentarer: Denne kontrollen gjelder næringsdelen

LAGRINGSKONFIGURASJON

| Areal | Bruksformål | Anleggstype | Kategori | Maks lagringshøyde | Beregningsgrunnlag | Antall sprinkler |
|----------------|--|-------------|----------|--------------------|--------------------|------------------|
| Sprinklet | Bygningskonstruksjon | Fareklasse | Vareslag | Lagringsmetode | Dim. regler | Type |
| m ² | Kontorbygg/butikkssenter | Vått, Tørt | | meter | | stk |
| Ikke sprinklet | Ubrennbare konstruksjoner i dekker/tak | OH2/OH3 | | | NS 12845 | |

Totalt areal: m² Sprinklet: m² Usprinklet: m²

Kommentarer:

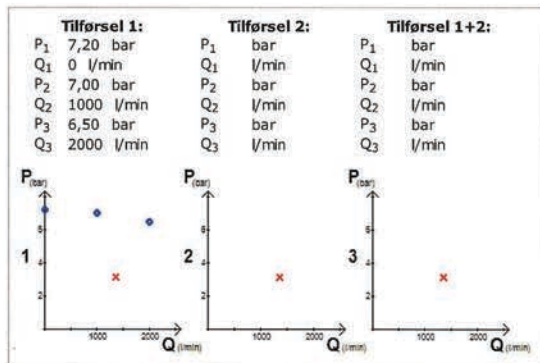
VANNFORSYNINGEN OG VANNMENGDE/TRYKKMÅLING (P/Q)

Vannforsyning:

P/Q-krav ved sprinklerventil: P = 3,15 bar
Q = 1362 l/min

Vannforsyningens kapasitet: Målte verdier

P/Q-graf:



Kommentarer: Bra kapasitet

BYGNINGSMESSIGE, BRUKSMESSIGE ELLER ANDRE ENDRINGER I FORHOLD TIL PROSJEKTERT

| | | |
|---|-----|--------------|
| Er det foretatt bygningsmessige endringer? | Nei | Kommentarer: |
| Har endringene betydning for bygningens risikoklasse? | Nei | |
| Er det foretatt bruksmessige endringer? | Nei | |
| Har endringene betydning for bygningens sprinkleranlegg fareklasse? | Nei | |
| Er det foretatt endringer på sprinkleranlegget? | Nei | |
| Har endringene betydning for bygningens sikkerhetsnivå? | Nei | |

Kommentarer:

FUNKSJONALITET, DRIFT OG VEDLIKEHOLD SIDEN IDRIFTSETTELSE

| | | | |
|--|-----|-----------------------------------|---|
| Har anlegget løst ut p.g.a brann? | Nei | Dato løst ut: | |
| | | Sted løst ut: | |
| Ble brannen sløkket av anlegget? | Nei | Antall sprinkler som ble løst ut: | |
| Har anlegget løst ut uten brann? | Ja | Årsak: | Mekaniske påvirkninger på Tøranlegg i parkering |
| | | Antall sprinkler som ble løst ut: | 0 |
| Inngår anlegget i virksomhetens KS- eller HMS-program? | Ja | | |
| Er vedlikeholdsprogram utført? | Ja | | |
| Er alarmoverføring prøvet? | Ja | Fungerte alarmoverføring? | Ja |

Kommentar:

AVVIK

Stor alvorlighetsgrad

Sted

- Ansvarsrett og samsvarserklæring: Del en (2012):
1. I henhold til ansvarsretten av 30.05.12 har Nordisk Varme Sanitær AS levert Samsvar Igangsetting for PRO Slukkeinstallasjoner, men vi verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne delen av bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert?
2. I henhold til ansvarsrett av 01.06.12 har Steinar Holbæk AS (senere Imtech) skrevet at de skal bare lever Samsvar Igangsetting (?). Vi kan verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne delen av bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert?

Del to (2014):

- I henhold til Gj. plan av 13.05.2014, står NVS oppført som PRO på sprinkler, mens begge samsvarserklæringene (datert 30.04.14 og 04.02.15) er fra Imtech. Hvis NVS skiftet navn i 2013 til Imtech, hvorfor står på NVS oppført i 2014 som PRO?
- I begge samsvarserklæringene fra Imtech datert 30.04.14 og 04.02.15, er det ikke ført inn når ansvarsrett er levert inn. Hvilken gjelder når og hvor?
- Samsvarserklæringen fra Imtech (datert 30.04.14 og 04.02.15) er begge for Midlertidig brukstillatelse PRO og Midlertidig brukstillatelse UTF. Hvorfor det?
- Korrekt og fullstendig dokumentasjon med systemkrav og «som bygget» tegninger mangler. Dette gjelder bygg A, B, C. Mangler også brannkonsept forbyggene.
- Begge stengeventiler på kapasitetsmåler er ødelagte og holder ikke tett.
- Lavtrykkpressostat er ikke korrekt montert og ingen mulighet for testing av dette feilsignalet.
- Pressostat B på alarmventilsett næringsdel virker ikke
- Stengeventil for boligdel har løs pendel/retningspade.
- Stengeventil for parkering 2 etg. er treg og nesten ikke til å bevege.
- Det mangler tilbakesikring av vanntilførsel til sprinkler, i henhold til NS 1717 og kommunale tekniske VAbestemmelser.
- På anlegget til næringsdelen iflg tegning er det montert Glykolsøylfer i etasje 3, 4 og 5 i bygg A og B for beskyttelse av svalganger til leiligheter. Disse er ikke korrekt bygget og noen av dem var også i tillegg stengt ved kontroll. Stengeventiler skal også overvåkes.
- Det mangler dokumentasjon på monterte sprinklere i samtlige sjakter. Det er markert noen inspeksjonsluker noen plasser.
- Loggbøker til bruk for ettersyn, ser ikke ut til å stemme med virkeligheten og vi stiller oss spørrende til testingen som blir gjort. Det er blant annet ført lavere trykk på anleggssiden, enn vanntrykk inn. Dette er ikke fysisk mulig.
- I etasje Sørmeglaren: her har nå vært ny etablering og ombygginger fra opprinnelige planer. Mangler all dokumentasjon for dette området og vi lurer på hvordan dette har blitt omprosjektert, når underlaget ikke kan fremlegges?

Middels alvorlighetsgrad

OPPSUMMERING

Jeg har den 06.02.2019 kontrollert dette slokkeanlegget etter beste skjønn.

I henhold til FG-veiledning for kontroll av automatiske slokkeanlegg er anleggsvurderingen satt til: Ingen vurdering
Anleggsvurderingen er et verktøy kun ment for internt bruk i forsikringsselskapene i deres risikovurdering.

Utfylt 25.02.2019 av Slokkesystemer AS ved Atle Jørgensen

Kommentarer: pga manglende dokumentasjon, ettersyn og vedlikehold samt at også endel utbedringer må gjøres på dette anlegget før det kan settes en karakter på dette anlegget. Karakter er satt iht ny kontrollveiledning av 2018 og karaktermatrikse ligger vedlagt i egen rapport.

13. Det foreligger bare kopi av samsvar på PRO Igangsetting og ikke for ferdiggattest. Foreligger ingen ansvarserklæring og samsvarserklæring fra UTF.
14. I teknisk rom er det montert bollsprinklere over ventilasjonen sammen med standard sprinklere, ikke tillatt.
15. Tavlerom i kjeller er ikke sprinklerbeskyttet.
16. Beregningene mangler tegning av utløsningsareal. Ikke mulig å kontrollere beregningene.
17. Mangler utvendig skilting.
18. Mangler oppslag i sprinklersentral på ansvarshavende og stedfortreder
19. Sørmeqleren: skråhinling mot yttervegg mangler dekning og er 1,8m i dybde og 0,5m i høyde
20. 1 etasje: området ved Sørmeqleren er ikke beskyttet, ny hinling er montert uten at sprinklere er montert i denne.
21. Shushi restaurant: Avstand til disk er over 2m og dermed overskredet og liten dekning i tillegg pga. ventilasjon og andre hindringer. Frityr slokkeutstyr har heller ikke hatt vedlikehold siden 2017.
22. Trafikkskole:
 - a) WC-rom er ikke beskyttet.
 - b) to sprinkler utenfor wc-rom har 1m mellomrom, skal være min 2m.
 - c) i undervisningsrom er avstand til vegg overskredet, skal være maks 2m (2,6m nå)
23. Vaskeri: Bøttekott er ikke beskyttet, hvor også sprinkler går gjennom dette rommet.
24. Estime hud og helse: innerste behandlingsrom er det 2,6m fra sprinkler fra vegg, skal være maks 2m
25. Solstudio 1 etg:
 - a) Noen hoder er plassert nærme ventilasjon og lamper og hindrer optimal spredning.
 - b) i de fleste studio-rommene som ligger mot parkering er hodeplassering feil og rommene har mangelfull dekning.
26. Hårtoppen frisør: bøttekott som inneholder vaskemaskin og tørketrommel er ikke beskyttet. Tegning her viser sprinkler, men er ikke montert noen
27. Pizzabakeren:
 - a) skjerm over salgsdisk hindrer spredning for sprinklere
 - b) hette over stekeovn er ikke beskyttet.
 - c) kjøleflåte er plassert rett under sprinkler og hindrer dermed dekning.
28. 1 etg parkering:
 - a) det mangler et klemmer på enden av et grenrør ved parkering 16.
 - b) 5 hoder ved inngang til senter, sitter for tett i hverandre. (også i 2 etasje)
 - c) utvendig innkjøring til parkering er ikke beskyttet.
 - e) er tørranlegg testet for utløsning hastighet ved åpning av ytterste test/tørmeventil?
29. 2 etg parkering: utvendig innkjøring er ikke beskyttet.
30. 2 etg. Begge rom foran toaletter i skoledel har sprinkler for lang avstand til vegg.
31. 2. etg: korridor utenfor klasserom K002 er to hoder plassert for nære hverandre 1,75m
32. 2. etg i enden av korridor til klasserom er også to hoder plassert for nære hverandre 1,8m
33. 2. etg: Inngangskorridor til BINGO hindrer drager for spredning av sprinkler, sprinkler står for nære.
34. Bøttekott i BINGO resepsjon som brukes også til lagring er ikke beskyttet.
35. 4. etg: regnskapskontor.
 - a) i gangen mellom personalgarderobene er to sprinklere plassert for nære hverandre 1,8m
 - b) i foaje til kontorene er to sprinklere plassert for nære hverandre, 1,7m
36. 5. etg. Tannlegekontor.

Sprinkler plassert rett lampe i behandlingsrom 2 og 3. her viser også tegning flere sprinklere, men det er kun 1 i rom

Liten alvorlighetsgrad

37. Mangler skifteverktøy i reserveskap

Kommentarer: Manglende og oppdatering av dokumentasjon må frembringes. Lokalet til DNB var ikke tilgjengelig og står også tomt.

