

PROAKTIV



URDS VEI 9





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **ROGALAND**
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LUND

Romslig selveierleilighet på 113m² i barnevennlig område på lund - 2 plan - Garasje - Veranda - Flotte uteområder

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 152, bnr. 1616, snr. 1 i Sameiet Urds vei 9

Prisantydning: 4.190.000,-

Omkostninger: 118.740,-

Totalpris: 4.308.740,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1953

Rom/soverom: 2/2

BRA: 113 m²

BRA-i: 113 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasje medfølger. Garasjen er delt i 2 deler i seksjoneringsbegjæringen for eiendommen, der den ene tilhører denne seksjonen.

Tomt: 613.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.000,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, renovasjon og oppsparing av bufferkonto i sameiet.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	30	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
182			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."



Asbjørn Svaland
Daglig leder/Eiendomsmegler
Mobil: 459 09 100
E-post: Asbjørn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

KORT OM EIENDOMMEN

Romslig selveierleilighet på 113m² i barnevennlig område på lund - 2 plan - Garasje - Veranda - Flotte uteområder

Velkommen til en romslig selveierleilighet på hele 113 m², attraktivt og sentralt beliggende på Lund. Boligen går over to plan og byr på en innholdsrik planløsning med gode oppholdsrom, veranda, garasje og flotte uteområder. Hovedetasjen består av entré, bad, 2 soverom og en hyggelig stue-/kjøkkenløsning, mens underetasjen har gang, bad, bod og to innredede rom. Rommene er ikke godkjent for varig opphold, men det foreligger tillatelse til bruksendring.

Her bor man i et veletablert og barnevennlig område med kort vei til skoler, UiA, Kvadraturen, sjøen og flotte turområder. Marviksletta med dagligvare, bakeri, apotek, trening og servicetilbud ligger like i nærheten.

Velkommen til visning!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



LUND

Kommune: Kristiansand / Område: LUND

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lund, fint plassert mellom Marviksletta og Bispegra. Her bor man i et veletablert og populært boligområde med korte avstander til sentrum, skole, universitet, sjø og et stadig voksende servicetilbud.

Marviksletta har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og er i ferd med å etablere seg som et moderne bydelssenter på Lund. I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikk, bakeri, apotek, treningssentre og ulike service- og næringstilbud. Området er fortsatt under utvikling med nye boliger og næringsarealer, noe som bidrar til et stadig bredere tilbud i bydelen.

Fra boligen er det gode gang- og sykkelforbindelser til både UiA og Kvadraturen. Det er også kort vei til sjøen, flotte turområder



OFFENTLIG TRANSPORT

Østre ringvei/Kongsgård allé Linje 15	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.8 km
Kristiansand Kjevik	16 min

DAGLIGVARE

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Lund PostNord	7 min 0.6 km

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Lund	7 min

SPORT

Donn-husets balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Gamle lærerskolens Aktivitetshall	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Lund	9 min
CrossFit Kristiansand	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Lund	7 min
St1 Lading Valhalla	14 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



og Sparebanken Norge Arena Kristiansand – hjemmebanen til IK Start. Gode kollektivforbindelser gjør det enkelt å komme seg videre til sentrum og øvrige deler av Kristiansand.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk, med kort vei til Wilds Minne og Lovisenlund barneskoler, Oddemarka ungdomsskole og Kristiansand katedralskole Gimle. Nye Wilds Minne skole med flerbrukshall og nærmiljøpark gir i tillegg gode muligheter for lek og aktivitet i nærområdet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

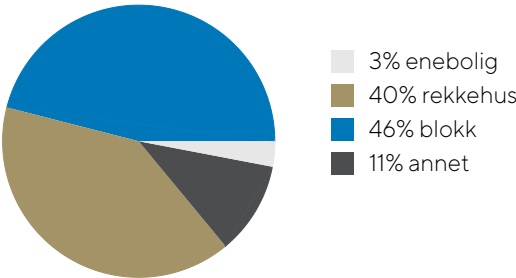
Her får man med andre ord en sentral og familievennlig beliggenhet med det meste man trenger i hverdagen innen kort rekkevidde, samtidig som både Kvadraturen, UiA og sjøen enkelt kan nås til fots eller på sykkel.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL URDS VEI 9

Parkering

Garasjeplass i felles garasje medfølger. Garasjen er delt i 2 deler i seksjoneringsbegjæringen for eiendommen, der den ene tilhører denne seksjonen.

Tomtestørrelse

613 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med flotte fellesarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Del av 3 mannsbolig, bygget 1954. Etablert område med mange gode kvaliteter. Sentralt for UiA, butikker, offentlig transport mm.

Boligen er vesentlig renoverert rundt 2008 ifølge tidligere prospekt. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert i rapport, og vedlikehold bør påregnes.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3 og 20 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boliger
Innvendig > Rom under terreng(Kjeller, underetasje og sokkeletasje)
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Helse, miljø og sikkerhet:
Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Ingen håndløper
VK i kjellergang fungerer i følge eier ikke.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

M2 takst (befaringsdato: Onsdag, 19. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Lekkasje i avløpsrør fra bad i 1.etg. Ble en del vann liggende i uinnredet bod med hovedavløpsrør i kjeller og et par tilknyttede boder(uinnredet) før det ble oppdaget og tørket. Det ble ikke tørket godt nok i første omgang, så det ble senere oppdaet noe saltdannelse på murveggene. Ikke sett mer tegn til fukt etter ordentlig opptørring.

Ufaglært arbeid:
- I tilknytning beskrevet feil byttet jeg ut et par slitte avløpsrør selv. (Lett synlig ved hovedavløp i kjeller). Også rengjort og tørket opp rommene det var fukt i med avfukter og varmeovn. Jeg har vist hva jeg har gjort (bytte av rør) til vaktmester

tilknyttet forsikringsselskap og sertifisert rørlegger, begge har sagt det ser bra ut.
Satt opp stikk til vaskemaskin på bad i 1.etg. Dette er i etterkant gått over av elektriker og godkjenning er tilgjengelig i min boligmappe.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Montert nytt stuevindu i 1.etg samt satt inn rømningsvindu i grunnmur/kjeller. Montering av begge vinduer: Byggmester Ruben Mortensen. Kutt av grunnmur til rømningsvindu: Betongkutteren AS. Puss av grunnmur etter kutt (ikke gjennomført pdd.): Murerfirma Yngvar Knutsen og sønner.

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
1) Som beskrevet i "Våtrom".
2) Fra forrige eiers egenerklæring "En hendelse i 2015/16 med gråvann på gulv i bad og gang i kjeller i forbindelse med brudd på gråvannsoverløp fra septiktank til gråvannstank. Det ble gravd opp og feilen rettet med nytt rør".

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- Noe tegn til fuktskader på gulv og vegg et par steder i kjeller. Dette var slik da jeg kjøpte i 2023 og det har ikke endret/forverret seg.

Er det utført arbeid med drenering?
- Ja. Av Ufaglært: Fra forrige eiers egenerklæring: "Forrige eier har i henhold til boligsalgsrapport i 2009 opplyst at det ble laget ny drenering rundt boligen i 2008"

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Byttet ut spotter i begge etasjer fra halogen til LED. EVTEKAS. Ufaglært: Flyttet på noen stikk i forbindelse med ombygging av et soverom, samt satt inn stikk til vaskemaskin på bad i 1 etasje.

Hvordan ble arbeidet utført?
- Gjennomført kontroll av nevnt arbeid som ble utført av ufaglært. EVTEKAS.

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Fra forrige eiers egenerklæring: "Septiktank da avløpsrørene i Lund-området ikke har kapasitet til å håndtere kloakk direkte. Tanken tømmes av Kristiansand kommune 2 ganger pr år."

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja.
1) Som beskrevet i "Våtrom".
2) Som beskrevet av forrige eier i "Kjeller".



3) Lekkasje fra rørene som går opp til seksjonen over.

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

- Ja. Lekkasjen mellom 1 etg. og enheten over ble håndtert av forsikringsselskapet (Frende). Lekkasjen ble stanset, og alt som var berørt av lekkasjen ble enten tørket eller byttet ut. Det ble blant annet lagt nytt tak i gang i 1.etg og nytt gulv i gang i kjeller.

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja. Seksjonen over oppdaget skjeggkre. Ble tatt via forsikring og også satt ut åte i min seksjon. Oppdaget aldri skjeggkre hos meg og har ikke kommet tilbake i seksjonen over etter at skadedyrfirmaet hadde vært innom.

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

- Ja. Fra forrige eiers egenerklæring: "Mugg på silikonefuger på bad i kjeller dersom man ikke bruker baderomsviften." Personlig er jeg usikker på om dette er mugg eller bare misfarging.

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

- Ja. Har en godkjent søknad om bruksendring av kjeller. Tiltakene er ikke gjennomført og det mangler derfor ferdigattest før kjelleren kan benyttes til varig opphold.

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

- Ja. Flyttet innvendig trapp og gjort en del av stua til et ekstra soverom.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

- Ja.

1) Et lite hull i vegg på det ene soverommet.

2) Et hull i vegg bak tv-benken i stua.

3) Fuktskade i parkett under kjøleskapet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Underetasje: Gang, bad, bod, og 2 innredede rom (Ikke godkjent for varig opphold, men det foreligger tillatelse til bruksendring)

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

1. etasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 14 kvm

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Utv enkel redskapsbod er 4,5kvm. Del av felles garasje ca 13 kvm. Bod i kjeller ca 6 kvm. Det ved trapperom. Ikke medtatt i areal, ca 6 kvm.

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen er opprinnelig fra 1954, men ble ifølge tidligere

salgsopplysninger vesentlig renoverert rundt 2008 og fremstår i hovedsak i normal teknisk stand sett i forhold til alder. Innvendige overflater har normal bruks- og aldersslitasje.

Kjøkkenet er fra rundt 2008 og har parkett på gulv, innredning med trefiberfronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet har integrert mikroovn, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Tilfeldig valgte skuffer og skap ble funksjonstestet med tilfredsstillende resultat. Boligen har to bad, begge med flislagte gulv og mekanisk avtrekk.

De fleste vinduene er av nyere årgang og har isolerglass. Inngangsdøren er også nyere og har brann- og lyddempende kvaliteter. I stuen er det teglsteinspipe med delvis skiferoverflate og nyere vedovn. Boligen har videre rør-i-rør-system for vannledninger, automatsikringer og balkong/terrasse med terrassebord.

Det er utført fuktmålinger/hulltaking ved våtrom og i rom under terreng, hvor de undersøkte områdene viste normale verdier uten påviste avvik. Det må samtidig påregnes normalt vedlikehold og enkelte oppgraderinger i tråd med boligens alder.

Oppvarming

Oppvarming ved bruk av elektrisitet og vedfyring.

Info strømforbruk

Selger har tegnet Norgespris som følger eiendommen ut 2026.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest.

