



MARIKÅPEVEIEN 4-8

PRIVATMEGLEREN

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIKÅPVEIEN 4-8

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Marikåpveien 4-8.

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

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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



6. Parkering

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

6.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

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

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

9. Seksjonseierens ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

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

husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelserett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

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

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

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

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

17. Revisjon

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

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

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

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Eierseksjonsloven

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

oooOOOooo



EIENDOMSKART



SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 37 Bnr.: 825 Fnr.: Snr.:
Adresse: Marikåpeveien 4-8
Areal i m²: 2020
Anm.:

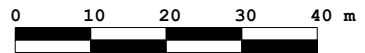
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

-  Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
-  Usikre eiendomsgrenser

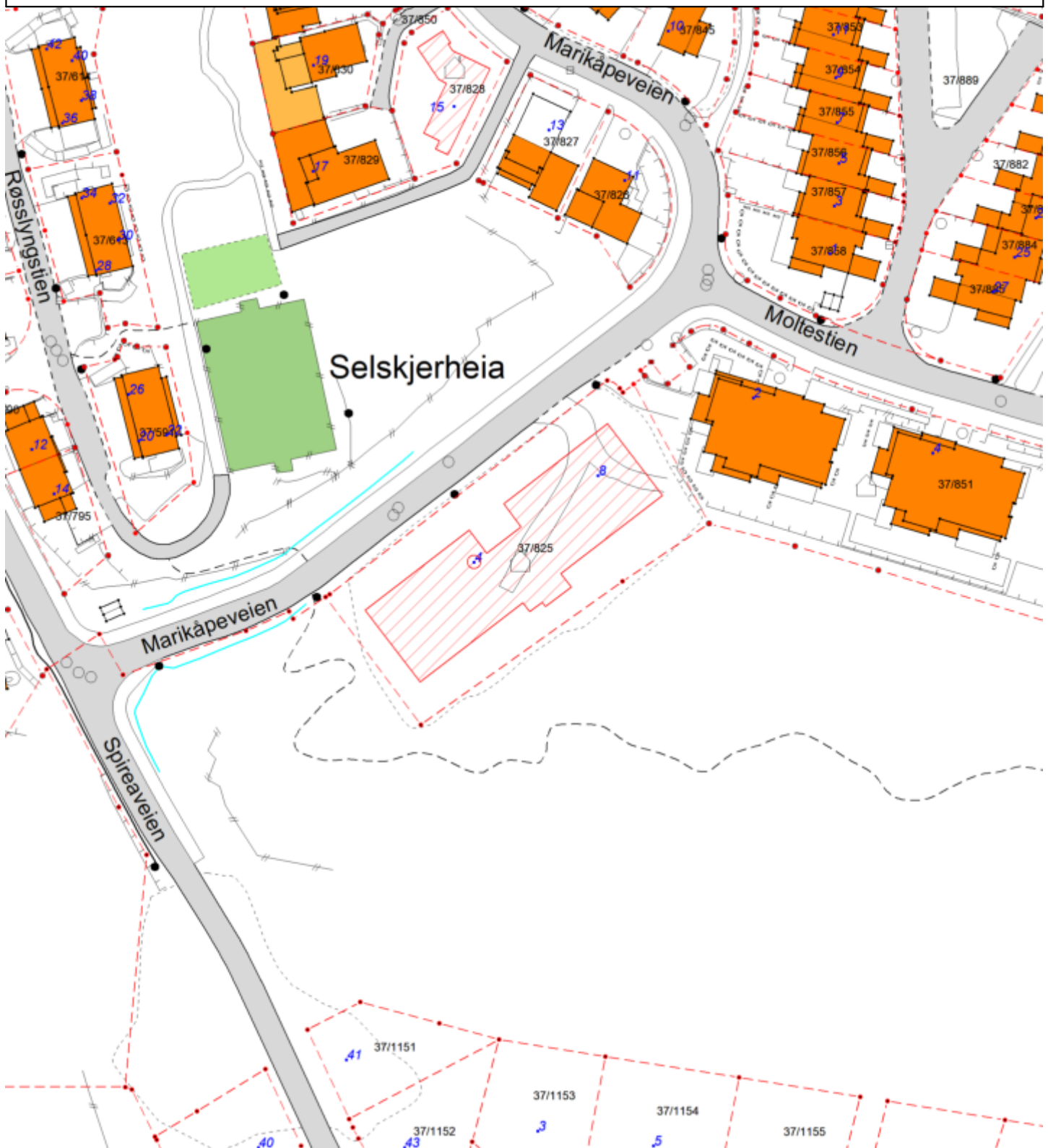
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 26.09.2022

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Område: Marikåpeveien 4-8

Dato: 26.09.2022

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 899-D.