Sameiet Kirsten Park 1 Boligdel Rutinekontroll utført 06.02.2019 av Slokkesystemer AS

BYGNINGSEIER

Bygningseier: Sameiet Kirsten Park 1
 Org.nr:
 Adresse: Vågsbygdveien 30
 Postnr. og poststed: 4621 Kristiansand
 Epost-adresse:
 Kommentarer: Dette sameiet består av næringsdel og boligbygg fordelt i bygg A, B, C og D

SIKRET BYGNING OG AKTØRENE

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Gårdsnr: | 14 | Hovedbruker: | Sameiet Kirsten Park 1 |
| Bruksnr: | 60 | | Boligdel |
| Kommunenr: | 1001 | Adresse: | Kirsten Flagstadvei 1 |
| Bygning: | Bygning 1 | Postnummer: | 4621 |
| | | Poststed: | Kristiansand |
| Internt saksnr: | 180125 | Ant. etasjer: | 6 |
| Prosjekterende: | NVS Nordiske Varme Sanitær AS | Inst.tidspunkt: | 2012/14 |
| | | Alarm overføring: | Ja |
| Kont. prosjekterende: | | Hvis ja, til hvem: | 110-sentral |
| Utførende: | Imtech Kristiansand/Caverion | | |
| Kont. utførende: | Slokkesystemer AS | | |
| Kommentarer: | Denne kontrollen gjelder Boligdelen | | |

LAGRINGSKONFIGURASJON

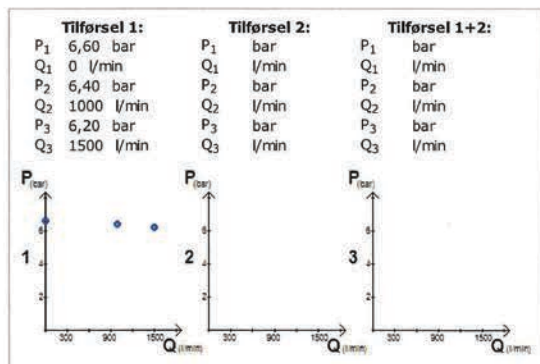
| Areal | Bruksformål | Anleggstype | Kategori | Maks lagringshøyde | Beregningsgrunnlag | Antall sprinkler |
|----------------|---------------------------------------|-------------|----------|--------------------|--------------------|------------------|
| Sprinklet | Bygningskonstruksjon | Fareklasse | Vareslag | Lagringsmetode | Dim. regler | Type |
| m ² | Boligblokk | Vått | | meter | | stk |
| Ikke sprinklet | Brennbare konstruksjoner i dekker/tak | Type 2 | | | NS-INSTA 900-1 | |

Totalt areal: m² Sprinklet: m² Usprinklet: m²
 Kommentarer: Bygg D er bygd etter den første prosjekteringen og mangler all dokumentasjon

VANNFORSYNINGEN OG VANNMENGDE/TRYKKMÅLING (P/Q)

Vannforsyning: Enkel vannforsyning, vannverksledning
P/Q-krav ved sprinklerventil: P = bar
 Q = l/min
 Vannforsyningens kapasitet: Målte verdier

P/Q-graf:



BYGNINGSMESSIGE, BRUKSMESSIGE ELLER ANDRE ENDRINGER I FORHOLD TIL PROSJEKTERT

Kommentarer:
 Er det foretatt bygningsmessige endringer? Nei
 Har endringene betydning for bygningens risikoklasse? Nei
 Er det foretatt bruksmessige endringer? Nei
 Har endringene betydning for bygningens sprinkleranlegg fareklasse? Nei
 Er det foretatt endringer på sprinkleranlegget? Nei
 Har endringene betydning for bygningens sikkerhetsnivå? Nei

Kommentarer:

FUNKSJONALITET, DRIFT OG VEDLIKEHOLD SIDEN IDRIFTSETTELSE

Har anlegget løst ut p.g.a brann? Nei Dato løst ut:
 Sted løst ut:
 Ble brannen sløkket av anlegget? Nei Antall sprinkler som ble løst ut:
 Har anlegget løst ut uten brann? Ja Årsak: Mekaniske påvirkninger
 Antall sprinkler som ble løst ut: 1
 Inngår anlegget i virksomhetens KS- eller HMS-program? Ja
 Er vedlikeholdsprogram utført? Ja
 Er alarmoverføring prøvet? Ja Fungerte alarmoverføring? Ja

Kommentar:

AVVIK

Stor alvorlighetsgrad

Sted

- Ansvarsrett og samsvarserklæring:
 Del en (2012):
 1. I henhold til ansvarsretten av 30.05.12 har Nordisk Varme Sanitær AS levert Samsvar Igangsetting for PRO Slukkeinstallasjoner, men vi verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne delen av bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert?
 2. I henhold til ansvarsrett av 01.06.12 har Steinar Holbæk AS (senere Imtech) skrevet at de skal bare lever Samsvar Igangsetting (?). Vi kan verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne delen av bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert?

Del to (2014):

- I henhold til Gj. plan av 13.05.2014, står NVS oppført som PRO på sprinkler, mens begge samsvarserklæringene datert 30.04.14 og 04.02.15 er fra Imtech.
 Hvis NVS skiftet navn i 2013 til Imtech, hvorfor står på NVS oppført i 2014 som PRO?
- I begge samsvarserklæringene fra Imtech datert 30.04.14 og 04.02.15, er det ikke ført inn når ansvarsrett er levert inn. Hvilken gjelder når og hvor?
- Samsvarserklæringen fra Imtech (datert 30.04.14 og 04.02.15) er begge for Midlertidig brukstillatelse PRO og Midlertidig brukstillatelse UTF. Hvorfor det?
- Etter som vi har fått opplyst, var det Kosmo Hus med sine underentreprenører som hadde byggingen av Bygg D. Vi kan ikke finne dem som en del av byggesak. Stemmer det?
- Fullstendig dokumentasjon med systemkrav med antall hoder og oppdaterte tegninger «som bygget» mangler. Spesielt viktig med flere soner og dertil bygg. Tilhørende Bygg A, B, C. Alt mangler på D.
- Det er brukt kun 1. alarmventilsett til 54 stk leiligheter. Er dette i overensstemmelse med INSTA, som sier maks 2500m² pr ventilsett?
- Det mangler dokumentasjon på monterte sprinklere i samtlige sjakter. Det er markert noen inspeksjonsluker noen plasser.
- Testventil på alarmventil bolig er ikke tilpasset riktig k-faktor. Ventilen i dag er ¾ tommer.
- Loggbøker til bruk for ettersyn, ser ikke ut til å stemme med virkeligheten og vi stiller oss spørrende til testingen som blir gjort. Det er blant annet ført lavere trykk på anleggssiden, enn vanntrykk inn. Dette er ikke fysisk mulig.
- Generelt alle blokker er ikke veranda sprinklet. INSTA 900:2009 hadde et tillatt unntak for balkonger (ikke i 2013 utgaven), men den gjelder ikke veranda (mer enn en bakvegg og tak). I tillegg er brannenergien betydelig på disse stedene.
- I svalganger i blokk A/B er innbyrdes avstander på sprinklere og avstander til vegg, overskredet tillatte avstander.
- A-306: Sprinkler på lite soverom plassert helt opp imot utboksing og garderobeskap satt opp imot denne igjen. Ingen dekning i det hele tatt.
- B-505: for høy lagring i bod/garderobe i tilknytning til soverommet, sprinkler var også tildekket. Skal være fri høyde under sprinkler på 0,5m og 0,9m med eventuelt garderobeskap plassert under

OPPSUMMERING

Jeg har den 06.02.2019 kontrollert dette slokkeanlegget etter beste skjønn.

I henhold til FG-veiledning for kontroll av automatiske slokkeanlegg er anleggsvurderingen satt til: Ingen vurdering
Anleggsvurderingen er et verktøy kun ment for internt bruk i forsikringselskapene i deres risikovurdering.

Utfylt 25.02.2019 av Slokkesystemer AS ved Atle Jørgensen

Kommentarer: Det gies ingen karakter på boligsprinkler anlegg

11. På anlegget til næringsdelen iflg tegning er det montert glykolsøyer i etasje 3, 4 og 5 i bygg A og B for beskyttelse av svalganger til leiligheter. Disse er ikke korrekt bygget og noen av dem var også i tillegg stengt ved kontroll. Skal overvåkes og merkes.
Det skal også skiltes i himling under hvor disse er plassert.
12. Generelt i leiligheter blokk D: alle leiligheter utenom de tre i innerhjørne har plassert 1 stk sprinkler som skal dekke hele stue med kastelengde ca 6,6m

Middels alvorlighetsgrad


13. Det foreligger bare kopi av samsvar på PRO Igangsetting og ikke for ferdiggattest. Foreligger ingen ansvarserklæring og samsvarserklæring fra UTF.
14. Beregningene mangler tegning av utløsningsareal. Ikke mulig å kontrollere beregningene.
15. Mangler utvendig skilting.
16. Mangler oppslag i sprinklersentral på ansvarshavende og stedfortreder
17. Får ikke testet noen av B-alarmene fordi det er en annen feilalarm som sitter i hovedtavlen og sperrer for disse.
18. Generelt i alle rømningsveier er det brukt standard sprinklere. På INSTA- anlegg skal det bare brukes kvikk respons sprinkler.
19. Generelt i leiligheter blokk A: alle utboksinger på soverom må kontrolleres etter minstemål på 20 cm for eventuelt å tilleggsprinkle rom. Noen enkelte er tatt, men ikke alle.
20. Generelt i leiligheter blokk B: alle utboksinger på soverom må kontrolleres etter minstemål på 20 cm for eventuelt å tilleggsprinkle rom.
21. Generelt i leiligheter blokk D: alle utboksinger på soverom må kontrolleres etter minstemål på 20 cm for eventuelt å tilleggsprinkle rom.
22. A-301: Garderobeskap på hovedsoverom står for nært opp til sprinkler og hindrer spredning. Skal være minimum fri åpning på 90cm under sprinkler
23. A-302: det er montert skyvedør som avlukke til ventilasjonsaggregat på bod og hindrer spredning fra sprinkler
24. A-303: Garderobeskap på hovedsoverom står for nært opp til sprinkler og hindrer spredning. Skal være minimum fri åpning på 90cm under sprinkler
25. A-306: Sprinkler på lite soverom plassert helt opp imot utboksing og garderobeskap satt opp imot denne igjen. Ingen dekning i det hele tatt.
26. A-401: For høy lagring i bokhyller på kontor, må være fri høyde under sprinkler på 0,5m i hele rommet.
27. A-402: for høy lagring på innvendig bod. må være fri høyde under sprinkler på 0,5m i hele rommet.
28. A-406: taksprinkler i kjøkken står plasser ca. 3,5m fra vegg. Normalt maks tillatt lengde er 3,05m.
29. A-504: Garderobeskap på soverom hindre spredning fra sprinkler, skal være fri høyde på 90cm under.
30. A-505: sprinkler står for nære skyvedørgarderobe.
31. A-506: Lampe står for nære sprinkler og hindrer optimal spredning
32. C-601: a) for stor avstand til vegg på sprinklere stue/kjøkken
b) Utestue er ikke sprinklet.
c) Utebod er ikke sprinklet
33. Generelt i leiligheter blokk D: alle leiligheter utenom de tre i innerhjørne har standard sprinklere på bad og vaskerom. Ikke tillatt å bruke på boligsprinkler.
34. Generelt i leiligheter blokk D: alle leiligheter utenom de tre i innerhjørne har fått montert en innebygget sidewall sprinkler 40cm over høyde komfyrt på side vegg. Denne har også en annen temperaturklasse enn de andre (74gr).
35. D-405: sprinkler ved kjøkkenbenk i vegg er overmalt og må byttes. Det ser ut til og være gjort under ferdigstillelsen og ikke blitt sjekket ut under befaring ved overlevering
36. D-502: sprinkler i stue har for stor avstand sideveis til vegg. Denne er montert 4m fra og normal avstand på INSTA 900 anlegg er 2,4m
37. Bygg D: Tilhørende boder i innerhjørnet i alle tre etasjer er ikke sprinklet.
38. Bygg D: Boder, svalganger og trappehus er ikke sprinklet.


Liten alvorlighetsgrad

39. A-305: halv-vegg oppsatt foran kjøkkeninnredning hindrer optimal spredning for sprinkler.
40. Mangler skifteverktøy og enkelte sprinklere i reserveskap

Kommentarer:

- Manglende og oppdatering av dokumentasjon må frembringes.
- Bygg C tilhører næringsdel og inneholder kun to leiligheter på toppen. Kun en var tilgjengelig for kontroll.
- Bygg D er et eget bygg, men tilhørende i sameiet og på samme gårds og bruks nr. Har også andre entreprenører gjeldene PRO/UTF, selv om de har tilknyttet samme sprinklersentral og alamventil.

| | | | | |
|--------------|---------------------------|---------------------|------------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  Slokkesystemer.as <small>SLUKKESYSTEMER AS</small> |
| Anlegg | Kirsten Park 1 | Objekt nr: | | |
| Side: | 1 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Sprinkleranlegg vått/tørt | Kontrolldato: | 06.02.2019 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: 07.06.19 | Sign.: AJ | |

| | | | | |
|--------------|---------------------------|---------------------|------------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  Slokkesystemer.as <small>SLUKKESYSTEMER AS</small> |
| Anlegg | Kirsten Park 1 | Objekt nr: | | |
| Side: | 2 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Sprinkleranlegg vått/tørt | Kontrolldato: | 06.02.2019 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: 07.06.19 | Sign.: AJ | |

AVVIKSLISTEN UNDER ER BASERT PÅ:

Tidligere **FG-kontroll** av PRO og UTF for automatiske brannsikringsanlegg. Disse kontrollene er basert på NS-EN 12845 og FG-Veiledning: «Kontroll av faste automatiske vannbaserte slokkeanlegg FG-920:4». Disse er hjemlet i «Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver, 2002», forkortet til Brannvernloven, men tilhørende forskrift, «Forskrift om brannforebygging, 2016», forkortet til FOB.