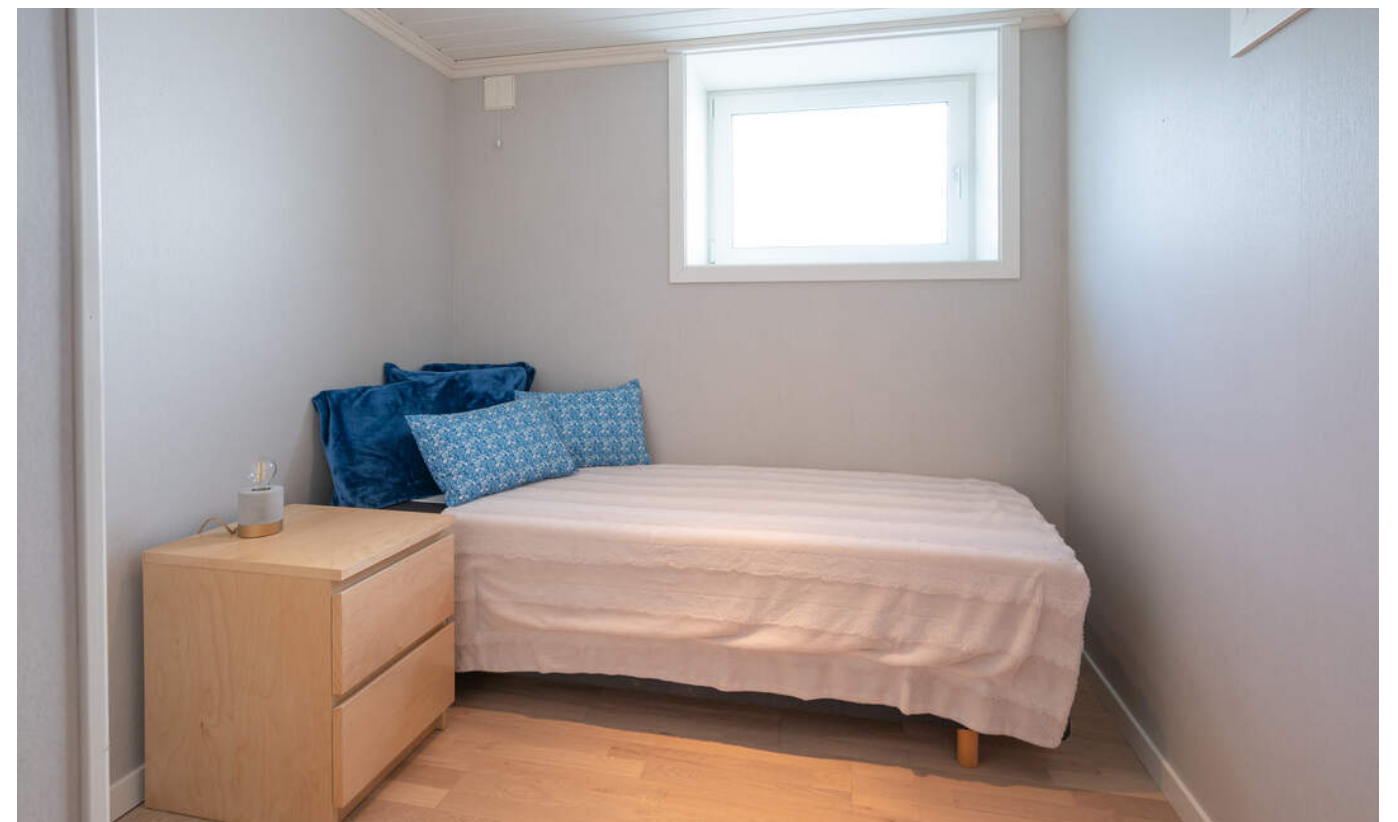




Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



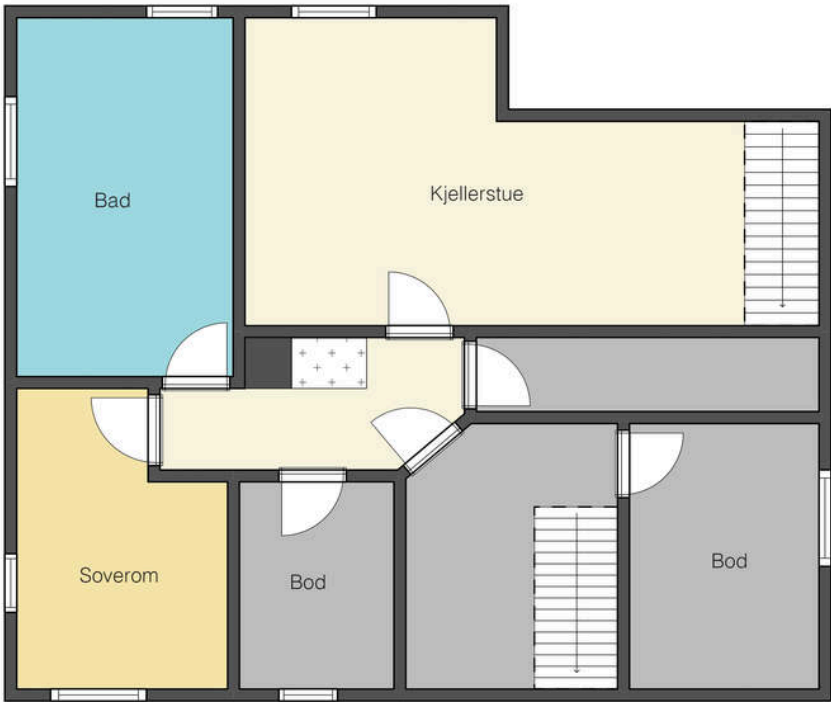
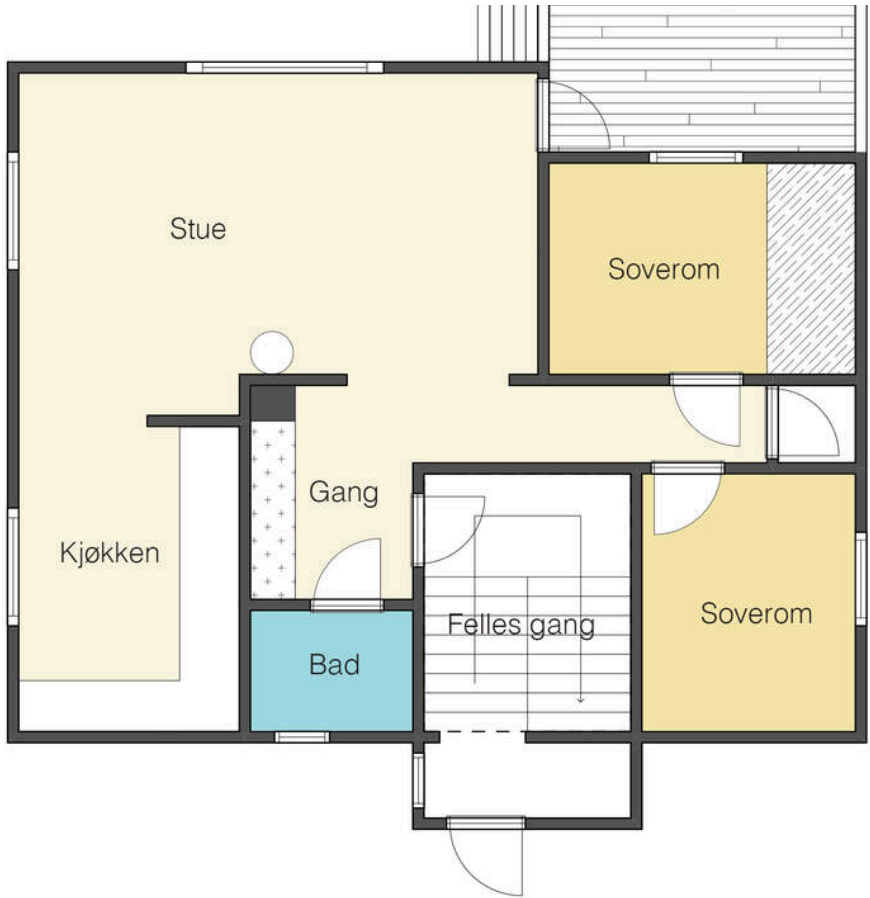








PLANTEGNINGER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

613 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet tomt med flotte fellesarealer.

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

Sameiet er opprettet i 2008 og omfatter 3 boligseksjoner.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Felleskostnader pr. mnd

2.000,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renovasjon og oppsparing av bufferkonto i sameiet.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie

av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Formuesverdi primær

832.188,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.328.751,- for 2024

Eiendomsskatt

4.008,- for 2025

Info eiendomssskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige

eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.1953.

Selger har søkt om bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel. Kjelleretasjen søkes endret til å omfatte stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod. Kjelleretasjen tilhører seksjon 1 som omfatter kjelleretasje og første etasje. Det etableres intern adkomst og gjennomgang mellom disse etasjene via to interne trapper. Bruksendringen medfører ikke opprettelse av ny boenhet. Videre omfatter søknaden fasadeendring på fasade nord ved at ett større brannvindu innsettes i kjelleretasjen.

Selger har satt inn rømningsvindu i kjelleren, samt bygget om 1. etasje slik det fremgår av plantegningen. Det er gjenstående arbeider ved ombyggingen. Kjøper må selv slutføre arbeidene ihht tillatelsen dersom kjelleretasjen og endringene i 1.etg ønskes slik det er søkt tillatelse om, herunder bl.a brannskille internt mellom etasjer samt brannskille mot fellesareal, og selv søker ferdigattest. Tillatelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. **Ferdigattest/brukstillatelse datert** Onsdag, 25. november 1953

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/1616/1:
21.10.1954 - Dokumentnr: 1841 - Erklæring/avtale Bestem. vedr. loftsværelser.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1616
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2006 - Dokumentnr: 8987 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1616
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2008 - Dokumentnr: 839184 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/3

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Kongsgård Allé (Freyadal) med plan-id 33, vedtatt 30.01.2025.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut

hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 26. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 190 000,00 (Prisantydning)

4 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
104 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

105 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
118 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 295 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 308 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp – definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

Kjerneinformasjon

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Joachim Sannes

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vei til sameiet tomt. Offentlig vann. Septik kloakk som tømmes av kommunen.

Dato salgsoppgave
27.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

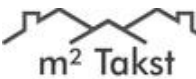
gnr. 152, bnr. 1616, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²

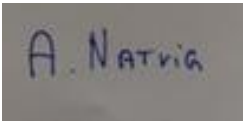


Befaringsdato: 23.08.2026 Rapportdato: 27.08.2026 Oppdragsnr.: 13333-5695 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: LG1280

Foretak: M2 Takst AS



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

**TG 1**

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

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

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

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- 
- Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av 3 mannsbolig, bygget 1954. Etablert område med mange gode kvaliteter. Sentralt for UiA, butikker, offentlig transport mm.

Boligen er vesentlig renoverert rundt 2008 ifølge tidligere prospekt. Fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert i rapport, og vedlikehold bør påregnes.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

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

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

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

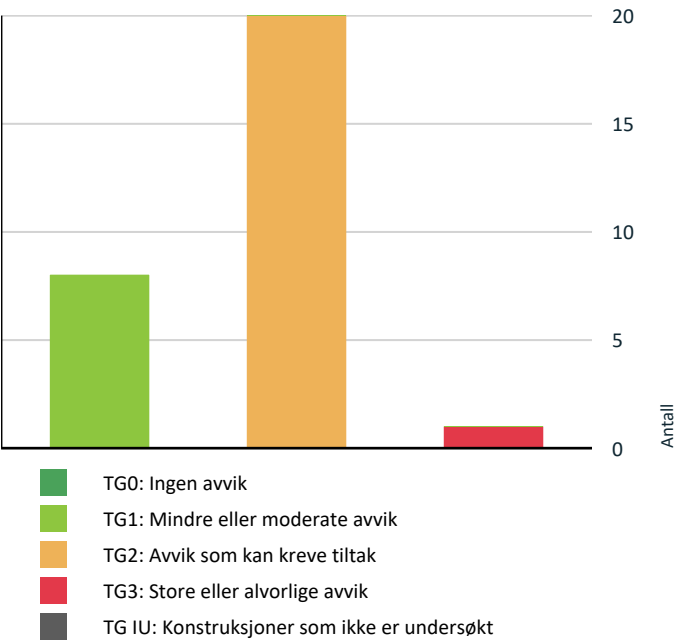
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe planendring oppe med etablering av gang mot trapperom til kjeller. Nede er godkjent som brensel, tørkerom etc, bad står merket som vaskerom, ikke ment for varig opphold slik innredet.

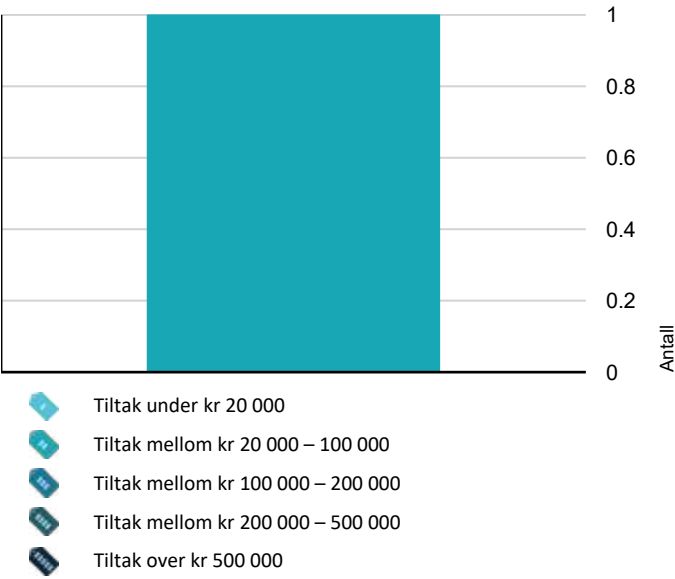
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. [Gå til side](#)

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

 Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

 Avvik: ingen håndløper.

 Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

 VK i kjellergang fungerer ifølge eier ikke.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1954	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Ubebodd	

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon, delvis med blikkledning.

Vurdering av avvik:

• Eldre kledning og blikkplater. Eldre kledning også bak blikkplater. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder, men en fremtidig modernisering bør nok påregnes.

Det er lite lufting bak eldre kledning, dette bør endres ved bytte. Kan medføre bakenforliggende avvik som kondensfukt og råte.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kledning og blikkplater ved fremtidig modernisering. Ved utskifting bør det etableres tilstrekkelig lufting bak kledningen for å redusere risiko for kondens, fukt og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Tre og pvc vinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

De fleste vinduene er nyere årgang. Er eldre baderomsvindu oppe, oppsyn.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, med brann og lyddempende kvaliteter, nyere årgang.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 1977. Funksjon OK utfra alder.
- kjellerdør, brannhemmedne kvaliteter. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Vurdering av avvik:

• Balkongdøren fremstår noe værslitt. Den kan kanskje vedlikeholdes og vare noen år til men den bør legges på en plan for utskifting om ikke alt for lenge.

Inngangsdør, tar litt i karm, vurdere mindre justering.

Konsekvens/tiltak

• Balkongdøren bør holdes under oppsyn, men det anbefales å planlegge utskifting innen rimelig tid for å unngå redusert funksjon og varmetap.

Inngangsdøren bør justeres slik at den ikke tar i karmen, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

• Noe malingflass/værslitasje.

• Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Malingflass og værslitasje bør utbedres ved å slippe og male overflatene på nytt for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for råte og skader på terrassebordene.

• Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

Tilstandsrapport



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm.

Stikkmålinger er utført og viser ca. 40 mm nivåforskjell i gangen nede mot soverom, og ca. 30 mm i kjellerstue. Nivåforskjellene er mindre i etasjen over.

Stikkmålingene ble utført i gang nede mot soverom og i kjellerstue for å gi et representativt bilde av nivåforskjellene.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen og alder. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av høydeforskjellene er redusert brukskomfort og noe økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen over tid.



Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe med delvis skifersteinsoverflate i stue.

Nyere vedovn, ubrennbar flat er tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Utfra teglpipeens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroller utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet gjelder de vegger som er påføret på innvendige side innenfor murvegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det gis en tg2 fordi det er eldre/manglende nyere dreneringsløsning og på generelt grunnlag nevnes det at vegger med påforede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Hulltaking utført i innredet rom uten avvik.

Eldre fuktmerker på gulv i kjellerstue som tilsier tidligere fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av veggene for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader, da påforede vegger mot grunnmur anses som risikokonstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon av bakenforliggende konstruksjoner.

Oppsyn fuktmerker, men har vært stabilt.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være skjulte fukt- og råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Avvik: ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører av tre. Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet over tid.



Merke en av dører oppe.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Trepanelplater og bord. Fliser vegger dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Veggflatene med trepanel er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall mot sluk iht dagens standard.

Flislegging fremstår ufagmessig utført. Synlig på overganger fliser. Misfarging silikonfug.

Konsekvens/tiltak

- Det bør i fremtid etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å unngå vannansamling og risiko for fuktskader.

Ufagmessig utførelse kan medføre redusert kvalitet og økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader.

Misfargede silikonfuger bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og mulig fuktinntrengning.



KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig membranløsning i sluken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsa fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønstre/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å oppgradere eller skifte membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badekar, wc, dusjgarnityr og opplegg vaskemaskin. Normal bruksslitasje.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling utført i luke ved stoppekran med normalt utslag under 7 vektprosent utslag.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Trepanelplater vegger og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Noe oppsprekning i tak. Dette skyldes nok hovedsaklig at treverket er tørket etter maling og at det da trekker seg sammen.

Konsekvens/tiltak

- Veggene bør ikke utsettes for direkte vannbelastning, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på materialene.

Oppsprekking i taket skyldes sannsynligvis uttørking av treverket etter maling. Dette medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, men bør følges opp for å unngå videre sprekkdannelser og eventuelle følgeskader.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- I et våtrom ønsker man å ha fall mot sluk fra alle kanter. Det er stedvis lite fall, og stedvis mindre feil fall, dvs fall mot dør. NorskStandard gir tg3 når det er feil fall, selv om dette ikke ansees av praktisk betydning i det daglige siden det er dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør i fremtid etableres korrekt fall mot sluk på hele gulvet for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner. Feil eller manglende fall kan føre til at vann renner mot dør og ikke mot sluk, noe som øker faren for fuktskader og følgeskader på tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Sluk forsøkt kontrollert. Redusert tilgang og litt smuss mm i sluken som hindrer kvalitetssikring av membranløsningen.

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk bør bedres og sluket rengjøres slik at membranløsningen kan kvalitetssikres.

Siden mer enn halvparten av forventet levetid på membranløsningen er oppnådd, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, innredning og wc.

Vurdering av avvik:

- Denne typen kabinett med dyser etc har redusert kvalitet, vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes oppsyn dusjkabinettet for å opprettholde funksjonalitet.
- Redusert kvalitet kan føre til lekkasjer og økt risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftspalte under eller over døren.
- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført i kjellerbod, ca under sluk. Under 7 vektprosent som er normalt.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkett gulv. Innredning fra rundt 2008. Trefiberfronter og heltre overflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert mikroovn, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

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

Vurdering av avvik:

- Noe fuktskade under kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Bytte gulv om ønskelig. Oppsyn.



Tilstandsrapport



Noe merke benkeplate.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Også fordelerstamme i bod. Stoppekran plassert i kjellerbod og bad.

Vurdering av avvik:

- Fordelerstamme ønskes plassert i rom med sluk og fuksikre løsninger
- Isik at lekkasjevann gjør minst mulig skade. Ikke slike løsninger i bod rom, slik at ved evt lekkasje så vil vann gjøre noe mer skade enn ønskelig.

Anbefales lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere lekkasjesensor med automatisk avstenging av vannet.
- Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for omfattende vannskader i bod ved lekkasje.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 1997. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap plassert i innredet rom ende og har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- VK i kjellergang fungerer ifølge eier ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.
- Fungerer med avviket, bruk alternativ oppvarming.

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

TOMTEFORHOLD



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke påvist noe spesielt dreneringssystem som grunnmursplast eller drensledninger.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er observert saltutslag og/eller malingflass som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

- Avvik: ingen håndløper.

- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

- VK i kjellergang fungerer ifølge eier ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn. Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personska de.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.
- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personska de ved bruk av trappen.
- Det anbefales at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.
- Fungerer med avviket, bruk alternativ oppvarming.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

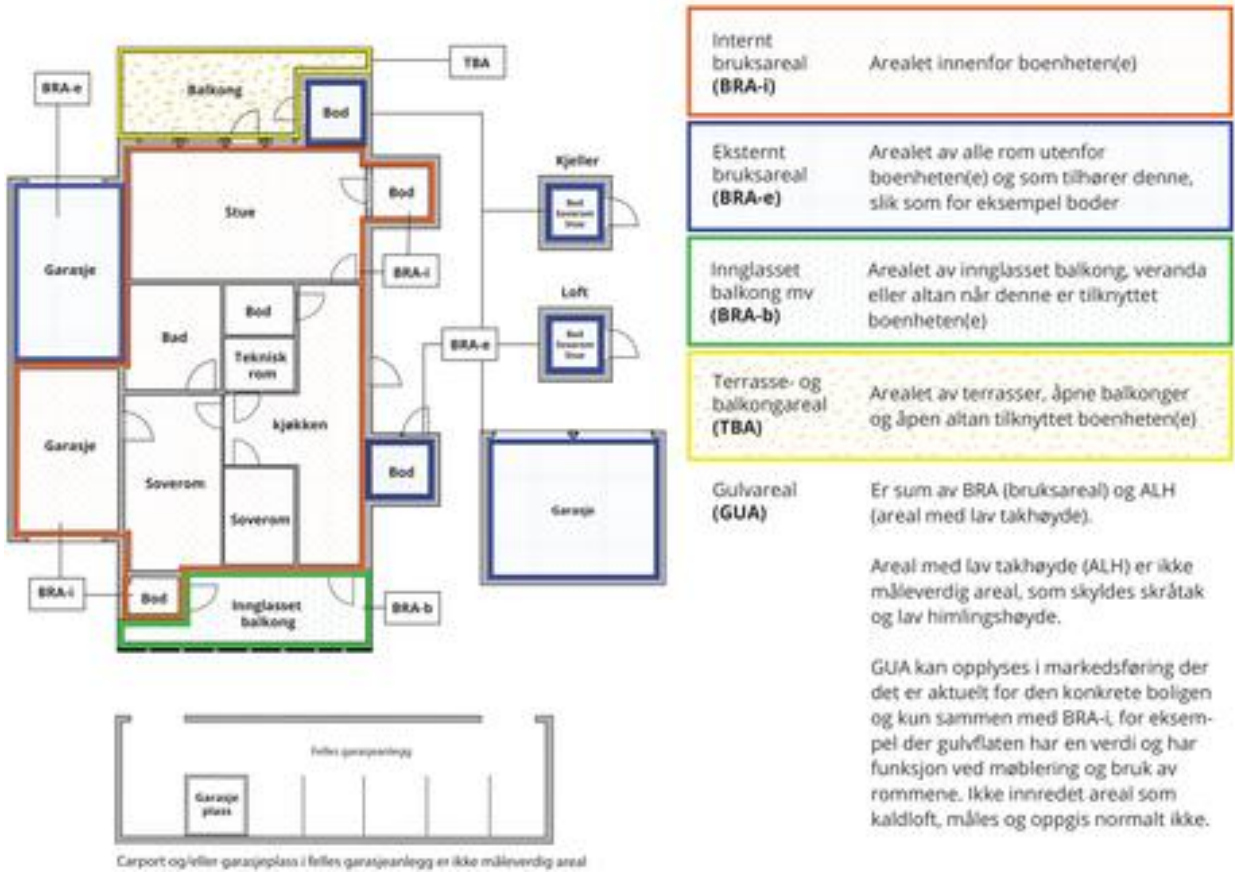
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	49			49	
1 etasje	64			64	14
SUM	113				14
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, gang, bod, innredet rom, innredet rom		
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, soverom 2		

Kommentar

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Utv enkel redskapsbod er 4,5kvm. Del av felles garasje ca 13 kvm.

Bod i kjeller ca 6 kvm. Det ved trapperom. Ikke medtatt i areal, ca 6 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Noe planendring oppe med etablering av gang mot trapperom til kjeller. Nede er godkjent som brensel, tørkerom etc, bad står merket som vaskerom, ikke ment for varig opphold slik innredet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke fremvist dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
23.8.2026	Andreas Natvig			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1616		1	613 m²	Eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Urds vei 9							
Hjemmelshaver							
Eier							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.08.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Forutsetninger	
Struktur og referansenivå	
Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.	Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.
Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.	Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.	

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrenset og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Urds vei 9

Postadresse

Urds vei 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

07/2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtagelse. Jobber langt unna så har stort sett kun brukt den i ferier og høytider.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Sannes, Joachim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i avlopsrør fra bad i 1. etg. Ble en del vann liggende i uinnredet bod med hovedavlopsrør i kjeller og et par tilknyttede boder(uinnredet) før det ble oppdaget og tørket. Det ble ikke tørket godt nok i første omgang, så det ble senere oppdaet noe saltdannelse på murveggene. Ikke sett mer tegn til fukt etter ordentlig opptørrking.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I tilknytning beskrevet feil byttet jeg ut et par slitte avlopsrør selv. (Lett synlig ved hovedavløp i kjeller). Også rengjort og tørket opp rommene det var fukt i med avfukter og varmeovn. Jeg har vist hva jeg har gjort (bytte av rør) til vaktmester tilknyttet forsikringssselskap og sertifisert rørlegger, begge har sagt det ser bra ut.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2023

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt opp stikk til vaskemaskin på bad i 1 etg. Dette er i etterkant gått over av elektriker og godkjenning er tilgjengelig i min boligmappe.