**Reguleringsbestemmelser til
DETALJPLAN FOR JUSTNESHALVØYA, FELT C3**

Reguleringsbestemmelser dato: 10-08-2012, *Revidert den 19.12.2016*

Detaljreguleringsplanen er hjemlet i reguleringsplan for Justneshalvøya, vedtatt av Bystyret 25.01.06.

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

1.1. Boligbebyggelse

1.1.1 Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres innenfor begrensningene knyttet til grad av utnyttning som er angitt på tabell.

Høyde for topp gulv 1. etasje er vist som kotehøyde i tabellen under.

Enkelte tomter skal bebygges med en underetasje.

Bygg med flere boliger og felles bilparkering med sportsbod kan anlegges under terreng uavhengig av angitte kotehøyder for bebyggelsen.

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

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

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

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

1.1.2 Generelt

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

- Takterrasse over øverste plan tillates ikke.
 - Tomtene fra nr 64 til og med tomt nr 97 samt tomt nr 114 og tomt nr 115 skal tilfredsstillende kravet til tilgjengelighet for alle.
 - Tomtene fra nr 15 til og med nr 20 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 21 til og med nr 25 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 26 til og med nr 29 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 30 til og med nr 34 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 35 til og med nr 38 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 39 til og med nr 49 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 50 til og med nr 52 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 53 til og med nr 55 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 56 og nr 57 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 64 til og med nr 77 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 78 til og med nr 91 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 92 til og med nr 97 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 98 til og med nr 101 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 202 til og med nr 109 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
 - Tomtene fra nr 110 til og med nr 113 skal byggeanmeldes samlet for å få en god tomtetilpassing.
-
- Tomt nr 1 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 2.
 - Tomt nr 3 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 4.
 - Tomt nr 4 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 5.
 - Tomt nr 5 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 6.
 - Tomt nr 6 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 7.
 - Tomt nr 7 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 8.
 - Tomt nr 8 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 9.
 - Tomt nr 9 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 10.
 - Tomt nr 10 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 11.
 - Tomt nr 11 er pålagt alle brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt nr 12.

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

1.1.3 Parkering

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

1.1.4 Sykkelparkering

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

1.1.5 Utforming, takvinkel

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

1.1.6 Avkjørsel

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

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

1.2 Annet særskilt angitt bebyggelse

Områdene «ABB1-5» er regulert til avfallshåndtering og postkassestativ.

1.3 Uteoppholdsareal

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

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.

2.1. Veg

- Offentlig veg:
Områdene (o_V1 og o_V2) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er offentlig. Avkjørsler er vist med avkjørsel pil.
- Felles veg:
Områdene (f_V1, f_V2, f_V3, f_V4 og f_V5) skal opparbeides i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plan og er felles for eiendommene og rettighetshaverne tilhørende den enkelte felles veg.
- F_V1 er fellesveg for tomt 14,15,16 og 17
- F_V2 er fellesveg for tomt 3, 4, 5 og 6
- F_V3 er fellesveg for tomt 64 til og med 77
- F_V4 er fellesveg for tomt 78 til og med 91
- F_V5 er fellesveg for tomt 92 til og med 97

2.2. Fortau

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

2.3. Annen veggrunn

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

2.4. Parkeringsplasser

- Områdene er regulert til offentlige gjesteparkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i plan. Det er regulert 5 HC-plasser som er vist med tekst i plankartet.
- Områdene (f_PP1, f_PP2 og f_PP3) er regulert til felles parkeringsplasser, og skal opparbeides som vist i planen.
- F_PP1 er fellesparkering for tomt 64 til og med 77
- F_PP2 er fellesparkering for tomt 78 til og med 91