Sentralt her er §5 «Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:

- oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
- fungerer hver for seg og sammen med hverandre.

En av de sentrale forutsetninger for kontrollen, slik også veiledningen til FOB poengterer, er at bygget skal være bygget etter de forutsetninger som er gitt i «Lov om planlegging og byggesaksbehandling, 2009», forkortet Plan- og bygningsloven eller bare PBL, med tilhørende forskrifter, «Forskrift om tekniske krav til byggverk, 2010» forkortet Teknisk forskrift eller bare TEK10 og «Forskrift om byggesak, 2010» forkortet Byggesaksforskriften eller bare SAK10.


GENERELLE FORHOLD

| | | | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|--|----------------------|------|
| Adresse: | Kirsten Flagstadsvei 1, 4621 Kr.sand | Gnr/Bnr. | 14/60 | Kom. nr. | 1001 |
| Type virksomhet | Næring/parkering/bolig | Totalt areal | Ukjent | m² | |
| Sprinkler Risikoklasse | OH3/OH2/Type 2 | Sprinklet areal | Ukjent | m² | |
| Alarmoverføring | Ja | Usprinklet areal | 0 | m² | |
| Største P/Q krav | 1 362 | L/min. ved | 3,15 | Bar | |
| Kapasitet | 1 500 | L/min. ved | 6,20 | Bar | |
| Sprinklerregler | NS 12845/ INTA 900 | Rapportdato | Oppdatert 29.10.2019 | | |
| Prosjekterende | Byggetrinn 1: Nordisk Varme Sanitær AS/ Imtech Kristiansand AS/ Assemblin AS Byggetrinn 2: Caverion AS | Utførende | Byggetrinn 1: Steinar Holbæk AS/ Imtech Kristiansand AS/ Assemblin AS Byggetrinn 2: Caverion AS | | |


Avviksliste med kommentar

Slokkesystemer velger å lage en egen liste på hva vi oppfatter som brudd på de forutsetninger og krav PLB setter, med de to tilhørende forskrifter, TEK10 og SAK10.

| Nr. | Info | Avvik fra TEK10 og SAK10 |
|-----|--|---|
| 1. | <p>Ansvarsrett og samsvarserklæring: Del en (2012): 1. I henhold til ansvarsretten av 30.05.12 har Nordisk Varme Sanitær AS levert Samsvar Igangsetting for PRO Slukkeinstallasjoner, men vi verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne delen av bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert? 2. I henhold til ansvarsrett av 01.06.12 har Steinar Holbæk AS (senere Imtech) skrevet at de skal bare lever Samsvar Igangsetting (?). Vi kan verken finne Midlertidig Bruksattest eller Ferdigattest. Er denne bygget tatt i bruk uten at de krevet samsvarserklæringene er levert?</p> <p>Del to (2014): 3. I henhold til Gj. plan av 13.05.2014, står NVS oppført som PRO på sprinkler, mens begge samsvarserklæringene (datert 30.04.14 og 04.02.15) er fra Imtech. Hvis NVS skiftet navn i 2013 til Imtech, hvorfor står på NVS oppført i 2014 som PRO? 4. I begge samsvarserklæringene fra Imtech datert 30.04.14 og 04.02.15, er det ikke ført inn når ansvarsrett er levert inn. Hvilken gjelder når og hvor? 5. Samsvarserklæringen fra Imtech (datert 30.04.14 og 04.02.15) er begge for Midlertidig brukstillatelse PRO og Midlertidig brukstillatelse UTF. Hvorfor det?</p> | <p>1. Det fremstår ikke som ansvarlig Søker, Prosjekterende (PRO) og Utførende (UTF) har tilstrekkelig kvalifikasjoner til å ivareta de krav som er gitt. Hadde de hatt dette, ville både saksbehandling, dokumentasjon på utført PRO og UTF og kvalitetssikring (KS) vært tilgjengelig.</p> <p>2. Det fremstår ikke som de krav gitt om KS er fulgt av verken Søker, PRO og UTF. Hadde de det, ville KS dokumentasjon vært fremlagt.</p> <p>3. Det fremstår ikke som ansvarlig PRO og UTF kan ha oppfylle kravene til utdanning. Hadde de hatt dette, ville de kjent til kravene gitt i PLB og de standardene som sprinkleranlegget er bygget etter.</p> <p>4. Det fremstår ikke som ansvarlig Søker, PRO og UTF har oppfylt det ansvar (SAK10, §12) som stilles til dem. Hadde de det, ville både dokumentasjon, prosjektering og utførelsen vært av et annet karakter. Videre ville avvikslukking vært en naturlig del av utbedringen.</p> <p>Se også SAK10 §12-2, i og 12-3, f.</p> |
| 2. | Korrekt og fullstendig dokumentasjon med systemkrav og «som bygget» | Kravene gitt i TEK10 vedr. dokumentasjon er ikke oppfylt. Dette gjelder også FDV-dokumentasjonen. |

| | | | | |
|--------------|---------------------------|---------------------|------------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  Slokkesystemer.as <small>BRANNTEKNISSYSTEMER</small> |
| Anlegg | Kirsten Park 1 | Objekt nr: | | |
| Side: | 3 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Sprinkleranlegg vått/tørt | Kontrolldato: | 06.02.2019 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: | 07.06.19 | |

| | | |
|----|---|--|
| | tegninger mangler. Dette gjelder bygg A, B, C. All dokumentasjon mangler for bygg D. Mangler også brannkonsept for byggene. | At man heller ikke kan legge frem Brannkonseptet etter så mange år, er ikke akkurat tillitsvekkende. |
| 3. | Div. mangler vedr. tilgjengelig dokumentasjon, som tegninger, beregninger, osv. | Alle krav til den spesifikke dokumentasjon er hjemlet i TEK10 med tilhørende standard. Ikke oppfylt. |
| 4. | Det foreligger ingen dokumentasjon på overlevering med dertil opplæring. | Alle krav til den spesifikke dokumentasjon er hjemlet i TEK10 med tilhørende standard. Ikke oppfylt. |
| 5. | I tillegg til flere defekte komponenter, feilmonteringer (frostsloyfer) og mangler tilbakesikring av vanntilførsel til sprinkler, i henhold til NS 1717:2001 og kommunale tekniske VA-bestemmelser. | Det fremstår ikke som de krav gitt om KS identifisere, ivareta, herunder verifisere, og dokumentere er fulgt av PRO og UTF. Hadde de det, ville f.eks. tilbakeslagssikring vært prosjektert. Videre har UTF et selvstendig krav til å KS produksjonsunderlaget der den opplagt er feil, om å melde fra til PRO. UTF skal kjenne til krav som stilles for deres yrke. Der dette ikke blir fulgt opp, skal man melde fra til Søker. |
| 6. | Det er flere områder som ikke er sprinklet (inkludert veranda) eller er mangelfullt sprinklet. | Det er krav om at prosjektering og utførelsen er KS og korordenere grensesnittene mot andre involverte. Oppdaget avvik forteller at dette ikke har vært tilfelle. |

| | | | | |
|--------------|------------------------|---------------------|----------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  Slokkesystemer.as <small>BRANNTEKNISSYSTEMER</small> |
| Anlegg | Kirsten Park | Objekt nr: | | |
| Side: | 1 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Boligsprinkler | Kontrolldato: | 06.02.19 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: | Sign.: | |

GENERELLE FORHOLD

| | | | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------|----------------------|------|
| Adresse: | Kirsten Flagstadsvei 1, 4621 Kr.sand | Gnr/Bnr. | 14/60 | Kom. nr. | 1001 |
| Type virksomhet | Næring/Bolig | Totalt areal | Ukjent | m² | |
| Sprinkler Risikoklasse | OH1/OH2/Bolig type 2 | Sprinklet areal | Ukjent | m² | |
| Alarmoverføring | Ja | Usprinklet areal | 0 | m² | |
| Største P/Q krav | Ukjent | L/min. ved | Ukjent | Bar | |
| Kapasitet | 1 500 | L/min. ved | 6,2 | Bar | |
| Sprinklerregler | NS 12845/ INSTA 900-1 | Rapportdato | 29.10.2019 | | |

Gjennomgang av brannkonsept

Brannteknisk gjennomgang av eksisterende prosjekteringsunderlag for Vaagsbyen. Slokkesystemer AS understreker at dette ikke er noen form for uavhengig kontroll. Følgende underlag hvor begge konseptet er iht. TEK10:

- › Brannsikkerhetsstrategi fra Rambøll, datert 05.12.2011, revidert 13.12.2011
- › Branntegninger for plan 1-6 etasje fra Rambøll, datert 05.12.2011, med ulike revisjoner.
- › Brannkonsept (byggetrinn C) fra Brannkonsult Sør, datert 05.08.2013, revidert 04.09.2013
- › Branntegninger for plan 3-5 fra Brannkonsult Sør, datert 08.08.2013


Slokkesystemer AS har følgende kommentarer til Rambølls brannsikkerhetsstrategi:

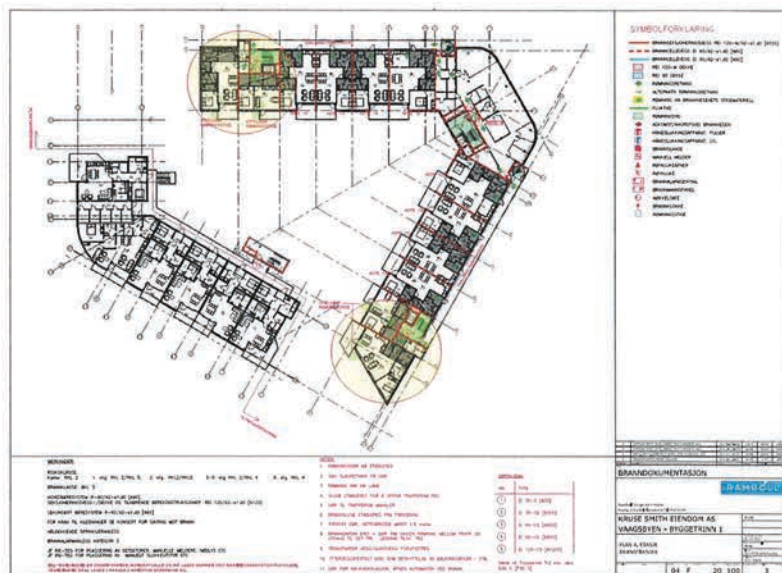
I korte trekk dreier dette brannsikkerhetsstrategien om byggetrinn 1 som omfatter et bygg med 6 tellende etasjer. Det er blandet bruk i 1 og 2 med garasje og butikker, i 3. etasje er det bladet bruk med butikk og leiligheter og resterende etasjer kun leiligheter. Bygget er oppført i brannklasse 3 med heldekkend sprinkleranlegg og brannalarmanlegg.

Rambøll har valgt å seksjonere bort garasjen fra butikk del får å ivareta rømning i plan 1 og 2.

Det er foretatt kontroll mål fra branntegninger og det viser seg at avstand mellom de to trapperommene i begge svalgangene er mer enn 30 meter. Rambøll angir selv kravet skal være 30 meter iht. TEK10, men angir i også at oppdeling av svalgangen ikke er nødvendig uten ytterligere dokumentasjon/fraviksbehandling.

Hensikten med oppdeling av lange svalganger er å hindre horisontal brannspredning og videre spredning i bygningsmassen.

| | | | | |
|--------------|------------------------|---------------------|----------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  |
| Anlegg | Kirsten Park | Objekt nr: | | |
| Side: | 2 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Boligsprinkler | Kontrolldato: | 06.02.19 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: | Sign.: | |




Det er fire leiligheter i plan 4 som kun har tilgang til et trapperom. TEK10 angir at bygg i risikoklasse 4 inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom. Dette forutsettes at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkemannskaper. Slokkesystemer antar at Rambøll har prosjektert med utfellbar rømningsstige for å sikre et alternativ. Ved prosjektering av rømningsstige der den passerer en annen boenhet under skal fasaden 2 meter til hver side av rømningsstige være sikret med brannmotstand. Dette kan vi av tegninger ikke se er blitt gjennomført. Tilsvarende er akkurat for samme leiligheter i 5. etasje, hvor det også mangler brannstiger.

Slokkesystemer AS har følgende kommentarer til Brannkonsults Sør sitt underlag:

I korte trekk dreier dette konseptet seg om byggetrinn C som omfatter etablering av et modulbygg i tre over parkeringsdekket fra forrige byggetrinn. Parkeringsdekket er fra Rambøll underlag angitt som et brannseksjonerende dekke med brannmotstand REI90.