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2025

Side 2

58

URDS VEI 9

PROAKTIV.NO

59



4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert nytt stuevindu i 1.etg samt satt inn romningsvindu i grunnmur/kjeller.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Montering av begge vinduer: Byggmester Ruben Mortensen. Kutt av grunnmur til romningsvindu: Betongkutteren AS. Puss av grunnmur etter kutt (ikke gjennomført pdd.): Murerfirma Yngvar Knutsen og sønner

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
1) Som beskrevet i "Våtrom".
2) Fra forrige eiers egenerklæring "En hendelse i 2015/16 med gråvann på gulv i bad og gang i kjeller i forbindelse med brudd på gråvannsoverløp fra septiktank til gråvannstank. Det ble gravd opp og feilen rettet med nytt rør".

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe tegn til fuktskader på gulv og vegg et par steder i kjeller. Dette var slik da jeg kjøpte i 2023 og det har ikke endret/forverret seg.

8

Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2

Årstall
2008

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Fra forrige eiers egenerklæring: "Forrige eier har i henhold til boligsalgsrapport i 2009 opplyst at det ble laget ny drenering rundt boligen i 2008"

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet ut spotter i begge etasjer fra halogen til LED.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
EVTEK AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Flyttet på noen stikk i forbindelse med ombygging av et soverom, samt satt inn stikk til vaskemaskin på bad i 1 etasje.

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2026

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Gjennomført kontroll av nevnt arbeid som var utført av ufaglært.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
EVTEK AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Fra forrige eiers egenerklæring: "Septiktank da avlopsrørene i Lund-området ikke har kapasitet til å håndtere kloakk direkte. Tanken tommes av Kristiansand kommune 2 ganger pr år."



12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

1) Som beskrevet i "Våtrom".

2) Som beskrevet av forrige eier i "Kjeller".

3) lekkasje fra rørene som går opp til seksjonen over.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lekkasjen mellom 1 etg. og enheten over ble håndtert av forsikringsselskapet (Frende). Lekkasjen ble stanset, og alt som var berørt av lekkasjen ble enten tørket eller byttet ut. Det ble blant annet lagt nytt tak i gang i 1.etg og nytt gulv i gang i kjeller.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Frende forsikring / Servicealliansen AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Seksjonen over oppdaget skjeggkre. Ble tatt via forsikring og også satt ut åte i min seksjon. Oppdaget aldri skjeggkre hos meg og har ikke kommet tilbake i seksjonen over etter at skadedyrfirmaet hadde vært innom.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fra forrige eiers egenerklæring: "Mugg på silikonfuger på bad i kjeller dersom man ikke bruker baderomsviften." Personlig er jeg usikker på om dette er mugg eller bare misfarging.

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Har en godkjent søknad om bruksendring av kjeller. Tiltakene er ikke gjennomført og det mangler derfor ferdigattest for kjelleren kan benyttes til varig opphold.

24

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

☒ Ja

☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2024

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

24.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Flyttet innvendig trapp og gjort en del av stua til et ekstra soverom.

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja

☐ Nei

☒ Nei, ikke søknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei



27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1) Et lite hull i veggen på det ene soverommet.
2) Et hull i veggen bak tv-benken i stua.
3) Fuktskade i parkett under kjøleskapet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50093361

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Joachim Sannes

2026-08-24

Identification

Joachim Sannes



SANNES JOACHIM
URDS VEI 9
4632 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501185523

Kundenr. 4073490
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1002,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/1616/0/1/1 - URDS VEI 9
Eier SANNES JOACHIM

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1995700,00	kr	2,01	1/1	011025-	311225	1002,75	
			Netto				1002,75	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				-0,75	
			Belastes avtalegiro				1002,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SANNES JOACHIM
URDS VEI 9
4632 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501136259

Kundenr. 4073490
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1002,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/1616/0/1/1 - URDS VEI 9
Eier SANNES JOACHIM

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1995700,00	kr	2,01	1/1	010725-	300925	1002,75	
			Netto				1002,75	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				-0,75	
			Belastes avtalegiro				1002,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SANNES JOACHIM
URDS VEI 9
4632 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501086292

Kundenr. 4073490
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1002,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/1616/0/1/1 - URDS VEI 9
Eier SANNES JOACHIM

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1995700,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		1002,75	
			Netto				1002,75	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				-0,75	
			Belastes avtalegiro				1002,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



SANNES JOACHIM
URDS VEI 9
4632 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501037135

Kundenr. 4073490
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1002,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/1616/0/1/1 - URDS VEI 9
Eier SANNES JOACHIM

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	1995700,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		1002,75	
			Netto				1002,75	
			MVA				0,00	
			Øreavrunding				-0,75	
			Belastes avtalegiro				1002,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER FOR SAMEIET **Urds vei 9, Kristiansand**

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 Innledende bestemmelser

1.1 Sameiets navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Urds vei 9, (Heretter kalt «Sameiet») og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 1616 i Kristiansand kommune. Sameiet med 3 seksjoner ble opprettet 2008. Sameiet omfatter 3 seksjoner.

Sameiets styre skal utarbeide sameieravtale og egne ordensregler eller husregler etter behov.

Sameiets formål er å gi eierne bruksrett til egen bolig i Sameiets eiendom, sikre felles interesser, ivareta fellesarealer og eventuelle reguleringspørsmål. Etter vedtak i styret kan Sameiet oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, ladestasjoner for el-biler, HC-parkeringsplasser til sameiernes felles benyttelse.

1.2 Forpliktelser og ansvarsbegrensning

Sameierne hefter for hver sin eierpart i Sameiet i henhold til fordelingen til seksjonsbegjæringen. På samme måte er den enkelte sameier ansvarlig for sameiets felles forpliktelser.

1.3 Diskriminering

Ved salg av en seksjon i Sameiet kan det ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Seksjoner, sameiere og eierskifte

2.1 Seksjoner

Hver seksjon er en bolig som, med de forbehold som står i punkt 1.3, kan omsettes fritt. Kopi av avtale om salg skal gis til styret for å sikre at tidspunktet for endring av forpliktelser er korrekt. Ved eierskifte står den forrige sameieren solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til kontraktfestet tidspunktet for overtakelse.

Flere personer kan eie en seksjon sammen og disse står da solidarisk ansvarlig for de forpliktelser seksjonen har til sameiet.

Ved salg og eierskifte kan det ikke påregnes annen assistanse fra Sameiet enn kopier av vedtekter og andre dokumenter som, etter vedtak i Styret eller Generalforsmalingen, gjelder for Sameiet.

2.2 Forkjøpsrett

Sameierne har ingen rett til forkjøp av seksjoner som skal selges.

3 DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

3.1 Egen bruk

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

4 Vedlikehold

4.1 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre sameiere. Seksjonen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig og må under enhver omstendighet ikke bryte med eventuelle reguleringsbegrensninger.

Med godkjenning fra styret kan en sameier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan vedta forbud mot husdyr.

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

4.2 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- 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 karmar
 - e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Ved utskifting av vinduer/terrasedør/inngangsdører går dette på hver seksjonseiers kostnad. Følgeskader av manglende vedlikehold på vinduer/verandadør/inngangsdør går på seksjonseiers ansvar.

Vedlikehold av veranda/terrasse går inn under seksjonseiers ansvar.

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 og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Unnlater en sameier å foreta nødvendig vedlikehold slik at det kan påvirke eiendommens verdi eller som er nødvendig for å unngå andre ulemper kan Styret beslutte å utføre vedlikeholdet for vedkommendes regning.

4.3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. 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.

Tak, utvendige vegger, inngangsdører og tak, utvendige vegger og dører boder er sameiets plikt til å vedlikeholde.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen krever generalforsamlingens samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Eventuell søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal også godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hovedinntak av vann og hovedinntak av strøm (som går inn i seksjon 1., kjelleretg.) er å anse som sameiets ansvar.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer. Som felleskostnader regnes også avsetninger til fremtidig vedlikehold. Den enkeltes andel av felleskostnadene kan innkreves fra sameierne i form av en en avgift eller husleie vedtatt av generalforsamlingen. Fordelingen mellom seksjonseierne er 1/3.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av generalforsamlingen og kan tidligst tre i kraft en måneds etter at generalforsamlingen fattet sitt vedtak.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en sameier, på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge sameier å selge sin seksjon, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve seksjonen solgt. Advarselen skal dessuten opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en femtedel av stemmene, krever det. Det skal opplyses om hvilke saker en ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle sameiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver sameier har en stemme, uavhengig av seksjonenes størrelse og andel av felleskostnadene. Alle sameiere må være tilstede på generalforsamlingen, enten personlig eller ved skriftlig fullmakt. Seksjoner som eies av flere enn en person kan representeres av en av disse ved å fremlegge fullmakt fra de andre eierne. Ved fullmakt kan enhver seksjonseier representeres ved en annen person.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan, selv eller ved fullmektig, delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg etter punkt 6.1.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til sameierne med kjent adresse med varsel på minst 8 hverdager og høyst tjue hverdager. Fristen løper fra innkalling er sendt. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Normalt en uke før innkallingen sendes ut. Fullt sakskart skal tas med i innkallingen. Dette gjelder også saker som sameierne ønsker å ta opp utenom det ordinære sakskartet dersom styret har mottatt krav om det før fristen. Med mindre en fulltallig generalforsamling enstemmig beslutter det, kan det ikke fattes vedtak i saker som ikke står på sakskartet. Det kan imidlertid tillates diskusjon om slike saker, uten vedtak, under «eventuelt».

Unnlater styreformannen å innkalle generalforsamling i tråd med vedtekter eller tidligere vedtak på generalforsamling, kan en sameier eller et styremedlem foreta innkallingen. Kravet om styreformanns deltagelse vil da bortfalle.

Årsregnskap, styrets årsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle sameiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
 - Opprop
 - Valg av møteleder
 - Valg av en person til å signere protokoll
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer og deres funksjon
- Fordeling av felleskostnader
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Denne behøver ikke være sameier.

Med de unntak som følger av vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer og stemmer som ikke berører saken anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én

sameier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Alle sameiere skal, personlig eller gjennom en representant de velger selv, være styremedlemmer. Sameiermøter er derfor også styremøter og alle sameiermøter behandles derfor formelt som styremøter. Styrets leder, sekretær og kasserer velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst tre femtedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte seksjoner til boliger som tidligere har vært tenkt brukt som fellesområder
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån i sameiets navn
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

7.10 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og legge fram regnskapsoversikt på det ordinære årsmøte.

7.11 Habilitet for styremedlemmer

Med unntak av saker som berører den enkelte eierseksjon må ikke styremedlemmer delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i sameiet

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. Styret skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres ved enstemmig vedtak i generalforsamlingen.

8.2 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Pr. 23.09.20



ARK TJENESTER AS
c/o Jan Eddy Ryen Dønnestadveien 329
4658 TVEIT

Vår ref.:
BYGG-24/01623-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
18.09.2025

Urds vei 9 - 152/161 - Tillatelse til bruksendring av underetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1616 / 0 / 1
Ansvarlig søker: ARK TJENESTER AS
Tiltakshaver: Joachim Sannes

Vi viser til søknad om bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel med tilhørende fasadeendring. Søknaden ble mottatt 03.06.2025 og satt i bero etter ansvarlig søkers ønske i påvente av fullstendig prosjektering. Søknaden ble ansett komplett 04.09.2025.

Søknaden er godkjent.

Situasjonskart og tegninger vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Sikker post www.kristiansand.kommune.no/eDialog	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Byggesaksbehandling	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvartalet, Rådhusgata 18	Saksbehandlers telefonnummer: 48279098	Nettadresse kristiansand.kommune.no
			Org. nummer NO985713529

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel. Kjelleretasjen søkes endret til å omfatte stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod. Kjelleretasjen tilhører seksjon 1 som omfatter kjelleretasje og første etasje. Det etableres intern adkomst og gjennomgang mellom disse etasjene via to interne trapper. Bruksendringen medfører ikke opprettelse av ny boenhet. Videre omfatter søknaden fasadeendring på fasade nord ved at ett større brannvindu innsettes i kjelleretasjen.

Søknaden er nabovarslet uten innkomne merknader.

Eiendomsforhold

Eiendommen er seksjonert og består av tre seksjoner. For ordensskyld bemerkes det at seksjon 1 omfatter kjelleretasje og første etasje. Seksjon 2 omfatter andre etasje og loftsetasje. Seksjon 3 er oppført som eget tilbygg/bolig på eiendommen.

Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 136

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	2	1	1	1
Sum	2	1	1	1

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jf. Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Kongsgård Allé (Freyadal) med plan-id 33, vedtatt 30.01.2025.

Spesielle forhold

Det fremgår av reguleringsplanen § 8 at på tomter nr. 5-10 skal det oppføres villamessig bebyggelse i 1 ½ etasje. Tomten er på det ordinære plankartet markert som nummer 9. Boligen er i nyere tid seksjonert med totalt 2 seksjoner og tre godkjente etasjer. Tiltaket medfører at boligen i sin helhet får fire fulle etasjer. Det fremgår videre at bestemmelsen at reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter. Bygningsmyndigheten har foretatt en vurdering av strøket og ser at de fleste tomtene har samme bygningsstruktur og etasjeantall som tiltakseiendommen. Det er ikke behandlet dispensasjonsforhold i disse sakene. Bygningsmyndigheten vurderer dermed at tiltaket ikke utløser dispensasjon fra etasjeantall, i tråd med etablert praksis.

Avkjørsel og parkering

Tiltaket medfører ingen endringer med hensyn til adkomst eller parkering.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Vi minner om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Ansvar

Gjennomføringsplan

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

Erklæring om ansvarsrett

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Samtykke/tillatelse fra sameiet

Det foreligger underskrevet erklæring fra naboer i seksjon 2 og 3 (gnr. 152 bnr. 1616), Grete Egeland og Eyner O Reyes Aartun, på at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt. Bygningsmyndigheten legger vedlagte erklæringer til grunn.

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller tekniske krav. Det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring/fasadeendring	5082	8 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		9 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Joachim Sannes

Urds vei 9

4632 Kristiansand S

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Vedlegg:

2_KART_Situasjonsplan_D1- Urds vei 9-sit kart
7_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_E4- Snitt bolig
E1- UrdsVei-PlanKjeller-rev 26.07.2024
E2- UrdsVei-PlanEtasje1-rev 26.07.2024
E3- UrdsVei-FasadeNord- rev 26.07.2024

Kopi til:
Joachim Sannes

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

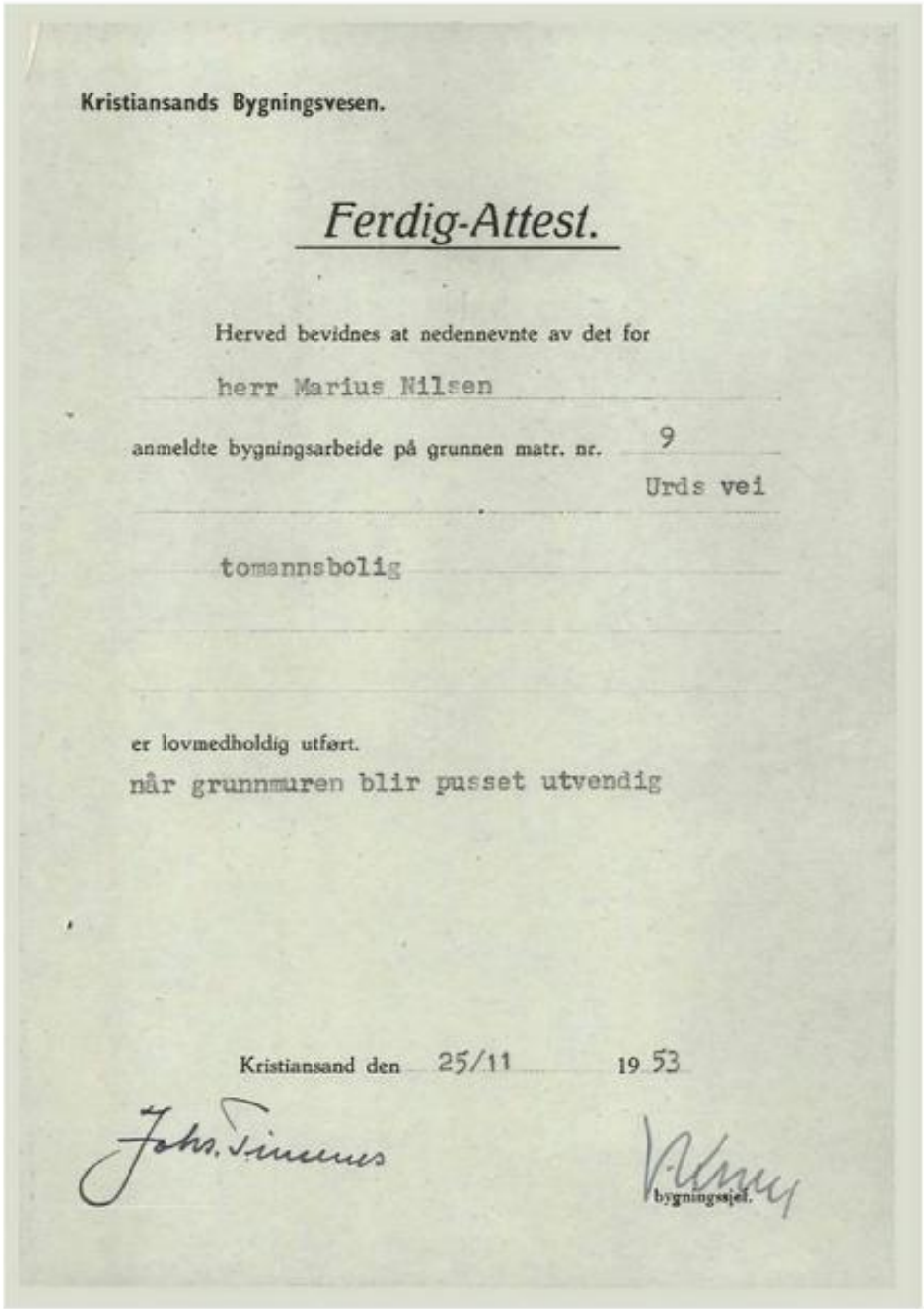
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Skjema for byggeanmeldelser.
Vedtatt av
Kristiansands bygningsråd.

Enerett:
Christiansands Tidende

3 JUL 1952

BYGNINGSRÅD

Jnr. 164/52

Bygge-anmeldelse.

3 JUL 1952

BYGNINGSRÅD

1. Anmeldelsen som omfatter alle anmeldelsespliktige arbeider skal utferdiges i 2 eksemplarer og skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av nødvendige bilag (bygningslovens § 132).

2. Tegningene som også skal være i 2 eksemplarer skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet. Hvis dispensasjonsandragende til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, skal anmeldelse med bilag innleveres i 4 eksemplarer. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være påført tegningene og angitt i teksten.

I planene må det anvendte materiale for vegger være angitt på kjennelig måte for eksempel særskilt for murverk, tre, jernbetong o.s.v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.

Anmeldelsen tillike med det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

Vei 55. tomt 13. ved kongsgård alle

gate aktes utført følgende arbeider:

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tomteplan mål 1:200 1 bl.

Planer og snitt " 1:50 2 "

Fasader " 1:50 2. "

2. Bygningens art:

1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. — Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

3. Arbeidets art:

1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider:

For våningshus oppgis: antall leiligheter i alt: 2

hvorav: 2 på 3 vær., på vær., på vær.

Antall enkeltværelser: 1. antall butikker: antall garasjer:

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 og dept. forskrifter kap. XXII.

Fast leirgrunn bærsevne 2 kg/cm

1) Stryk under det som passer.

Lnr. 3-52/53

3 JUL 1952
BYGNINGSRÅD
B 767/52

Urds. 13

Vedlegg

5 a. Fundamenterings utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.

b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.²

6 Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

7 a. Anvendte byggematerialer. Veggens konstruksjon, dimensjoner og isolasjon. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.

b. Bjelkebærende vegger forskriftene § 38.

c. Trapperomsveggers konstruksjon.

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljberegninger § 132².

b. For betong og jernbetongkonstruksjoner gjelder bestemmelsene i Norsk Standard nr. 427 og 428.

9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene §§ 10 og 14.

10. Uoverdekket gårdsrom med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggers høyde over jordsmonet §§ 114, 115.

12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høyde og takform §§ 71 og 72 samt 132¹e.

Fundamenter i betong, event etter forutg. beregning

Dybde ca 1,8 m.

1,5 - 2 kg./cm²

Rundt fundamenter 2.rader 3" drensør med pukkoverd. Grunnmur under terreng sårflækkes og smøres med asfaltin. Yttervegger 4" amerik. bindverk. utv. to lag impregn. forhudn.papp, 1" vestlandspanel, 4" elastiske steinullmatter mellom stendere, asfeltpapp D-kval, og 20 mm. møstexplater innvendig. Delevegger bindverk med tosidig møstex. mot trapp, entreer. kjøkken og bad brukes 3/4" panel, med ett la 12 mm. hunt. mot trapp. og i bærevegg.

Ettere kommunens bestemmelser.

Tomtens størrelse ca 640 m² minste avstand til nabogrense 4,00 m. Gesimshøyde 6,20 m. gavlhøyde 9,00 m.

Bebygget 80 m² i to etasjer.

Etter vedtektene for området.

14.	Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75 og 76.	
15 a.	Innvendige trapper §§ 89, 92 og 93.	Hovedtrapp av tre, bredde 1,00 m fri. opptrinn 18,2 cm. inntrinn 24 cm. Kjeller og loftstrapp breddede 90 cm.
b.	Trappenes stigningsforhold:	
16.	Utvendige fritrapper.	
17.	Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjeller-nedganger samt lys og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68.	
18 a.	Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vann-tilførsel §§ 60, 61.	Nedfallsrør føres sammen med drennering til dreenskum. Kloakk via septikktank til hovedledn. i vei. Vanninntak. fra hovedledn i vei, i kopper med ut og innvendig avstengning.
	Angi høydeforskjellen mellom tiliggende regulert gate eller vei og kjellergulv.	Høydeforskjell ca 1.60 m.
b.	Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.	Innsendes av utførende firma.
19.	Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74.	
20.	Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis loftslovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104	Kjeller 2,10 m. 1. etasje 2,50 m 2. etstj. samme, loft 2,20 m (2,35 m) Alle rom over 6 m ² lysflate over 1/10 undt. loftsrom som får 1/12. § 105.
21.	Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsavværelser.	Vegger og tak isoleres som for yttervegger, med 3" steinullmatter.
22 a.	Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom § 105.	
b.	Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel § 108.	Vaskerom og boder for mat og brennsel i kjeller. Klæsboder og tørkeplass på loft.
23.	Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124	Sedeltak 33 ° flate takstein. Fasader oljemalt u-høvlet vestlandsklædn.
24.	Taktekning dept. for skrifter kap. XI.	2"x6" sperretak, 1" takbord, asfaltpapp D-kval. dobbeltlekting og flate cementstein.
25.	Brannvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brannvegg § 84.	
26.	Hovedinngang og innkjørsel, høyde og bredde.	Hovedinngangsdør. 1,00 x 2,10 m.

27.	Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.	
28.	Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 og 71.	Sinktekket balkong. baldakin likeså.
29.	Frem-spring eller tilbake-trekning av enkelte deler av fasaden § 66.	
30.	Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning og gate §§ 119, 120 og 121.	
31.	Priveter og vannklosett-anlegg § 109.	Vannklosett bygget inn på badetom. 4" avløp til septikktank. luftes over tak. eget avtrekk fra badetom.
32.	Fast overdekke i gårdsrom § 77.	
33.	Innehgning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.	Flettverk mot naboer, lavt flettverk på ålesund mur mot gate.
34 a.	Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter kap. XII og XIII.	En røkpibe 9"x9" samt luftpipe mures i tegl. tre ildsteder med røkrør direkte til pipe.
b.	Hvorledes avdekkes pipen?	Pipen avdekkes med støpt kant.
c.	Takluker, snøfangere, takstiger § 22.	en takluke på tørkeloft.
35 a.	Oppvarmingsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter kap. XIV.	Ovnsopvarming, vedovner, supplert med elektriske panelovner.
b.	Er kjelene anbrakt i ildsikkert rom? Avtrekk for ildsikkert rom?	
36.	Fyll i vegger og stubbeloft.	x 4" steinullmatter. 3,5 cm steinullfilt i to lag. Flytende golv mellom etasjene.
37 a.	Hviler der servitut på eiendommen og i tilfelle hvilke?	nei.
b.	Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygging? Er det noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke?	nei.
38.	Fasadebehandling — farver. § 124 med tilhørende vedtekt.	Farver avsettes i samråd med byarkitekten.

39. Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 anmeldt til følgende na-boer:

Attest om varsel ved-legges.

40. Byggverk skal forsynes med husnummerskilt og rottesikres i samsvar med gjeldende bestem-melser.

Utføres etter forskriftene, med nettingrammer for kjellervinduer og beslått kjellerdør.

Ytterligere opplysninger: Bjeikelagene legges av 2"x8" i 50 cm avstand. Himlinger legges av 20 mm. nüstex med spikerslag for strietak. 7 cm steinullfilt. gløsmatter og flytende golv mellom leilighetene.

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høyder er utstukket fra bygningskon-toret, jfr. § 134, samt for byggetillatelseskort er utstedt. Bestemmelsene i byggetillatelses-kortet må nøye etterkommes. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og an-meldes for kontrollens skyld særskilt til bygningssjefen. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøyaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne.

Er anmeldelsen unøyaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og bereg-ninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovlighet og stabilitet, vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S., den 17. 1952

Marius Viken Byggherre

Olav Laidraf Anmelder

Adresse:

Endre Hauken Ansvarshavende

Adresse:

JT/b

Matr.nr. 13, Urds vei - tomannsbolig - J.nr. 767/52.

Sendes reguleringsvesenet i Kristiansand til uttalelse.

Bygningskontrollen i Kristiansand S., den 8. juli 1952.

K. Koren.

EL/hb

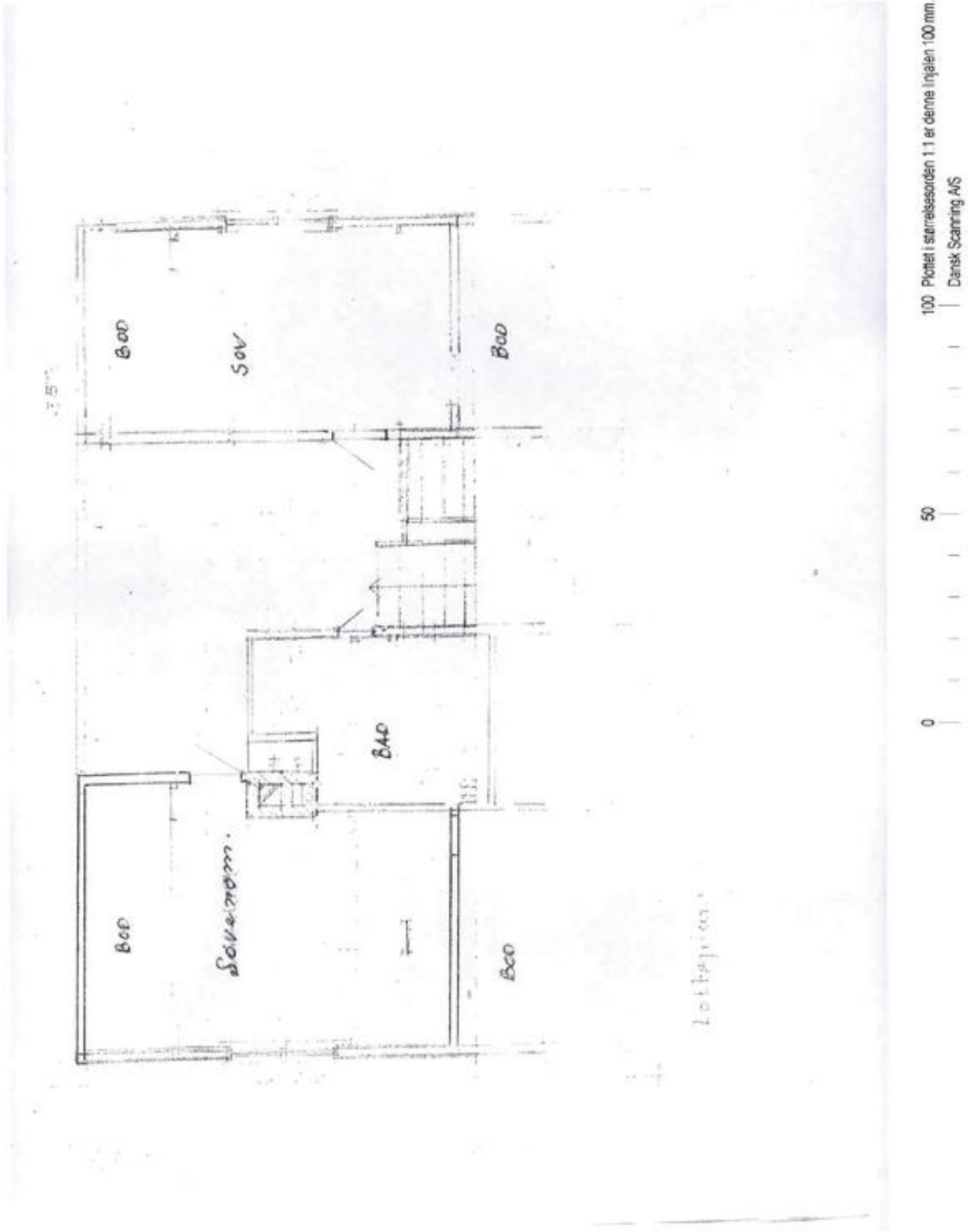
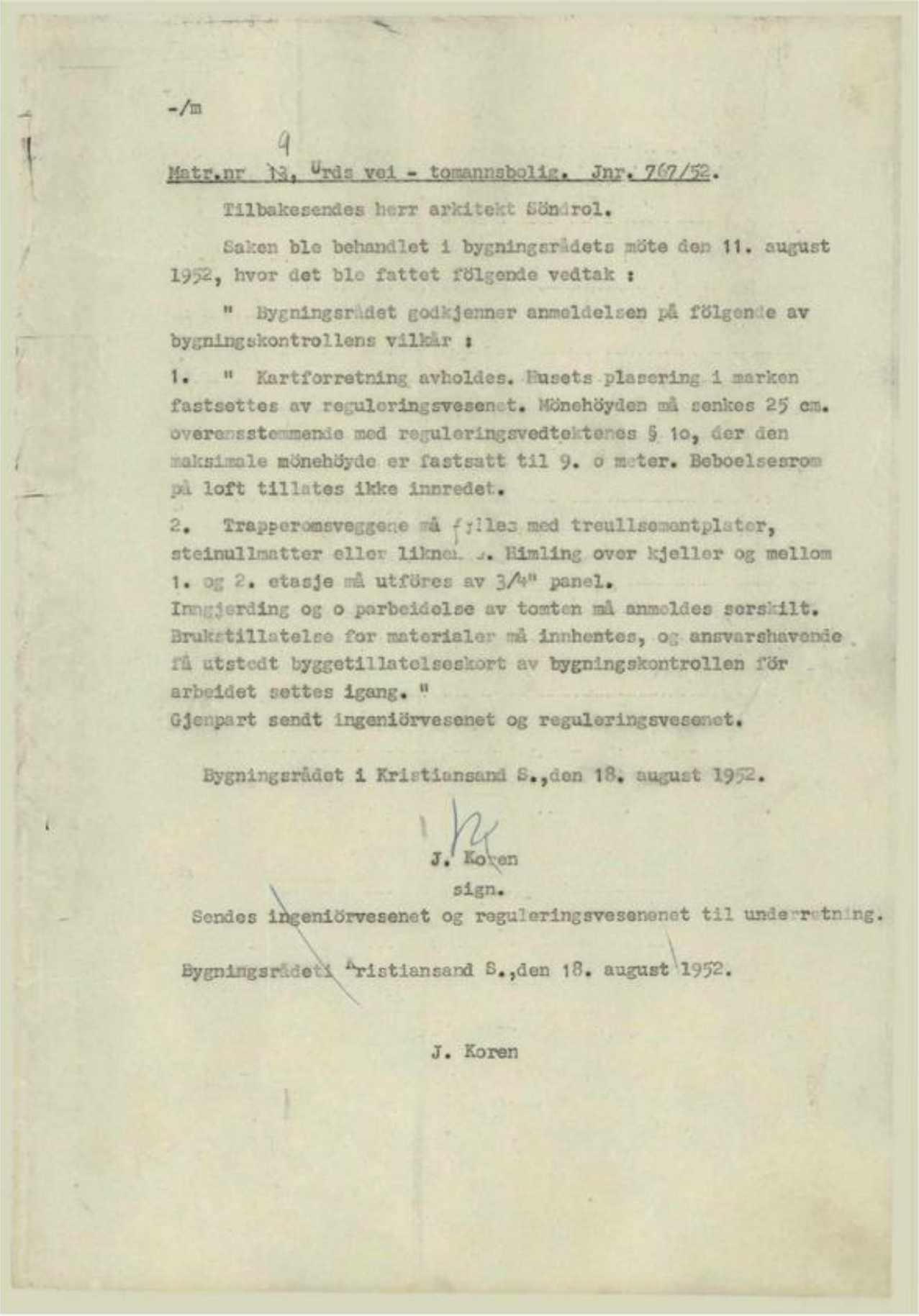
Matr.nr. 13, Urds vei - anmeldelse av tomannsbolig. J.nr. 767/52