- F_PP3 er fellesparkering for tomt 92 til og med 97

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

3.1. Turdrag

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

3.2. Turveg

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

3.3. Friområde

3.3.1 Generelt

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

3.3.2 Lekeplass (FRI 8, 9 og 10)

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

3.4. Angitt grøntstruktur kombinert med angitt hovedformål

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

4. SIKRINGSSONER PBL § 12-6

4.1. Frisiktsoner

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

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER PBL § 12-7

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

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

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

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

Kristiansand 10-08-2012

Revidert: mindre endring 07.02.2017

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

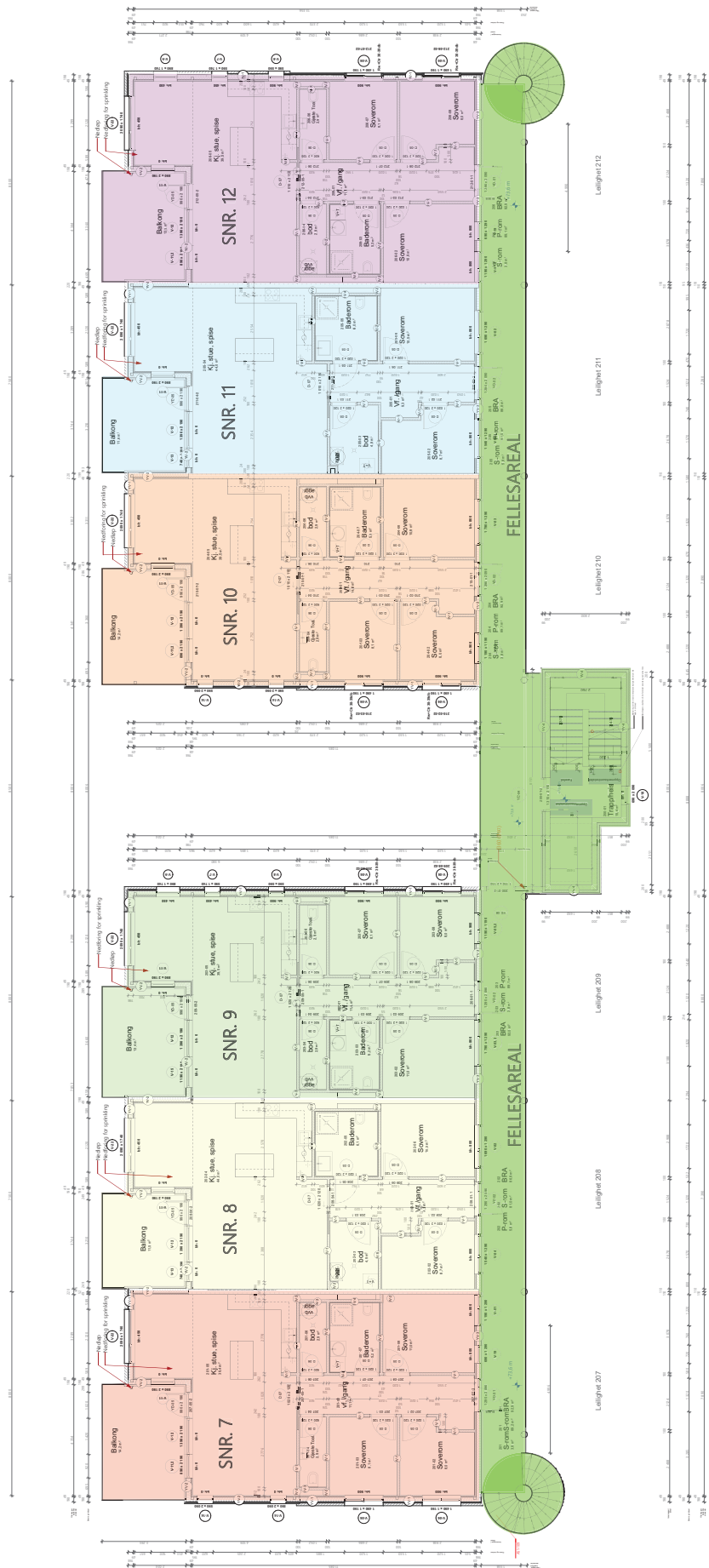
Plan- og bygningssjefen.