Bygget har bruk som omfatter bolig og har tre tellende etasjer. Siden bygget er plassert over en brannseksjon er det berettiget å oppføre dette i brannklasse 2 iht. TEK10. Bygget skulle vært oppført med heldekkende sprinkleranlegg og brannalarmanlegg.

I brannkonseptet er det angitt at tiltaket er plassert i tiltaksklasse 3. Dette er strengt tatt ikke nødvendig iht. SAK 10. Som ser at tabellen under burde tiltaket vært plassert i tiltaksklasse 2.

| | | | | |
|--------------|------------------------|---------------------|----------|--|
| Eier | Sameiet Kirsten Park 1 | Prosjekt nr: | 180125 |  |
| Anlegg | Kirsten Park | Objekt nr: | | |
| Side: | 3 | FG-kontroll utført: | Ja | |
| Type anlegg: | Boligsprinkler | Kontrolldato: | 06.02.19 | |
| Kontrollør: | Arnstein Fedøy | KS dato: | Sign.: | |

Brannkonsept

Utforming av helhetlig konsept for brannsikkerhetskonsept mht. mennesker og konstruksjon av byggverk.

| Tiltaksklasse 1 | Tiltaksklasse 2 | Tiltaksklasse 3 |
|--|---|--|
| Byggverk i brannklasse 1 og risikoklasse 1, 2 og 4 som prosjekteres i samsvar med ytelse fastsatt i veiledning til byggeteknisk forskrift. | Byggverk i brannklasse 1 og risikoklasse 3, 5 og 6. Byggverk i brannklasse 2 og risikoklasse 1, 2 og 4. Prosjekteres i samsvar med ytelse fastsatt i veiledning til byggeteknisk forskrift. | Byggverk i alle brannklasser og alle risikoklasser. Godkjenningsområdet omfatter også helhetlig brannkonsept for byggverk med fravik fra preaksepterte ytelse. |

Det er foretatt kontroll mål fra branntegninger og det viser seg at avstand i begge svalgangen er mer enn 30 meter (ca. 37 m). Brannkonsult sør har angitt kravet til at svalgangen skal inndeles, men ikke angitt dette på branntegninger.

Hensikten med oppdeling av lange svalganger er å hindre horisontal brannspredning og videre spredning i bygningsmassen.

I henhold til Brannkonseptet så er blitt vurdert under punkt 2.12.1 «Automatisk slokkeanlegg», at det ikke trenges å sprinkle svalgang/rømningsvei. I virkeligheten er ingen av bodene sprinklet heller. Dette kan ikke bare vurdere vekk, eller må man følge TEK § 2-1 siden VTEK § 11-12 sier «Svalganger eller felles balkonger som er rømningsvei må dekkes av sprinkleranlegget.» Dette blir spesielt viktig vis avstandene til rømning via trapperom fra svalgang er lengre en kravene i TEK10.

Videre er det angitt i konsept at sprinkling av ballkonge ikke er nødvendig. På tegning står veranda feilaktig oppført som ballkonge. På verandaer blir den avgitt brannenergi mye større, grunnet mye mer tilbakestråling, fortere oppvarming av det omliggende arealet og det faktum at det lagres mye mer på slike plasser enn åpne balkonger.

Kommentar:

- Det er ikke mulig å se om brannkonseptene har vært gjennom uavhengig kontroll.
- Iht. DIBK stemmer det at det ble krav til obligatorisk uavhengig kontroll for – bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet fra 1.1.2013, men kun i tiltaksklasse 2 og 3. Før det kunne kommunene kreve det selv, når de så behov for det. Hvorvidt dette ble krevd, vites ikke.
- Om tiltaket er rammesøkt iht. 2012 er de de reglene som gjald da som kommer til anvendelse, uavhengig om ansvarsretten for fagområdene ble glemt eller ikke.
- Det må tas en oppmåling på stedet av de faktiske lengder mellom trapperom, siden tegning ikke alltid er rett.
- Det må kontrolleres på stedet om leilighetene på plan 4 har eksterne rømningsvei.

Konklusjon:

Hva som har blitt gjort må dokumenteres på overnevnte punkt. Handlingsplan må da utarbeides.



Kristiansand
kommune

BASIS ARKITEKTER AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00559-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.03.2021

Kirsten Flagstads vei/Vågsbygdveien, 14/60 - ferdigattest for nybygg - byggetrinn a (1)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 14 / 60 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BASIS ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS

Vedtak

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.

Ferdigattesten gjelder for blokk, byggetrinn 1, som inneholder forretnings-, kontorareal, 38 leiligheter samt tilhørende vei-, garasjeanlegg og uteareal slik det er beskrevet i rammetillatelse av 22.09.2011 i sak nr. 201108722-9. Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Einar Sagen
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, 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.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

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

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Saksbehandlers
telefonnummer:
48052686

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KIRSTENS PARK 1

Tirsdag 14.05.2024 Kl: 18:00
Vågsbygd videregående skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Svein Tønnessen

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ann Margareth Lekanger

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Velges i møtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Styret

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og sakspapirer er sendt ut til andelshaverne i henhold til vedtektene og godkjennes.

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 saker innmeldt inne fristen

5. Saker fra styret

5.1 Reseksjonering av KP 1

Dette er en formalitet som følge av det arealet som ble påbygd over innkjørsel til garasje 1.

Saken gjelder at nevnte areal inngår i delingsbrøken for seksjon 70 med 134 m².

Dette må vedtas i før ev. sammenslåing.

Saken skal ha 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar den foreslåtte reseksjonering der telleren i sameiebrøken for seksjon 70 økes med 134, og nevneren i sameiet økes også med 134. Seksjon 75 - 78 slås sammen og blir til seksjon 75.

Vedtektene endres ved at tabellen i § 1 justeres tilsvarende, både i kolonne for areal og sameiebrøk.

5.2 Fusjon med Kirstens Park 2

Det har på lederplan vært arbeidet med denne saken siden sist årsmøte.

- Det er utarbeidet en økonomisk oppstilling og sammenstilling av SØBO og Revisor som **vedlegg**.
- Det er utarbeidet forslag til nye vedtekter med delings brøker for det fusjonerte sameiet Kirstens Park. **Vedlegg**. I nye vedtekter er det forsøkt å tydeliggjøre kostnadsfordelinger på en klarere måte ellers er det i sak temmelig likt.
- Det er av styrene begge steder utarbeidet en felles saksfremstilling med en anbefalende konklusjon **Vedlegg**.
- Forslag til vedtekter er å betrakte som orientering da disse skal ev. vedtas i Årsmøte for det nye sameiet. **Vedlegg**

Saken skal ha 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Kirstens Park 1 går inn for en sammenslåing med Sameiet Kirstens Park 2 om tilsvarende vedtak fattes i deres årsmøte.

Det avholdes da et konstituerende årsmøte i fortsettelsen av dette møte.

Forslag til vedtekter er å betrakte som orientering da disse skal ev. vedtas i Årsmøte for det nye sameiet

6. Styrehonorar

Da vi har eksterne medlemmer i styret er det rett å vedta styrehonorarene i forkant.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for inneværende perioden ble fastsatt i årsmøtet 2023 til kr. 110.000

Som fordeles slik:

Styreleder har kr 70.000

Styremedlemmer 7.500

Styremedlem med ekstraoppgaver 12.500

Møtende varamedlem 5.000

7. Valg

Saken utgår om det vedtas en sammenslåing i begge sameiene.

Nåværende styret:

Dagens styre er:

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Styreleder, Svein Tønnessen | Ikke på valg |
| Styremedlem, Mohammad Dia | |
| Styremedlem, Ann Margareth Lekanger | Ikke på valg |
| Styremedlem, Jan Erik Pedersen | |
| Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa | Ikke på valg |

Varamedlem, Harald Kiledal Bratland
Varamedlem, Tor Karsten Jarle

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Styremedlem, Mohammad Dia
Styremedlem, Jan Erik Pedersen

+

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder Svein Tønnessen velges for et år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteens forslag:

Styremedlem, Mohammad Dia for to år
Styremedlem, Jan Erik Pedersen for to år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem, Mohammad Dia Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Margareth Lekanger Ikke på valg
Styremedlem, Jan Erik Pedersen Valgt for 2 år
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa Ikke på valg

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt for et år:

Varamedlem, Harald Kiledal Bratland
Varamedlem, Tor Karsten Jarle

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styrets årsmelding for SAMEIET KIRSTENS PARK 1 2023

SAMEIET KIRSTENS PARK 1 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 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Svein Tønnessen, Fidjeåsen 110 Leil. 403
Styremedlem, Mohammad Dia, Tjuvhylleren 31
Styremedlem, Jan Erik Pedersen, KIRSTEN FLAGSTADS VEI 9
Styremedlem, Ann Margareth Lekanger, KIRSTEN FLAGSTADS VEI 5
Styremedlem, Knut Viggo Frøysaa, St. Olavs vei 51
Styremedlem, Harald Kiledal Bratland, VÅGSBYGDVEIEN 30 Leil. B-303
Varamedlem, Tor Karsten Jarle, Dølavegen 4

Styrets arbeid i 2023

Styret har arbeidet videre med å tilrettelegge for sammenslåing av KP 1 og KP 2. Saken fremlegges til endelig behandling i årsmøte.

Årsmøtet vedtok å selge arealet over garasjeinnkjøring til sammenbygging av KP 1 og KP2. Det er ikke tvil om at dette og ombygging av nesten hele 2. etg har vært en belastning for hele sameiet. Men vi gleder oss over at Vaagsbyen Næringsutleie AS nå har fått leid ut alle disse arealene til Hjemmetjenesten Kristiansand kommune. Videre vet vi at det er på veg inn et legesenter i 3. etg. Det er greit å ha slike naboer.

I et slikt anlegg som KP 1 er det viktig med sikkerhet både i bolig og næringsarealene. Dessverre fikk vi tre innbrudd på kort tid. Det mest alvorlige var vel at de tok seg inn i et teknisk rom der de ødela datamaskin og stjal nøkkel til alle ytre innganger. Da er det godt å ha forsikring. Gjensidige stilte virkelig opp sammen med ElektroXperten og Certego. Helt nytt låssystem ble montert - Adgangskontrollsystemet ble gjenoppbygd og utvidet til å gjelde alle ytre innganger ++.

Vi har i tillegg installert et rullegitter foran trapp i 1. etg i C. Dette styres automatisk ned kl 19.00 og åpner igjen kl 07.00. Heisen styres av adgangskontroll i samme tidsrom.

I samme område er det nå montert kameraovervåkning.

Atriet er til bruk for alle andelseiere også næring. Vi har dette året forsøkt å beskjære og etterplante i bedene. Boccebanen fikk en liten oppjustering.

Økonomi. Likviditeten har i flere år vært anstrengt. Styret fikk ordnet en mellomfinansiering og økte innkreving av driftskostnader med drøye 200 pr andel pr mnd. i snitt. Vi ser at tiltakene nå virker og regner med i løpet av året å ha en grei likviditet.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Styret har som klart mål å være ajour med vedlikehold etter hvert som ting blir kjent, noe som i år har bydd på store utfordringer. Taket på seksjon D har flere lekkasjepunkter, som har ført til følgeskader. Det har vært foretatt inspeksjon fra flere og det er også utført røk test. Dette er en forsikrings sak.

Vi har hatt flere tilfeller der varmen i gulv og radiatorer i øvre etg har blitt borte. Flere justeringsventiler er fornyet, det samme med to sirkulasjonspumper.

Det har etter El. kontroll blitt utbedret div feil i Brannvarslingsanlegg, Nødlysanlegg og div annet.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det er ikke tvil om at vi kan få mer problem med den tynne Sarnafil duken på taket på D. Her må det nok legges ny tekking nær fremtid.