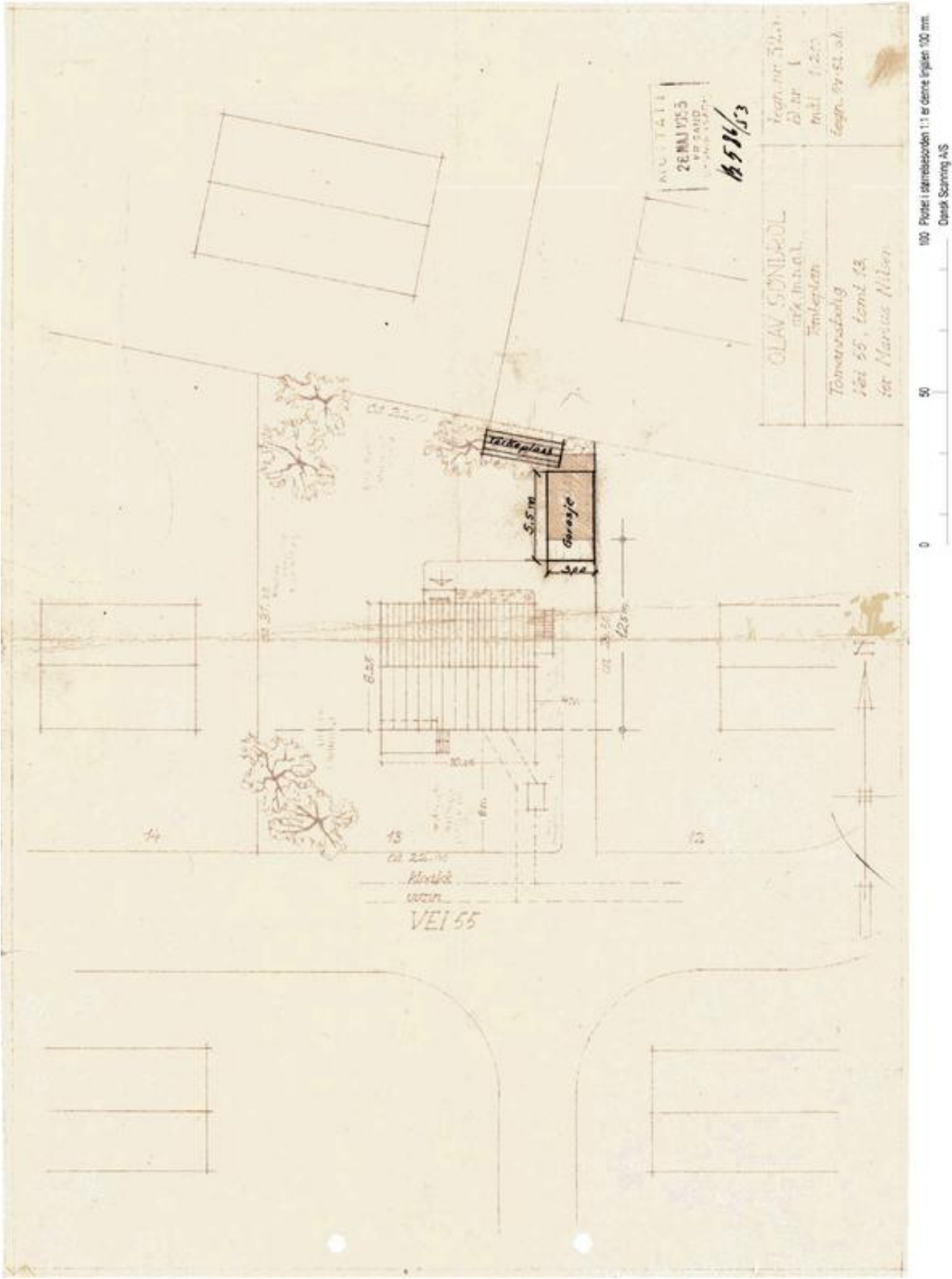
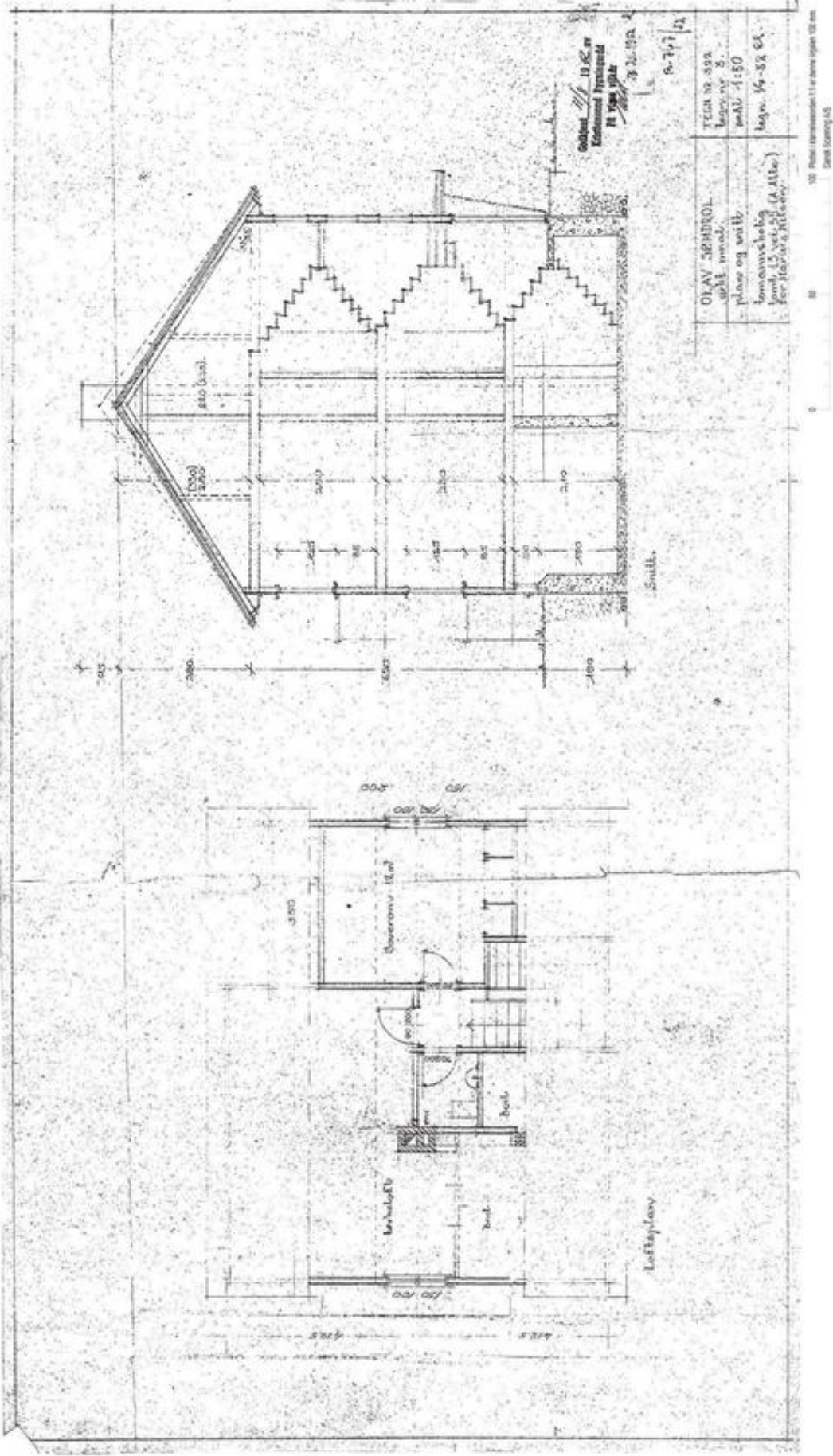
Tilbakesendes bygningskontrollen i Kristiansand.

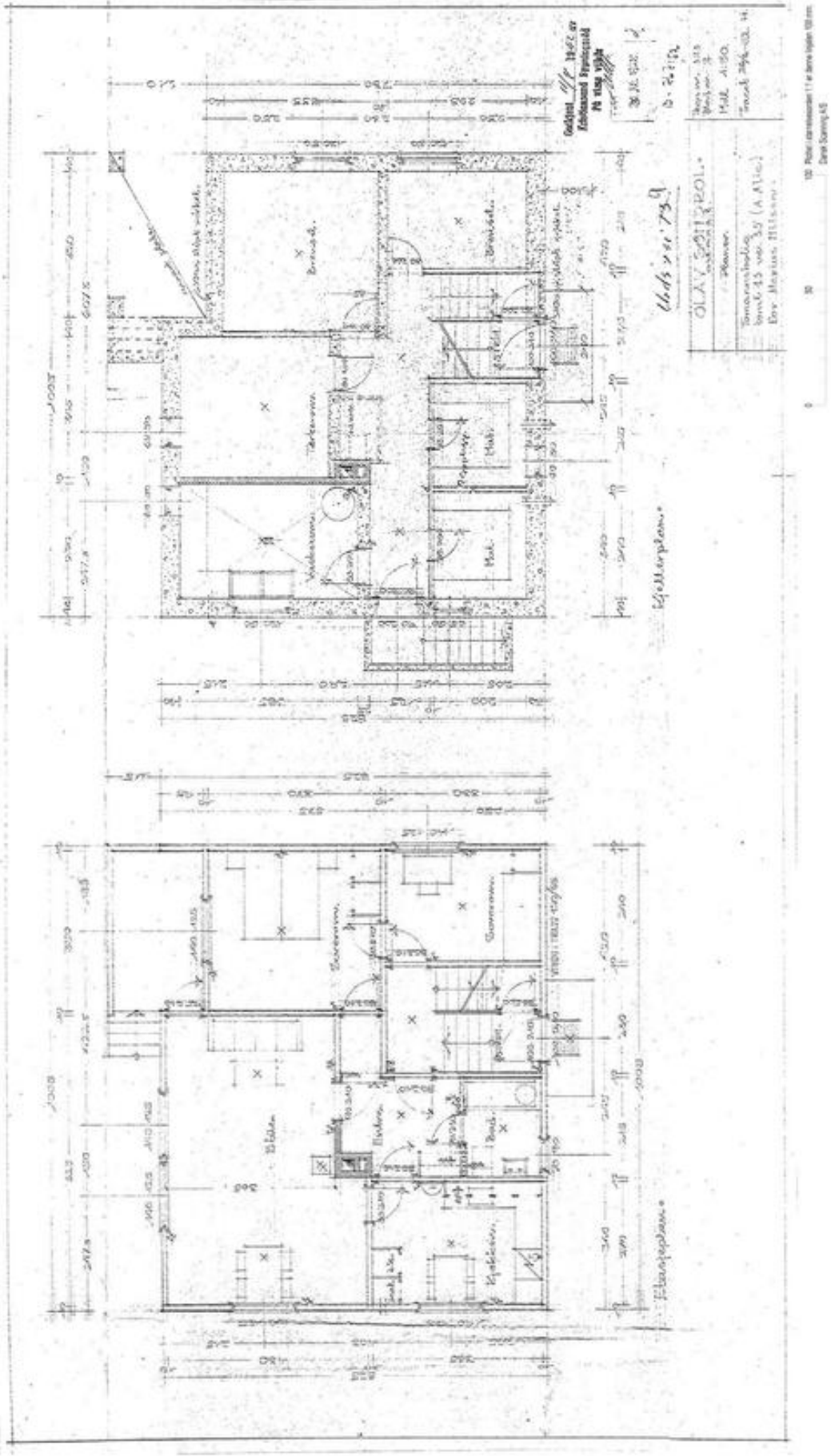
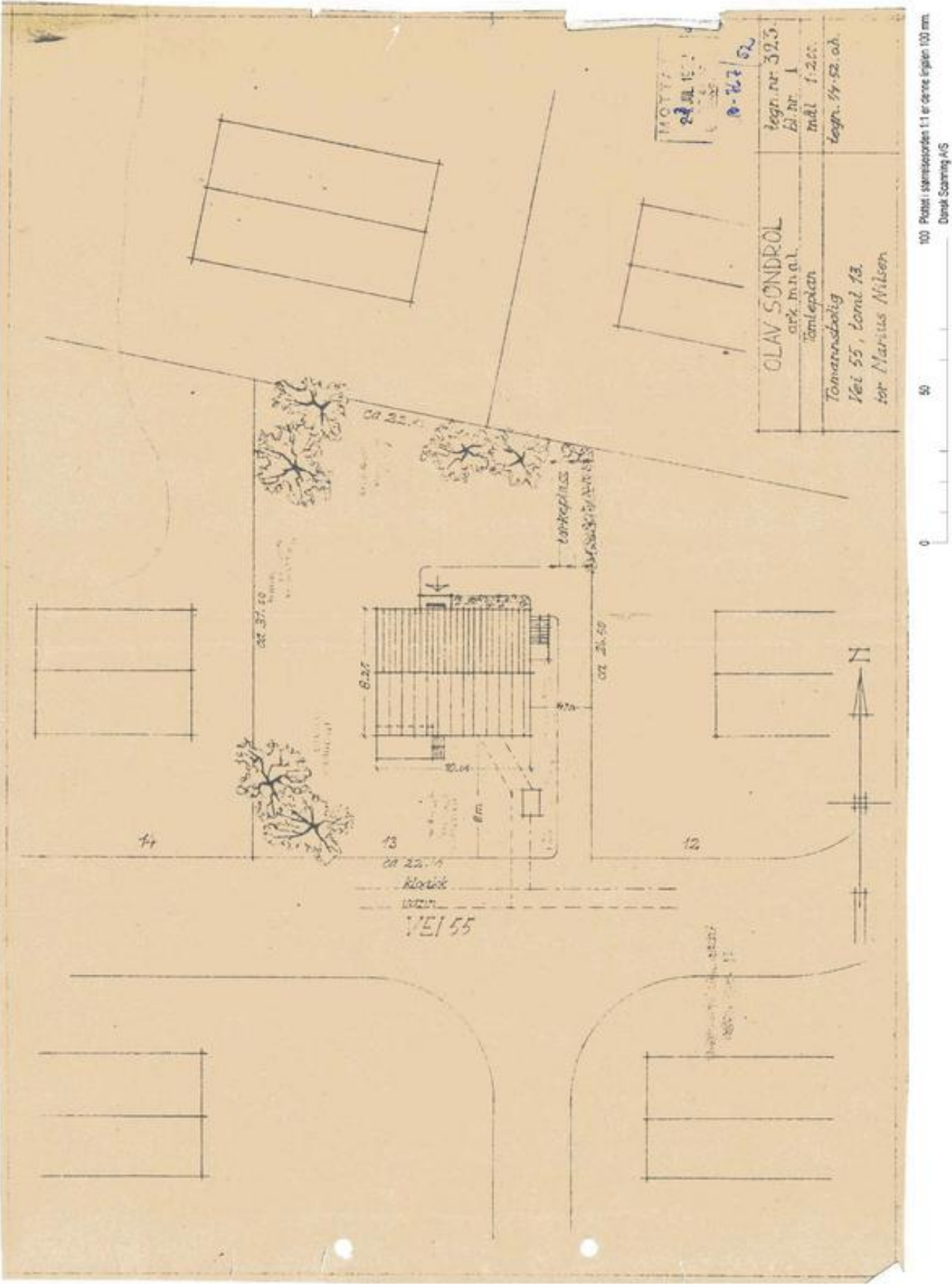
Reguleringsvesenet har ikke noe å bemerke til husets plasering og størrelse. Mønehøyden må imidlertid senkes 25 cm for å stemme overens med reguleringsvedtektenes paragraf 10, der den maksimale mønehøyde er fastsatt til 9,0 m fra ferdig planert terreng. Der vil ikke bli dispensert fra denne be-stemmelse.