Legend table with symbols and descriptions for various architectural elements.

Table with columns for 'No.', 'Keterangan', and 'Catatan'.

Table with columns for 'No.', 'Ruang', and 'Catatan'.

Table with columns for 'No.', 'Nama', 'Jabatan', and 'Tanggal'.



2 etasje

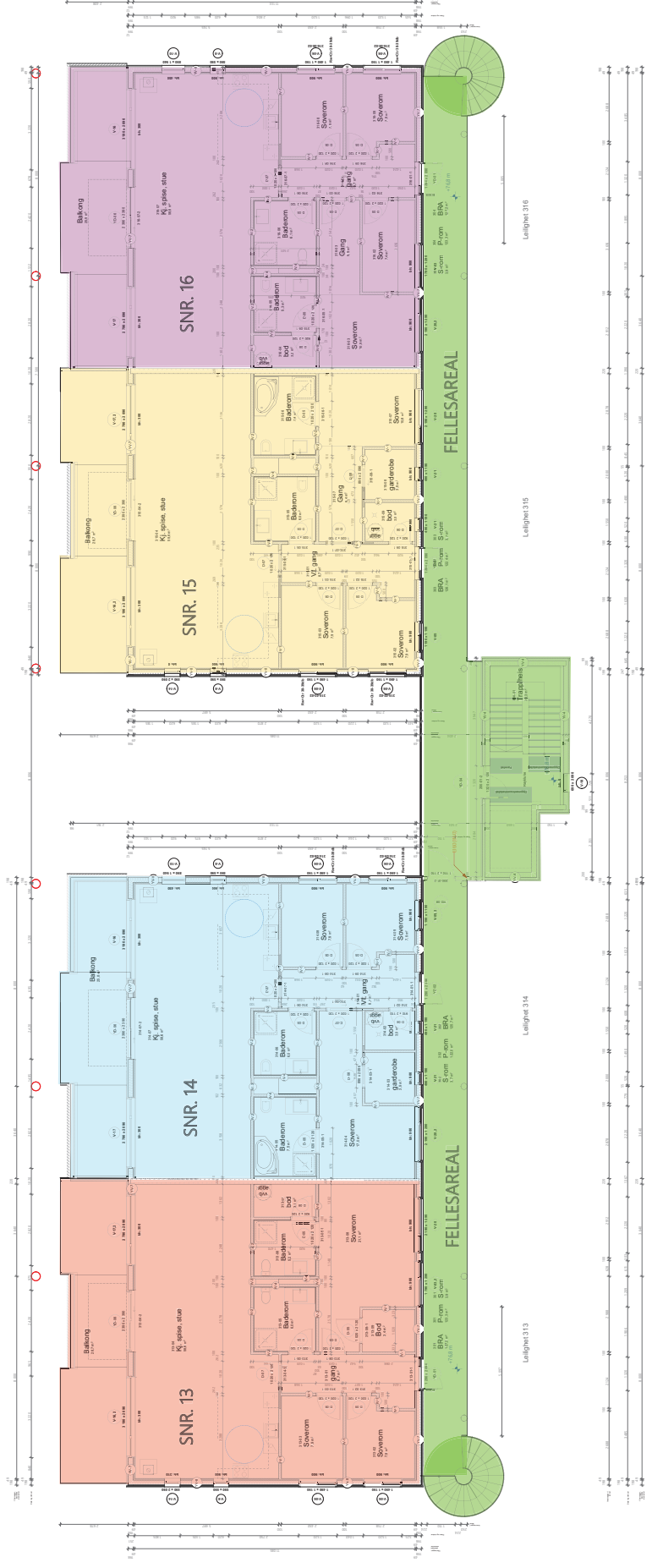
[Green Box] = FELLESAREAL

Legend table with symbols for doors, windows, and furniture.

Table with columns for room numbers and descriptions.

Table with columns for room numbers and descriptions.

Table with columns for room numbers and descriptions.



= FELLEAREAL

3 etasje

Leilighet 313

Leilighet 314

Leilighet 315

Leilighet 316

Notater



Notater



Notater