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 vil måtte påregne normalt vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.04.2024

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 3 193 137 | 3 015 965 | 3 187 073 | 3 487 432 |
| Inndekning av kommunale avgifter | | 116 700 | 0 | 0 | 140 000 |
| Innbetalt kabel TV/Internett | | 283 525 | 239 910 | 269 600 | 304 227 |
| Inntekt garasjer | | 166 800 | 166 600 | 166 800 | 166 800 |
| Fryseboksleie | | 5 040 | 5 040 | 5 040 | 5 040 |
| Oppvarming | | 680 416 | 682 074 | 0 | 713 756 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 290 280 | 25 158 | 21 000 | 262 000 |
| Refusjoner | | 0 | 8 526 | 0 | 0 |
| Sum inntekter | | 4 735 898 | 4 143 273 | 3 649 513 | 5 079 255 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 2 | 11 438 | 10 688 | 11 235 | 12 000 |
| Styrehonorar | 3 | 110 000 | 100 000 | 100 000 | 110 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 74 881 | 74 690 | 77 510 | 75 910 |
| R³ dgivnings tjenester | | 1 244 | 19 907 | 0 | 0 |
| Vaktmestertjenester | | 173 866 | 201 883 | 106 600 | 113 800 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 4 | 15 510 | 14 100 | 14 100 | 15 510 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 5 | 1 146 956 | 1 698 904 | 1 220 868 | 1 923 563 |
| Kabel-tv/Internett | | 287 657 | 241 121 | 269 700 | 304 227 |
| Forsikring | | 185 201 | 183 868 | 193 000 | 156 000 |
| Kommunale avgifter | | 543 903 | 452 285 | 476 000 | 634 000 |
| Strøm | 6 | 468 536 | 483 056 | 580 000 | 468 000 |
| Oppvarming | 7 | 910 362 | 962 932 | 252 000 | 892 156 |
| Renhold, fellesareal | | 331 559 | 314 400 | 314 700 | 338 000 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | | 16 980 | 15 984 | 16 800 | 17 829 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 2 238 | 2 638 | 2 500 | 2 500 |
| Telefon og porto | | 366 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 8 | 101 167 | 19 722 | 14 500 | 15 760 |
| Sum driftskostnader | | 4 381 861 | 4 796 343 | 3 649 513 | 5 079 255 |
| Driftsresultat | | 354 037 | -653 070 | 0 | 0 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 2 044 | 450 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 9 019 | 382 | 0 | 0 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -6 976 | 69 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | 9 | 347 062 | -653 001 | 0 | 0 |
| Disponering av resultat | | | | | |
| Overføring til opptjent egenkapital | 10 | -347 062 | 653 001 | 0 | 0 |
| Sum disponering av resultat | | -347 062 | 653 001 | 0 | 0 |

Balanserapport klient 156 SAMEIET KIRSTENS PARK 1

| | Note | Beholdning pr. 31.12.23 | Beholdning pr. 01.01.2023 |
|---------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 272 330 | 165 885 |
| Til gode av forretningsfjører | | 0 | 1 267 |
| Forskuttering for andelseiere | | 2 137 | 0 |
| | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestøende på driftskonto | | 496 083 | 0 |
| Skatteutsettelse, bundne midler | | 4 | 4 |
| Sum omløpsmidler | 9 | 770 555 | 167 156 |
| SUM EIENDELER | | 770 555 | 167 156 |

Balanserapport klient 156 SAMEIET KIRSTENS PARK 1

| | Note | Beholdning pr. 31.12.23 | Beholdning pr. 01.01.2023 |
|---------------------------------|------|----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Oppført egenkapital | | -427 160 | -427 160 |
| i rets resultat | | 347 062 | 0 |
| Sum egenkapital | 10 | -80 098 | -427 160 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 7 156 |
| Gjeld til forretningsfjører | | 0 | 5 735 |
| Leverandørgjeld | | 250 653 | 581 260 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | 600 000 | 165 |
| Sum kortsiktig gjeld | 9 | 850 653 | 594 316 |
| Sum gjeld | | 850 653 | 594 316 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 770 555 | 167 156 |

Sted: _____, dato: _____

Svein Tjønnessen
Styreleder

Ann Margareth Lekanger
Styremedlem

Knut Viggo Frøysaa
Styremedlem

Mohammad Dia
Styremedlem

Jan Erik Pedersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av avregning for el-bil lading kr 20 812,- og avregning strøm til ventilasjon nøy ringsseksjoner kr 269 468,-

Note 2 - Revisjonshonorar

| | 2023 | 2022 |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 11 438 | 10 688 |
| Sum | 11 438 | 10 688 |

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

Note 3 - Styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|---------|---------|
| 5330 STYREHONORAR | 110 000 | 100 000 |
| Sum | 110 000 | 100 000 |

Note 4 - Personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|--------|--------|
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 15 510 | 14 100 |
| Sum | 15 510 | 14 100 |

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------|-----------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 119 312 | 686 478 |
| 6601 VEDLIKEHOLD GARASJE | 45 929 | 156 332 |
| 6602 VEDLIKEHOLD DIVERSE | 1 606 | 0 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 180 323 | 19 047 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 9 346 | 259 589 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 45 900 | 19 238 |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS | 174 855 | 121 533 |
| 6614 EGENANDEL SKADER | 20 000 | 0 |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 203 653 | 68 852 |
| 6618 VEDLIKEHOLD FYRING | 89 239 | 84 171 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 153 558 | 203 633 |
| 6630 BRØYTING | 6 472 | 2 188 |
| 6635 VIDEO OVERVÅKING | 3 555 | 0 |
| 6645 UTV.ANLEGG - KP1 + KP2 | 93 208 | 77 844 |
| Sum | 1 146 956 | 1 698 904 |

Note 6 - Strøm

Strøm er totalekostnader for sameiet, andre driftsinntekter og fryseboksleie sees i sammenheng med denne, da deler av strømkostnaden blir belastet etter forbruk ladestrom og etter bruk på nøy ringsdelens ventilasjon.

Note 7 - Oppvarming

Oppvarming: Avregning fjernvarme

Fra og med oktober 2023 har avregningen blitt utført månedlig, nøy ringsseksjonene endret avregningsperiode i løpet av året til å bli utført på kvartalsbasis. I regnskapet for 2023 er dette bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskapet er avregning foretatt mot den enkelte eier.

Note 8 - Andre driftsutgifter

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|---------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 95 894 | 15 188 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 4 914 | 4 534 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 359 | 0 |
| Sum | 101 167 | 19 722 |

Note 9 - Disponible midler

| | 2023 | 2022 |
|---|----------|----------|
| A. Disponible midler IB | -427 160 | 225 841 |
| ± rets resultat | 347 062 | -653 001 |
| B. ± rets endringer i disponible midler | 347 062 | -653 001 |
| C. Disponible midler UB | -80 098 | -427 160 |
| Omløpsmidler | 770 555 | 167 156 |
| - Kortsiktig gjeld | 850 653 | 594 316 |
| Disponible midler 31.12 | -80 098 | -427 160 |

Note 10 - Egenkapital

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------|----------|----------|
| Annen egenkapital 01.01 | -427 160 | 225 841 |
| ± rets resultat | 347 062 | -653 001 |
| Sum egenkapital 31.12 | -80 098 | -427 160 |

Sameiet har negativ egenkapital. For³ finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved optak av et midlertidig lån fra Vaagsbyen NN ringsutleie AS. Ved omlegging av fordeling av strøm kostnader nøy ring antas likviditeten bedres over tid.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld er lån fra Vaagsbyen nøy ringsutleie AS.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KIRSTENS PARK 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KIRSTENS PARK 1

| | | |
|-------------|--------------------------------|------------|
| Styreleder | Svein Tønnessen (sign.) | 16.04.2024 |
| Styremedlem | Ann Margareth Lekanger (sign.) | 16.04.2024 |
| Styremedlem | Knut Viggo Frøysaa (sign.) | 04.04.2024 |
| Styremedlem | Mohammad Dia (sign.) | 16.04.2024 |
| Styremedlem | Jan Erik Pedersen (sign.) | 16.04.2024 |



Til årsmøte i Sameiet Kirstens Park 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kirstens Park 1 som består av balanserapport per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

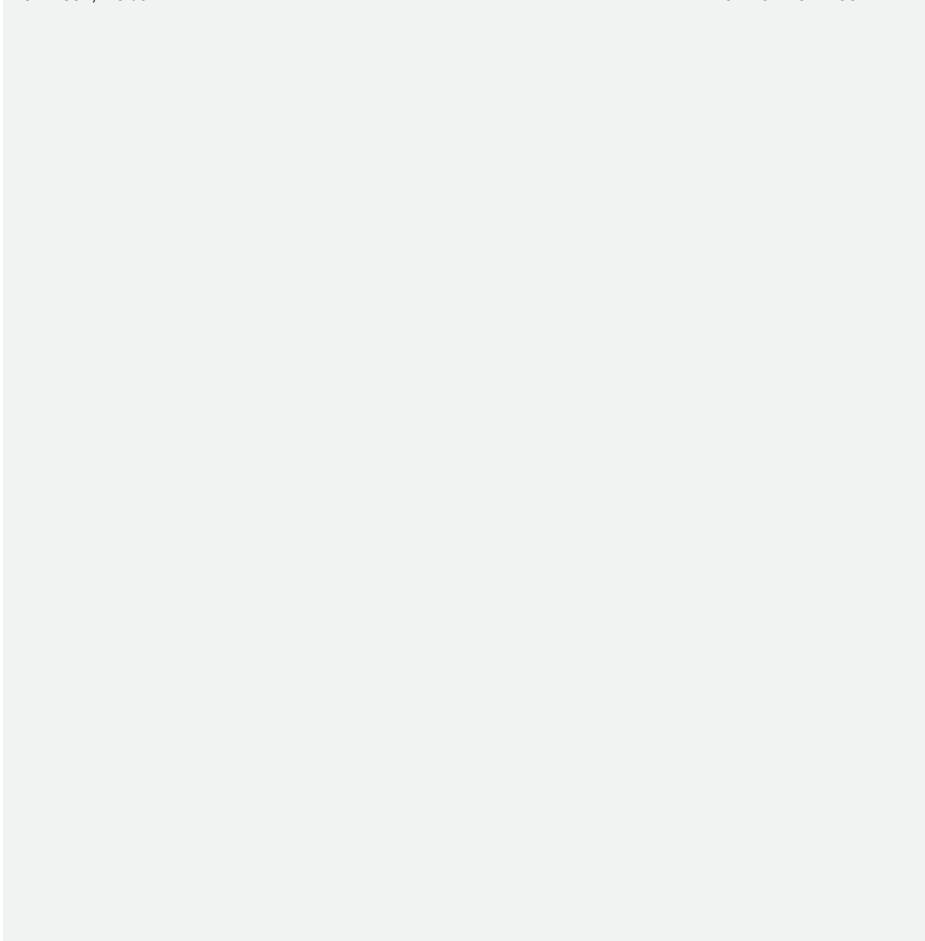
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signers:

| Name | Method | Date |
|-------------------|--------|------------------|
| Henriksen, Reidar | BANKID | 2024-04-18 17:00 |



Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| 4204 Kristiansand kommune | Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland | |

| 1. Opplysninger om innsenderen | | | |
|---|--------------------|------------------|-----------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret. | | | |
| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS V/Knut Viggo Frøsaas e-post: knut.viggo.froysaa@hestetorvet-eiendom.no | 990 312 664 | 913 271 785 | + 47 900 80 108 |
| Adresse | Postnummer | Poststed | |
| c/o Tor Karsten Jarle, Dølavegen 4 | 4820 | FROLAND | |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4204 | Kristiansand kommune | 14 | 60 | |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) | | | |
|---|----------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| Seksjonsnummer | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
| 70, 75, 76, 77 og 78 | 990 312 664 | VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS | 1/1 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

| 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom) | | | |
|---|--|---|---|
| Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. | | | |
| Seksjonsnummer | Seksjonens formål | Sameiebrøk (teller) | Tilleggsareal |
| | B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
| 70 | N | 245 (111 + 134) | |
| 75 | N | 102 (10 + 19 + 20 + 53) | |
| 76 | (Utgår) | | |
| 77 | (Utgår) | | |
| 78 | (Utgår) | | |
| | | Nevner = 8862 totalt i sameiet | |

| | |
|---------------------------|--|
| Dato | Innsenderens underskrift |
| Kristiansand den / - 2024 | for VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS, V/Knut Viggo Frøsaas |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Reseksjoneringen består av at næringsseksjon nr 70 utvider seksjonens areal i 2. etasje. Arealet kommer fra fellesareal i sameiet og overføres til seksjon 70. Arealet ligger over innkjøringen til garasje plassene i 1. etasje hvor det tidligere var åpnet fra 1. etasje til og med 2. etasje. Arealet er på 134 kvm og utvider seksjons areal og brøk med 134. Ny brøk for seksjon 70 er da 111 fra tidligere + utvidelsen på 134 = 245. Ny brøk for seksjon 70 er da 245/8862
 Sameiets totale brøk utvides med 134, slik at ny brøk i sameiet endres fra 8728 til 8862.

Næringsseksjon nr 75, 76, 77 og 78 slås sammen til en seksjon - Ny samlet seksjon blir 75. Brøken for de fire seksjonene slås sammen slik at at brøken på 10 + 19 + 20 + 53 slås sammen, og ny brøk for seksjon 75 blir 102/8862

Det er ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato
 Kristiansand den / - 2024 for VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS, V/Knut Viggo Frøsa

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

| 11. Underskrifter | | | |
|----------------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver Gjenta navn med blokkbokstaver | |
| 70, 75, 76, 77 og 78 | Kristiansand / - 2024 | for VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS, org.nr. 990 312 664 | |
| | | Knut Viggo Frøsa | Tor Karsten Jarle |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver | Gjenta navn med blokkbokstaver |

Dato
 Kristiansand den / - 2024 for VAAGSBYEN NÆRINGSUTLEIE AS, V/Knut Viggo Frøsa

Fusjon sameiene Kirstens Park 1 og 2

Fra: Svein Akselsen

Til: Dag Berthran Danielsen, SAMEIET KIRSTENS PARK 1 og Svein Tønnessen,

Kopi: Anne Berit Neset Egeland, Stig Meberg,

Mottatt: 15.04.2024, 16:21

Vi har på forespørsel fra styrelederne i begge sameiene fått forespørsel om å uttale oss om økonomien i en eventuell fusjon mellom de to sameiene med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Årsregnskapene for begge selskapene for 2023 er nå revidert, og vi har tatt utgangspunkt i egenkapitalen i de to selskapene ved nyttår. Fordelingen de to selskapene imellom samsvarer svært godt med den arealmessige fordelingen dem imellom, som også ligger til grunn for de to sameiebrøkene. Eventuelle korreksjoner selskapene mellom vil være helt bagatellmessig på det tidspunkt.

Vi har også spurt de to styrelederne om det er andre forhold enn egenkapitalen 31.12.23 som det bør gjøres korreksjoner for i fusjonen. Men har fått en forståelse for at det er er ting i begge sameiene, og at det ikke ligger an til at dette er vesentlig skjevt fordelt.

SØBO anbefaler at de to selskapene kan fusjonere, regnskapsmessig med virkning fra 01.01.2024, uten at det må gjøres beløpsmessige korreksjoner.

Etter en fusjon vil felleskostnadene måtte harmoneres noe, slik at det tilpasses ny sameiebrøk i det fusjonerte selskapet. Det må vi få komme tilbake med i en egen beregning på.

Med hilsen
Svein Akselsen



Mobil: 958 13 380
Mail: sa@sobo.no

| SAMMENLIGNING EGENKAPITAL 31.12.23 KP1 og KP2 | 156 | 209 | Sum |
|---|------------|------------|------------|
| | 31.12.2023 | 31.12.2023 | 31.12.2023 |
| Egenkapital: konto 2050 i regnskapet (Begge sameiene hadde negativ egenkapital 31.12.23) | -80 098 | -43 101 | -123 199 |
| = Verdjustert egenkapital | -80 098 | -43 101 | -123 199 |
| Intern brøkfordeling mellom sameiene | 8728 | 2370 | 11 098 |
| Fordelt samlet egenkapital etter intern brøkfordeling | - 96 890 | - 26 309 | -123 199 |
| Korreksjon for at begge sameiene skal stille likt | 16 792 | - 16 792 | 0 |

Oversikten bygger på reviderte regnskapstall 31.12.23.

SA: 15.04.2024

Side 24 av 39

Uttalelse fra styrene i sameiene Kirsten Park 1 og Kirsten Park 2 vedr. mulig fusjon av sameiene.

På årsmøtene i 2023 ble styrene i begge sameiene gitt følgende oppdrag:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utarbeide og fremlegge et anbefalt forslag om sammenslåing av sameiene Kirstens Park 1 og Kirstens Park 2. Når et anbefalt forslag foreligger, skal dette legges frem for et nytt årsmøte (ordinært eller ekstraordinært) i hvert av sameiene for endelig avgjørelse.

Dette arbeidet ble påbegynt i 2023 og sluttført i 2024 på bakgrunn av reviderte regnskapstall.

Det har vært viktig for begge styrene at vi har benyttet ekstern hjelp til denne oppgaven. Vi har benyttet vår forretningsfører SØBO vedr. regnskapsmaterieil, og vedr. utkast til nye vedtekter har vi benyttet i eiendomsmekler Eivind Hübert Skajaa i Eiendomsforvaltning Sør AS.

Regnskap

Revidert regnskap pr. 31.12.23 viser at begge sameiene har tilnærmet lik egenkapital. Når tallene justeres for den interne brøkfordelingen mellom sameiene, utgjør den totale forskjellen i egenkapital kr 16.792,-.

Dette tallet vil kunne påvirkes av forskjellig status på vedlikehold, utbedringer, kjente feil og mangler.

Husleie.

Begge sameiene har i dag så lik kostnadsfordeling, at det ikke vil bli nødvendig å foreta noen en justering av husleiene. De to sameiene har i dag en litt forskjellig kostnadsstruktur, så en viss harmonisering vil bli nødvendig.

Besparelser

Ved en fusjon vil kostnadene til styret bli betydelig redusert. Dette skjer fra konstituering ved at det kun skal velges ett styre.

Sameiene har i dag forskjellig forsikringsselskap for bygningsmassene. Ved å samle dette samme selskap som en polise, vil dette kunne gi en betydelig besparelse.

Dagens sameier har en rekke service-/vedlikeholdsavtaler. En rekke av disse er med samme selskap, f.eks. begge har avtale med Ventec vedr. ventilasjon. Det vil også være avtaler der sameiene i dag har forskjellige avtalepartnere, men hvor det kan være fordelaktig å inngå nye avtaler som dekker hele det nye sameiet.

Dette må være et prioritert arbeid for det nye styret.

Kostnader ved en fusjon

Direkte kostnader (f.eks. reseksjonering) ved en fusjon vil bli dekket av Vaagsbyen Næringsutleie AS

Utredningskostnader vil bli belastet hvert av sameiene dersom det ikke blir fusjon, men vil inngå som en felleskostnad i et eventuelt fusjonert sameie

Uttalelse fra SØBO

Vi har mottatt følgende uttalelse fra SØBO:

«Vi har på forespørsel fra styrelederne i begge sameiene fått forespørsel om å uttale oss om økonomien i en eventuell fusjon mellom de to sameiene med regnskapsmessig virkning fra 01.01.2024.

Årsregnskapene for begge selskapene for 2023 er nå revidert, og vi har tatt utgangspunkt i egenkapitalen i de to selskapene ved nyttår.

Fordelingen de to selskapene imellom samsvarer svært godt med den arealmessige fordelingen dem imellom, som også ligger til grunn for de to sameiebrøkene.

Eventuelle korreksjoner selskapene mellom vil være helt bagatellmessig på det tidspunkt.

Vi har også spurt de to styrelederne om det er andre forhold enn egenkapitalen 31.12.23 som det bør gjøres korreksjoner for i fusjonen. Men har fått en forståelse for at det er ting i begge sameiene, og at det ikke ligger an til at dette er vesentlig skjevt fordelt.

SØBO anbefaler at de to selskapene kan fusjonere, regnskapsmessig med virkning fra 01.01.2024, uten at det må gjøres beløpsmessige korreksjoner.

Etter en fusjon vil felleskostnadene måtte harmoneres noe, slik at det tilpasses ny sameiebrøk i det fusjonerte selskapet. Det må vi få komme tilbake med i en egen beregning på.

Med hilsen

Svein Akselsen



Sameiet Kirsten Park 1 Sameiet Kirsten Park 2

Vedtekter

Eivind Hübert Skajaa har utarbeidet forslag til vedtekter for det nye sameiet. Han har tatt utgangspunkt i vedtektene til KP1 og KP2.

Mye av det som er tatt inn i vedtektene, er lett gjenkjennelig fra vedtektene i KP1 og KP2.

Våre kommentarer her er derfor begrenset til paragrafer som er vesentlig endret fra vedtektene i ett eller begge av de to gamle sameiene.

§ 1 - Navn, forretningskontor og formål

Her fremgår det at nye sameiet nå består av

| | Kp 1 | Kp 2 | Som Nye KP | % Nye KP | Andeler |
|---------|-------|-------|------------|----------|---------|
| Næring | 4152 | 875 | 5027 | 44,76 | 27 |
| Bolig | 4710 | 1495 | 6205 | 55,24 | 76 |
| Sum | 8862 | 2370 | 11232 | 100,00 | 103 |
| % | 78,90 | 21,10 | 100,00 | | |
| Andeler | 75 | 28 | 103 | | |

§3 – Felleskostnader

Her blir det presisert at felleskostnader skal fordeles på følgende grupperinger av seksjoner:

Alle seksjoner

Næringsseksjoner

Boligseksjoner

Denne grupperingen vil sikre en god og hensiktsmessig fordeling av de ulike kostnadene.

§4 – Innvendig vedlikehold.

Innholdet i denne paragrafen forholder seg til bestemmelsene i Eierseksjonsloven, men er gjort mindre detaljert.

§ 5 – Styret

Her skisseres sammensetning av styret, og det blir presisert at boligseksjonene i de gamle sameiene, skal begge være representert i styret de 2 første driftsårene.

Sameiet Kirsten Park 1 Sameiet Kirsten Park 2

Anbefaling fra styrene i Kirsten Park 1 og Kirsten Park 2

Styrene i Kirsten Park 1 og Kirsten Park 2 har på styremøte behandlet det utarbeidede materialet vedr. regnskap og vedtekter.

De to sameiene er i dag svært like når det gjelder verdi og størrelse på felleskostnader. Det er derfor et økonomisk godt tidspunkt

En fusjon vil danne grunnlag for et sameie som kan drifte sameiet på en bedre måte både med tanke på drift og forvaltning.

Fusjonen skjer med regnskapsmessig virkning fra 1.1.2024, og p.g.a. innbyrdes størrelse skjer fusjonen ved Sameiet Kirsten Park 2 innfusjoneres i Sameiet Kirsten Park 1. Og at sameiet deretter skifter navn til «Sameiet Kirstens Park, etter sammenstilling av Sameiet Kirstens Park 1 og 2.»

Etter en samlet vurdering er derfor begge styrene enstemmig kommet frem til at de vil anbefale samtlige seksjonseiere om å stemme «JA» til å fusjonere dagens to sameier.

Kristiansand, 16.04.2024

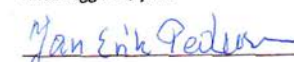
Sameiet Kirsten Park 1




Svein Tønnesen
Styreleder




Knut Viggo Frøysaa



Jan Erik Pedersen



Ann Margareth Lekanger



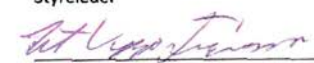
Mohammad Dia

Kristiansand, 17.04.2024

Sameiet Kirsten Park 2



Dag Danielsen
Styreleder



Knut Viggo Frøysaa



Trond Mortensen



Odd Karl Guttormsen

Vedlegg:

Verdisammenlikning, utarbeidet av SØBO
Forslag til vedtekter, utarbeidet av Skajaa

VEDTEKTER
(Nye) Sameiet Kirstens Park
 (Ved sammenføring av Sameiet Kirstens Park 1 og 2)
 Endret og vedtatt på årsmøte 14. mai 2024

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Etter sammenslåing av sameiene, vil det nye sameiets navn være:

Sameiet Kirstens Park, etter sammenslåing av Sameiet Kirstens Park 1 og 2.

Sameie har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 14, bnr. 60 og bnr. 660 – sammenslått til gnr 14, bnr 60 i Kristiansand med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et kombinasjonssameie med til sammen 106 bolig- og næringsseksjoner fordelt på følgende:

78 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene" og 30 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller næringsseksjonene"

Før sammenføring inneholdt:

Sameie Kirstens Park 1 – 55 boligseksjoner og 23 næringsseksjoner.

Sameie Kirstens Park 2 – 21 boligseksjoner og 7 næringsseksjoner.

Sameiet er i henhold til seksjoneringsbegjæringen og fordelingen spesifisert i tabellen under:

Sameiet Kirstens Park 1 beholder det opprinnelige seksjonsnummeret.

| Leilighet/ Næring | Seksjons Nr. | Formål | Etg. | Sameie- brøk |
|----------------------|-----------------|--------|------|-----------------|
| A-301 | 1 | Bolig | 3 | 75 |
| A-302 | 2 | Bolig | 3 | 75 |
| A-303 | 3 | Bolig | 3 | 75 |
| A-304 | 4 | Bolig | 3 | 75 |
| A-305 | 5 | Bolig | 3 | 55 |
| A-306 | 6 | Bolig | 3 | 93 |
| B-301 | 7 | Bolig | 3 | 93 |
| B-302 | 8 | Bolig | 3 | 55 |
| B-303 | 9 | Bolig | 3 | 75 |
| B-304 | 10 | Bolig | 3 | 75 |
| B-305 | 11 | Bolig | 3 | 75 |
| B-306 | 12 | Bolig | 3 | 75 |
| D-301 | 13 | Bolig | 3 | 94 |
| D-302 | 14 | Bolig | 3 | 107 |
| D-303 | 15 | Bolig | 3 | 92 |
| D-304 | 16 | Bolig | 3 | 92 |
| D-305 | 17 | Bolig | 3 | 92 |
| D-306 | 18 | Bolig | 3 | 94 |
| A-401 | 19 | Bolig | 4 | 97 |
| A-402 | 20 | Bolig | 4 | 75 |
| A-403 | 21 | Bolig | 4 | 75 |
| A-404 | 22 | Bolig | 4 | 75 |

| | | | | |
|-------|----|-------|---|-----|
| A-405 | 23 | Bolig | 4 | 55 |
| A-406 | 24 | Bolig | 4 | 93 |
| B-401 | 25 | Bolig | 4 | 93 |
| B-402 | 26 | Bolig | 4 | 55 |
| B-403 | 27 | Bolig | 4 | 75 |
| B-404 | 28 | Bolig | 4 | 75 |
| B-405 | 29 | Bolig | 4 | 75 |
| B-406 | 30 | Bolig | 4 | 97 |
| D-401 | 31 | Bolig | 4 | 94 |
| D-402 | 32 | Bolig | 4 | 107 |
| D-403 | 33 | Bolig | 4 | 92 |
| D-404 | 34 | Bolig | 4 | 92 |
| D-405 | 35 | Bolig | 4 | 92 |
| D-406 | 36 | Bolig | 4 | 94 |
| A-501 | 37 | Bolig | 5 | 97 |
| A-502 | 38 | Bolig | 5 | 75 |
| A-503 | 39 | Bolig | 5 | 75 |
| A-504 | 40 | Bolig | 5 | 75 |
| A-505 | 41 | Bolig | 5 | 55 |
| A-506 | 42 | Bolig | 5 | 79 |
| B-501 | 43 | Bolig | 5 | 117 |
| B-503 | 44 | Bolig | 5 | 103 |
| B-504 | 45 | Bolig | 5 | 75 |
| B-505 | 46 | Bolig | 5 | 75 |
| B-506 | 47 | Bolig | 5 | 97 |

| | | | | |
|-------|----|--------|---|-----|
| D-501 | 48 | Bolig | 5 | 94 |
| D-502 | 49 | Bolig | 5 | 107 |
| D-503 | 50 | Bolig | 5 | 92 |
| D-504 | 51 | Bolig | 5 | 92 |
| D-505 | 52 | Bolig | 5 | 92 |
| D-506 | 53 | Bolig | 5 | 94 |
| C-601 | 54 | Bolig | 6 | 119 |
| C-602 | 55 | Bolig | 6 | 119 |
| B-101 | 56 | Næring | 1 | 39 |
| B-102 | 57 | Næring | 1 | 113 |
| B-103 | 58 | Næring | 1 | 158 |
| H-105 | 59 | Næring | 1 | 88 |
| H-104 | 60 | Næring | 1 | 47 |
| H-103 | 61 | Næring | 1 | 74 |
| H-102 | 62 | Næring | 1 | 114 |
| H-101 | 63 | Næring | 1 | 82 |
| A-100 | 64 | Næring | 1 | 23 |

| | | | | |
|---|--------|--------|---|------|
| A-102 | 65 | Næring | 1 | 890 |
| B-201 | 66 | Næring | 2 | 212 |
| B-200 | 67 | Næring | 2 | 448 |
| H-201 | 68 | Næring | 2 | 416 |
| A-202 | 69 | Næring | 2 | 252 |
| A-201 utvidet | 70 | Næring | 2 | 245 |
| H-301 | 71 | Næring | 3 | 283 |
| H-401 | 72 | Næring | 4 | 283 |
| H-502 | 73 | Næring | 5 | 125 |
| H-501 | 74 | Næring | 5 | 158 |
| P-plasser | 75 | Næring | | 102 |
| Seksjon 76, 77, 78 er sammenføyd med 75 | | | | |
| SUM | 75 stk | | | 8862 |

Sameiet Kirstens Park 2 får nye seksjons nummer etter KP1 sine opprinnelige 78 seksjoner.

| Leilighet/ Næring | Tidligere Seksjon Nr | Nytt Seksjon Nr | Formål | Etg. | Sameie - brøk |
|----------------------|----------------------------|-----------------------|--------|------|---------------------|
| Næring 1 | 1 | 79 | Næring | 1 | 57 |
| Næring 2 | 2 | 80 | Næring | 1 | 78 |
| Næring 3 | 3 | 81 | Næring | 1 | 176 |
| Næring 4 | 4 | 82 | Næring | 1 | 99 |
| Næring 5 | 5 | 83 | Næring | 2 | 223 |
| Næring 6 | 6 | 84 | Næring | 2 | 149 |
| Næring 7 | 7 | 85 | Næring | 2 | 96 |
| H0306 | 8 | 86 | Bolig | 3 | 86 |
| H0305 | 9 | 87 | Bolig | 3 | 41 |
| H0304 | 10 | 88 | Bolig | 3 | 75 |
| H0303 | 11 | 89 | Bolig | 3 | 75 |
| H0302 | 12 | 90 | Bolig | 3 | 62 |
| H0301 | 13 | 91 | Bolig | 3 | 52 |
| H0307 | 14 | 92 | Bolig | 3 | 99 |

| | | | | | |
|-------|--------|--------|-------|---|------|
| H0405 | 15 | 93 | Bolig | 4 | 86 |
| H0404 | 16 | 94 | Bolig | 4 | 41 |
| H0403 | 17 | 95 | Bolig | 4 | 75 |
| H0402 | 18 | 96 | Bolig | 4 | 75 |
| H0401 | 19 | 97 | Bolig | 4 | 73 |
| H0407 | 20 | 98 | Bolig | 4 | 65 |
| H0406 | 21 | 99 | Bolig | 4 | 86 |
| H0505 | 22 | 100 | Bolig | 5 | 86 |
| H0504 | 23 | 101 | Bolig | 5 | 41 |
| H0503 | 24 | 102 | Bolig | 5 | 75 |
| H0502 | 25 | 103 | Bolig | 5 | 75 |
| H0501 | 26 | 104 | Bolig | 5 | 73 |
| H0507 | 27 | 105 | Bolig | 5 | 65 |
| H0506 | 28 | 106 | Bolig | 5 | 86 |
| SUM | 28 stk | 28 stk | | | 2370 |

Nytt samlet sameie ved sammenslåing av KP1 og KP2

| Sum seksjoner | Bolig | Næring | | Samiebrøk |
|---------------|-------|--------|---------------|-----------|
| 103 | 76 | 27 | (8862 + 2370) | 11 232 |

(Ved utføringen av sammenslåingen av KP1 og KP2 kan det forekomme flere sammenføringer av næringsseksjoner.)

Styret/regnskapsfører skal ha oversikt over hvem som til enhver tid disponere de enkelte parkerings plassene i sameiet. Endringer, salg eller utleie skal meldes til styret/regnskapsfører, slik at de har oversiktlig over hvem som disponerer den enkelte p-plass i sameiet.

P-plasser og boder er fordelt ut fra de opprinnelige sameiene og forblir fordelt slik. Hver boligseksjon skal ha en bod som tilleggsareal i areal med felles boder Hver boligseksjon i gamle KP 1 har bruksrett til en p-plass i felles parkeringsareal i 2. etasje. Hver andelseier i gamle KP 2 som her kjøpt parkeringsplass har rett til parkeringsplass i kjeller eller annen tilvist plass. En

seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan ikke endres verken av årsmøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er til stede.

I parkeringsetasjen i 2. etasje er det avsatt 8 stk. parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele en HC plass, hvis det er ledig. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte. Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jf avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest den aktuelle heisoppgang** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest. HC plasser avsatt til bolig skal benyttes før en pålegger å ta i bruk HC plasser avsatt til næringsseksjonene. Det vil kunne bli omkostninger som bytting av el lader etc. ved et slik midlertid bytte som må bæres av den som ønsker dette bytte.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige seksjonseierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av Årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Virksomheten i næringsseksjonene skal følge de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan Årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierne bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

En seksjonseier kan etter søknad, og med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler, rullestol el. 1. i tilknytning til en p-plass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Etablering av el-punkt skal utføres av godkjent autorisert installatør, fortrinnsvis eiendommens utførende elektroinstallatør, og alle kostnader til etablering, drift, vedlikehold og strømforbruk betales av den enkelte seksjonseier.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk

av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer og installasjoner seksjonseieren eller grupperinger har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseierne fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Styret skal påse at felleskostnadene er tilstrekkelige til å dekke de løpende kostnader og kan om nødvendig justere disse.

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

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med unntak av fellesarealene i parkeringsområdene i 1. og 2. etg og kjeller (KP2), fordeles på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisene er en del av sameiets fellesarealer.

drift og vedlikehold av felles lekeplass inne i atriet, samt vedlikehold av felles lekeplass iht. reguleringsplanen.

Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene alene:

Næringsseksjonene dekker alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av parkeringsarealene i 1. etasje, søppelrom i 1. etasje, felles toaletter i 1. etasje og ventilasjon og kjøleanlegg som kun kan benyttes av næringsseksjonene. Gjelder også fjernvarme og strøm til disse anleggene. Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk. Næringsseksjonene har egen avregning for avfalls ordningen.

Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene alene:

Boligseksjonene dekker alle utgifter knyttet til søppelrom i kjeller (KP 2) 2. etasje (KP 1), parkeringskjeller (kp2) og tekniske anlegg/ventilasjonsanlegg som kun kan benyttes av boligseksjonene.

Seksjonseier som har rett til parkeringsplass på fellesareal, betaler felleskostnader pr garasjeplass fastsatt av styret i tillegg til de ordinære felleskostnader fastsatt av Årsmøtet eller styret.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder

og parkeringsplasser skal avtales med styret.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av Årsmøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som — dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp — svarer til 2G (G er folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Denne endring er som følge av ny Eierseksjonslov som trådte i kraft 1.1.2018.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasje skiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar for vinduer innvendig samt glass. Må vinduer skiftes pga elde i karm er det sameiets ansvar.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6 Styret

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på seksjonseierens vegne i alle forhold som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal ha inntil 5 - fem medlemmer i de to første årene (frem til årsmøtet 2026).

2 fra bolig gamle KP 1 og 1 fra Bolig i gamle Kp2 og 1 fra Næring, pluss ekstern styreleder.

Vedtekter for Sameiet Kirstens Park (sammenslått KP1 og KP2)
Gnr. 14, bnr. 60

Side 5 av 10

Styret plikter ved uenighet å hensynta sameiebrøken og eventuelt innkalle til sameiermøte. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Det skal velges to varamedlemmer blant seksjonseierne, en fra bolig- og en fra næringsseksjonene.

Det kan velges en valgkomite på 3 personer.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder velges for 1 år av gangen og styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Alle kan gjenvelges. Varamedlemmer og valgkomite velges for 1 år av gangen.

Det er ønskelig med kontinuitet i styret, noe valgkomiteen bør tilstrebe.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges seksjonseierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært Årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til ordinært Årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling

Vedtekter for Sameiet Kirstens Park (sammenslått KP1 og KP2)
Gnr. 14, bnr. 60

Side 6 av 10

til ekstraordinært Årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande Årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på Årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på Årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av Årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av Årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært Årsmøte

På det ordinære Årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering (første gang)
2. Rapport fra styret.
3. Årsregnskap
4. Valg av Styreleder, styre-varamedlemmer og valgkomite.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10 Årsmøtets vedtak — stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun kan benyttes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir en stemme.

Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealene som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk.

Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

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

§ 11 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- a) vedtektsendringer
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv. krever tilslutning av samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 51.

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

§ 12 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha regnskapsfører og revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 13 Mislighold

Den enkelte seksjonseier har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15 Erstatning

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Egenandelen bekostes av den som har vedlikeholdsansvaret der hvor skaden oppstod.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse.

§ 17 Habilitetsregler for Årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på Årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret fastsetter retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles utearealer.

Parkeringsplasser er tildelt beboere etter en liste utarbeidet av utbygger og siden oppdatert av styre/forretningsfører. De beboerne som har fått tildelt HC-plass forplikter seg til å avgi denne mot tildeling/bytte til en alminnelig plass dersom styret finner grunn til å tildele HC plassen til annen beboer med dokumentert behov for HC plass jf. § 1 siste avsnitt.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19 Særskilte bestemmelser for utbygger/selger i utbyggingsperioden.

Inntil utbyggingsprosjektet med de forskjellige byggetrinn iht. reguleringsplan er ferdig utbygget, er nåværende og fremtidige eiere av Sameiet Kirstens Park I og II – 14/660 og 14/60, nå sammenslått til 14/60 forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets innvendige og utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst og gjennomføring av neste byggetrinn, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne vedtektsbestemmelsen § 19 kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i Årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer i siste byggetrinn er overtatt.

Tinglyste rettigheter

- Gnr 13. bnr. 99 (Arthurs Jernvare) skal ha varig rett til kjøreadkomst gjennom gnr. 14 blir. 60 som angitt i vedlagt kartskisse. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til atkomstveien og port.
- Gnr 14.bnr. 660 skal ha tinglyst varig rett til å benytte søppelrom i 1.og 2. etasje på gnr. 14 bnr. 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til søppelrommet.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 skal ha vederlagsfri rett til å bygge helt inntil, og benytte eksisterende bygningskropp/felles vegg på gnr. 14 bnr. 60 i begge ender av bygningene. I tillegg skal Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 ha rett til å koble seg på alle nødvendige tekniske anlegg. Alle kostnader i forbindelse med dette tas av rettighetshaver.
- Gnr. 13 bnr. 99 og gnr.14 bnr. 660 har varig rett til å benytte felles utearealer i 3. etasje på gnr. 14 bnr 60. Rettighetshaver skal betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikeholdskostnadene til felles uteareal fra det tidspunkt rettigheten tas i bruk.
- Gnr 14.bnr. 60 seksjon 61, 62 og 63 har vederlagsfri rett til reklameskilt på sameiets fasade i det område som er angitt på vedlagte fasadetegning av _november 2013.

§ 20

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1.januar 2018, samt senere vedtatte endringer.

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter Eierseksjonslovens § 46 til å stemme for meg på årsmøte.

i _____ (navn på sameiet) den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____

SIGNATUR: _____

Protokoll for SAMEIET KIRSTENS PARK 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|--------------------------------|------------|
| Møteleder | Svein Tønnessen (sign.) | 15.05.2024 |
| Sekretær | Ann Margareth Lekanger (sign.) | 15.05.2024 |
| Protokollvitne | Jann Gunnar Andås (sign.) | 16.05.2024 |

6. Styrehonorar

Da vi har eksterne medlemmer i styret er det rett å vedta styrehonorarene i forkant.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for innværende perioden ble fastsatt i årsmøtet 2023 til kr. 115.000

Som fordeles slik:

Styreleder har kr 70.000

Styremedlemmer 7.500

Styremedlem med ekstraoppgaver 17.500

Møtende varamedlem 5.000

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Sak utgått pga vedtatt sammenslåing med KP 2

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Sak utgått pga vedtatt sammenslåing med KP 2

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Sak utgått pga vedtatt sammenslåing med KP 2

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Sak utgått pga vedtatt sammenslåing med KP 2

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i SAMEIET KIRSTENS PARK 1 tirsdag 14.05.2024 kl. 19:00 - Vågsbygd VGS.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Styreleder i gamle KP 1 velges som møteleder

Vedtak:

Styreleder Svein Tønnesen i gamle KP 1 ble enstemmig valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag: Styreleder i gamle KP 2 velges til å føre protokoll

Vedtak:

Styreleder Dag Danielsen i gamle KP 2 ble enstemmig valgt til å føre protokoll

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges i møtet

Vedtak:

Knut Viggo Frøysaa ble enstemmig valgt til å underskrive protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var 67 fremmøtte og 4 fullmakter, totalt 71 stemmeberettigede tilstede

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Vedtak om sammenslåing av sameiene Kirstens Park 1 og Kirstens Park 2

Med bakgrunn i vedtak i sammeiemøter i Kirstens Park 1 og Kirstens Park 2 slåes disse sameiene sammen til et sameie.

SØBO og revisor har ut fra reviderte regnskaper fra begge selskapene laget en vurdering av verdier og prinsipper for den økonomiske fusjoneringen.

Styrene i begge sameiene har enstemmig tilrådd sammenslåingen.

Krever 2/3 flertall av stemmeberettigete som er fremmøtt.

Vedtak:

Sameie Kirstens Park 2 Org.nr 919 835 567 slåes sammen med Kirstens Park 1 Org.nr 913 271 785 under navnet: Kirstens Park Org.nr 913 271 785 med de økonomiske prinsipper som er anbefalt av SØBO og revisor.

Vedtaket var enstemmig

2.2 Vedtekter for Sameie Kirstens Park

Som følge av sammenslåing vedtas det nye vedtekter for sameiet.

Vedtektene er utarbeidet av Eivind Hübort Skajaa som også har utarbeidet de gamle vedtektene for begge sameiene.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt.

Krever 2/3 flertall av stemmeberettigete som er fremmøtt.

Vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Kirstens Park vedtar de fremlagte vedtekter.

Vedtaket var enstemmig

2.3 Om seksjonering av de to sameiene til et

Som følge av sammenslåingen av Kirstens Park 1 og Kirstens Park 2 må det formeldt foregå en omseksjonering. Det innebærer at sameiebrøkenes nevner blir summen av de to sameienes nevner. Brøken fremgår av fremlagte vedtekter. Sameiet får nytt navn Sameiet Kirstens Park med de vedtekter som tidligere er vedtatt.

Krever 2/3 flertall av stemmeberettigete som er fremmøtt.

Vedtak:

Årsmøtet vedtar den foreslåtte reseksjonering som vist i vedtatte vedtektene.

Vedtaket var enstemmig

3. Styrehonorar

Da vi har eksterne medlemmer i styret er det rett å vedta styrehonorarene i forkant.

Foreslått sum er det samme som KP1 hadde sist år

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fastsettes til kr. 115.000 for perioden frem til neste ordinære årsmøte

4. Valg

4.1 Valg av styreleder

Valgkomite og sameie styrene har kommet med følgende innstilling:

Styreleder Svein Tønnessen Ekstern

Vedtak:

Svein Tønnessen velges som styreleder for 1 år

Vedtaket var enstemmig

4.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomite og sameie styrene har kommet med følgende innstilling:

Fra Næring: Knut Viggo Frøysaa

Fra gamle KP 1: Ann Margareth Lekanger
Jan Erik Pedersen

Fra gamle KP 2: Odd Karl Guttormsen

Vedtak:

Til styremedlemmer er følgende valgt:

Fra Næring: Knut Viggo Frøysaa valgt for 1 år

Fra gamle KP 1: Jan Erik Pedersen valgt for 2 år

Fra gamle KP 1: Ann Margareth Lekanger valgt for 1 år

Fra gamle KP 2: Odd Karl Guttormsen valgt for 2 år

Vedtaket var enstemmig

4.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomite og sameie styrene har kommet med følgende innstilling.

Det velges to varamedlemmer:

Fra Bolig Harald Kiledal Bratland

Fra Næring Tor Karsten Jarle

Vedtak:

Til varamedlemmer til styret velges:

Harald Kiledal Bratland - valgt for 1 år

Tor Karsten Jarle - valgt for 1 år

Vedtaket var enstemmig

4.4 Valg av valgkomite

I følge vedtektene kan det velges en valgkomite på 3 personer

Det er normalt at valgkomite sammensetning foreslåes av styret. Men da styret ikke har vært valgt før nå, har det vært vanskelig å ha innstilling klar.

Årsmøtet kan her foreslå og velge dette i møtet.

Om ikke så blir tilfelle kan årsmøtet gi styret fullmakt til å oppnevne valgkomite.

Vedtak:

Følgende ble valgt som valgkomite:

Kjell Holtet - valgt for 1 år

Wenche Mortensen- valgt for 1 år

Olaug Olsen- valgt for 1 år

Vedtaket var enstemmig

BOREGLER FOR SAMEIET KIRSTENS PARK 1

(Vedtatt i sameiermøte 24. 11 2013)

Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte. Manglende vedlikehold, hørverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt.

Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

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

Aktiviteter og støynivå

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og tillates dette på hverdager klokken 0700-2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

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

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via det kommunale system. Søppeldunker plasseres innenfor sameiets eiendom og brukes i samsvar med de av kommunen fastsatte regler.

Merknad:

- a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere slike kvanta bort.
- b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom dersom de vil være til sjenanse for andre.

Parkering

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

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

Det avsettes plass til gjester. Disse plassene skal likeledes merkes.

Barnevogner, sykler, ski, dekk mv. må ikke plasseres slik at det er til hinder for vanlig ferdsel.

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

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

Det er meldeplikt til styret. Egen husdyrkontrakt settes opp, underskrives av styrets leder og inngår som en del av sameiets boregler.

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

Fellesarealer

- Fellesrom rengjøres etter slikt opplegg som styret fastsetter.
- I fellesrom er det ikke tillatt å sette private ting som sykler etc.

Bruk av veranda

- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henge på innsiden av rekkverket.
- Risting av tøy, matter og lignende skal ikke finne sted fra veranda.
- Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.
- Sigarettneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på sameiets fellesareal forøvrig.

Synlige gjenstander

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

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i trappopp ganger. Det er anledning til å røyke i svalganger, men det henstilles til at det ved røyking vises hensyn til naboer.

Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst kun personer som en kjenner, skal kunne slippes inn via ringeklokke og åpningssystem. Garasjeport i andre etasje holdes låst. Garasjeport for parkering i 1 etg vil være låst mellom kl 23.00 og 06.00

Strømmåler

Det vil bli satt opp strømmåler på stikkontakter beregnet for lading av El-bil.

Det vil være anledning til å ha fryseboks eller lignende i bod. Strømforbruket vil måtte dekkes av den som benytter boden til dette. Styret fastsetter en årlig sum.

Overholdelse av fastsatte boregler

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

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

| | |
|---|--|
|  | Kristiansand kommune |
| | 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: 22.11.2021 | |

Vei

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------------|------|----|------|--|------|----|
| Gnr: | 14 | Bnr: | 60 | Fnr: | | Snr: | 57 |
| Adresse: | Vågsbygdveien 32, 4621 KRISTIANSAND S | | | | | | |

Veifestetomt

| | | | |
|-----------|---|-------------------------------------|---------------------------------|
| 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"/> |



Næringseiendom er så mangt – vi er mange som kan næringseiendom!

Når store verdier er involvert, lønner det seg å bruke meglere som kan faget til fingerspissene.

Næringseiendommer er vårt spesialfelt – fra kontorer og lagerbygg til tomter og utviklingsprosjekter. Sammen har vi et bredt kontaktnett og solid oversikt over markedet på Sørlandet.

Vi forvalter dine verdier på en trygg og profesjonell måte enten det er kjøp, salg, leie eller utleie som står på agendaen.



Kontakt vårt kompetente meglerteam i dag for en ryddig og lønnsom eiendomshandel!

Fra venstre: **John Christian Webb**,
Kjetil Lossius (stående) og **Snorre Myhre**


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Selskap

Vågsbygdveien 32 - Salg av BJT EIENDOM AS ORG.NR: 999 235 891, 4621 KRISTIANSAND S, gnr. 14, bnr. 60 i Kristiansand kommune.
Oppdragsnummer: 92240076

Jeg/vi legger herved inn et bud for 100 % av aksjene i selskapet

Netto eiendomsverdi

Blokkbokstaver

+ evt. omkostninger. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelse

Evt. forbehold

Budgiver

Navn firma

Organisasjonsnr.

Adresse

Postnr./-sted

Finansiering av kjøpet

Långiver bank

Navn saksbehandler

Telefonnr.

Lånefinansiering kr.

Egenandel kr.

Sum totalt kr.

Kontaktperson

Fødselsnr.

Telefonnr.

E-post

Undertegnede har lest, og gjort seg kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er juridisk bindende for budgiver straks budet er kommet til selgers kunnskap, og frem til akseptfristen. Eiendommen er besiktiget av undertegnende. Eventuelle forbehold som ikke er medtatt i budskjema vil ikke bli formidlet til selger. Budforhøyelser må skje skriftlig til megler. **NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

Dato/sted

Signatur