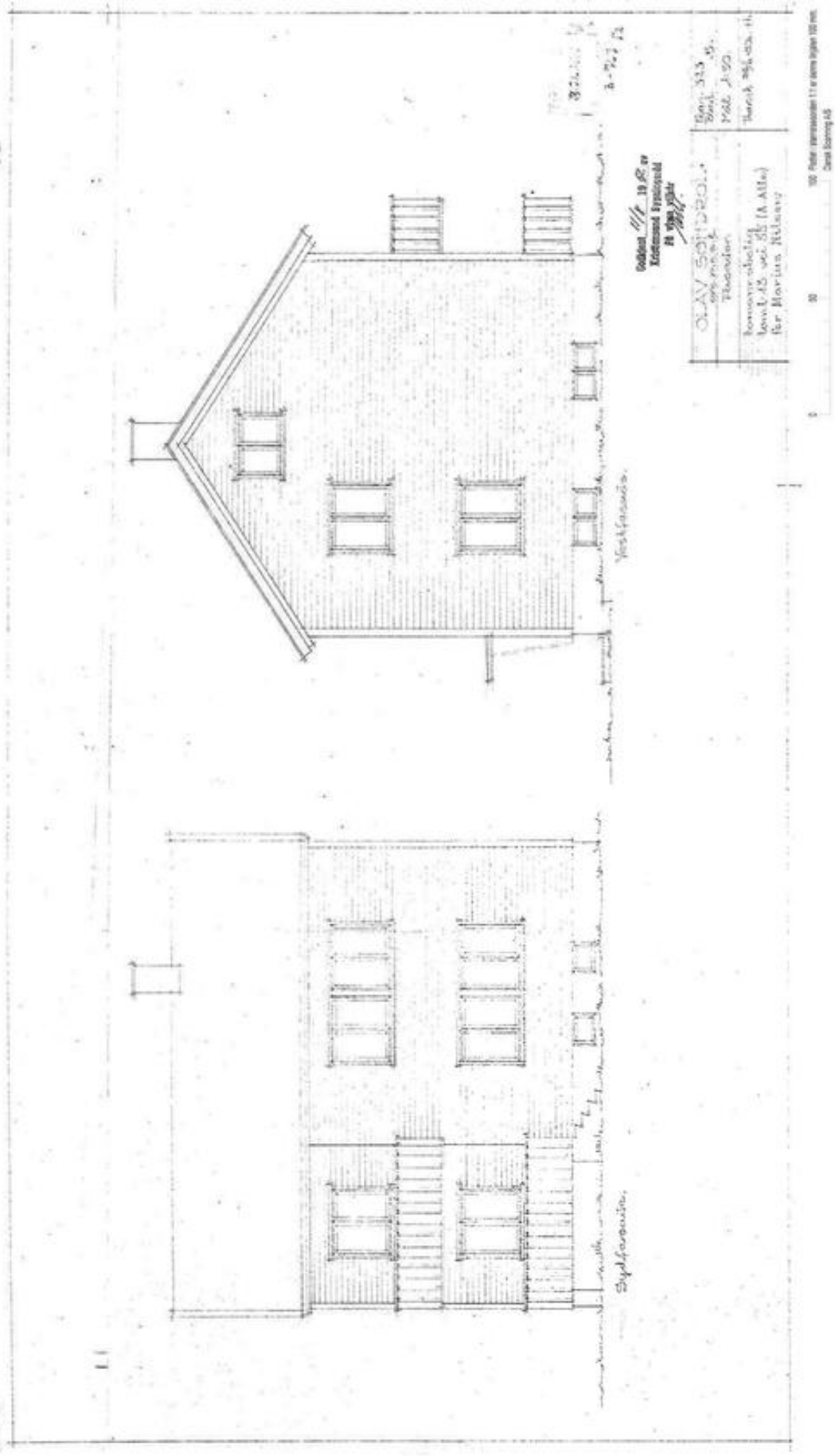
Reguleringsvesenet i Kristiansand S, den 17. juli 1952.

E. Lorange.









Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Herr Marius Nilsen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 9

Urdsvei

loftsinnredning

er lovmedholdig utført. *Når bebyggelsen blir oppfylt som pålagt av byggesynet*

Kristiansand den 16. febr. 19 59

John. T. ...

W. ...

-/m

Herr Marius Nilsen,
Urdsvei 9,
her

Metr.nr. 9 Urdsvei - innredning av 2 værelser på loftet.
Jnr. 146/54.

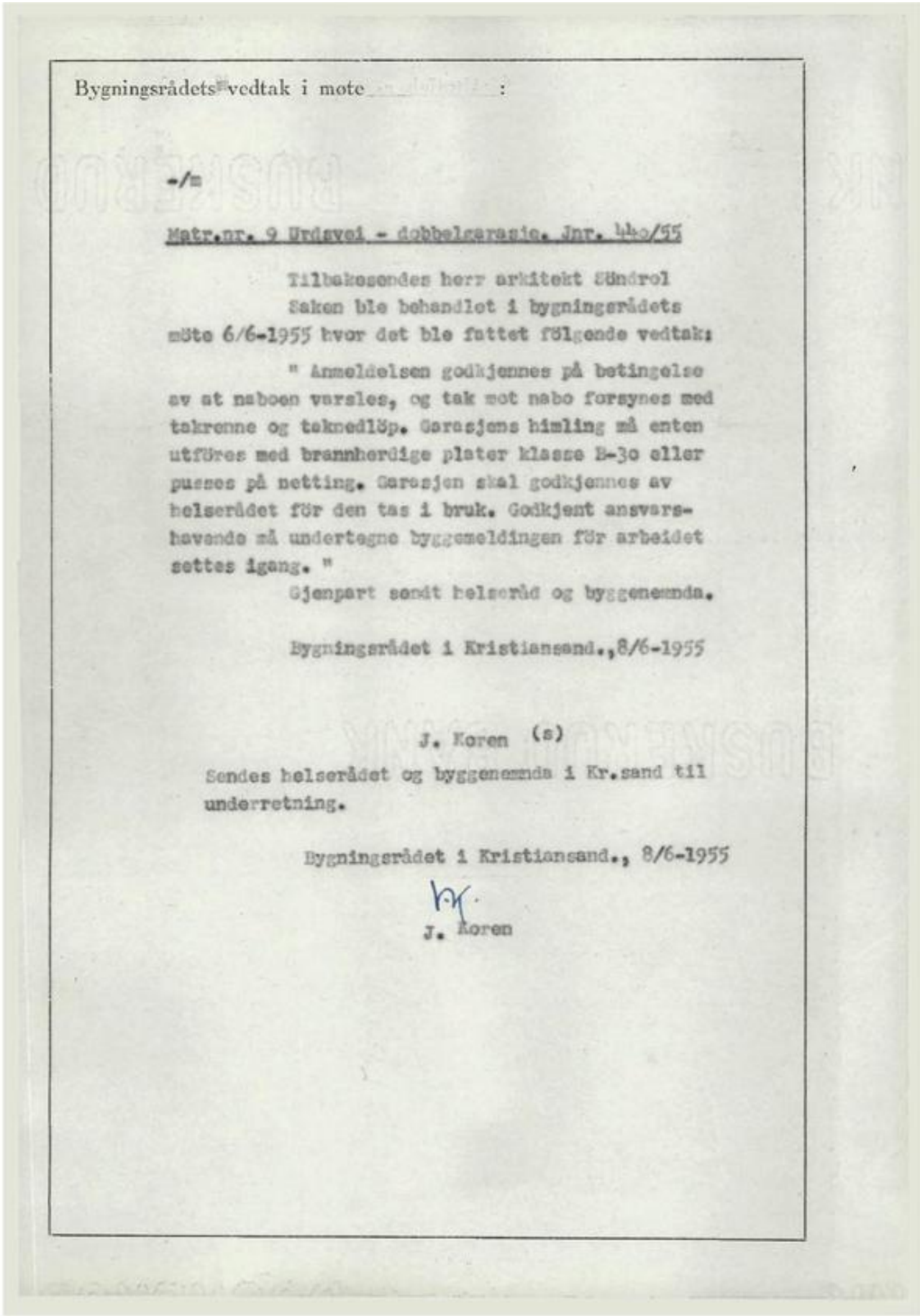
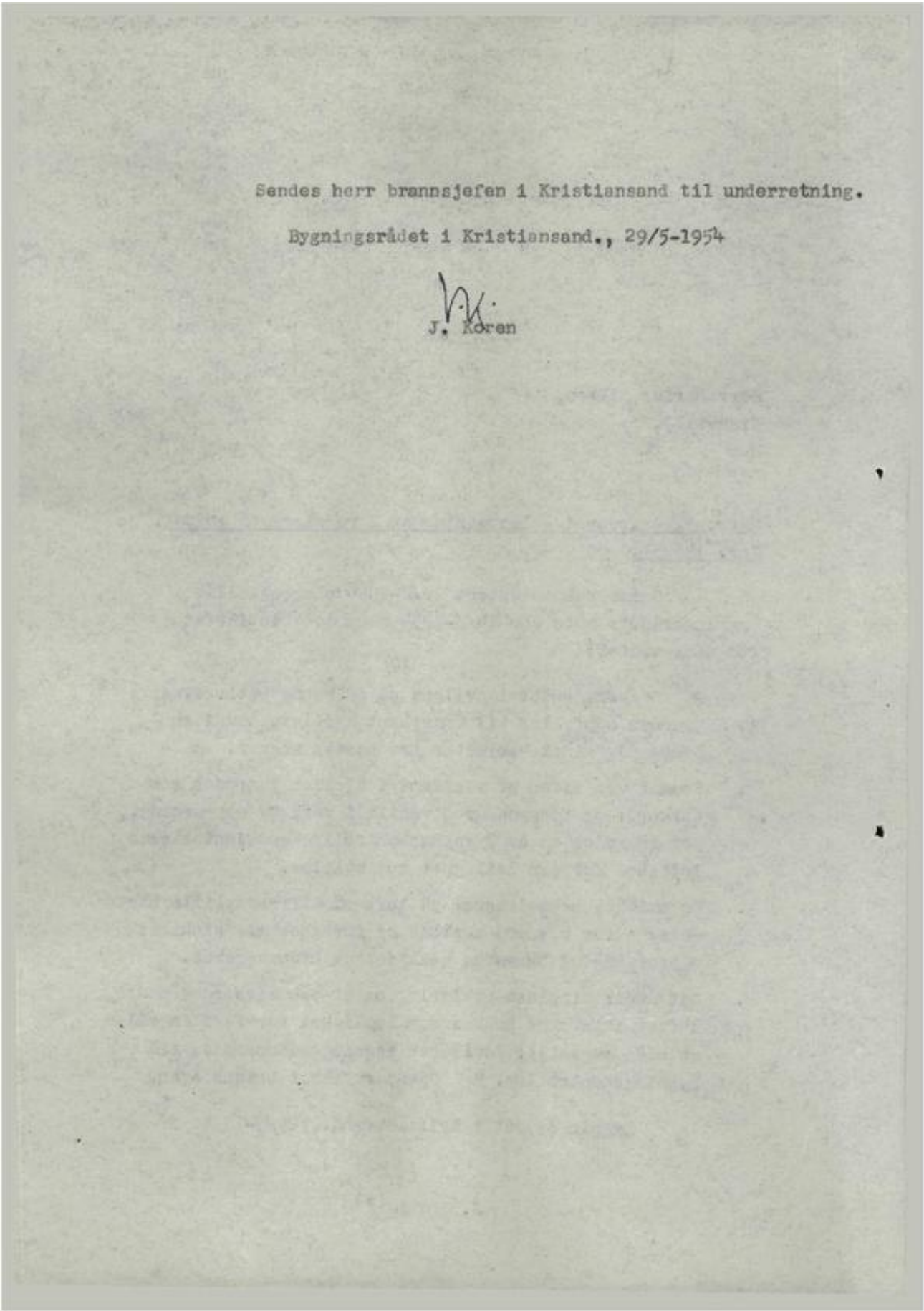
Deres søknad datert 20/2-1954 ble behandlet i bygningsrådets møte den 24/5-1954 hvor det ble fattet følgende vedtak:

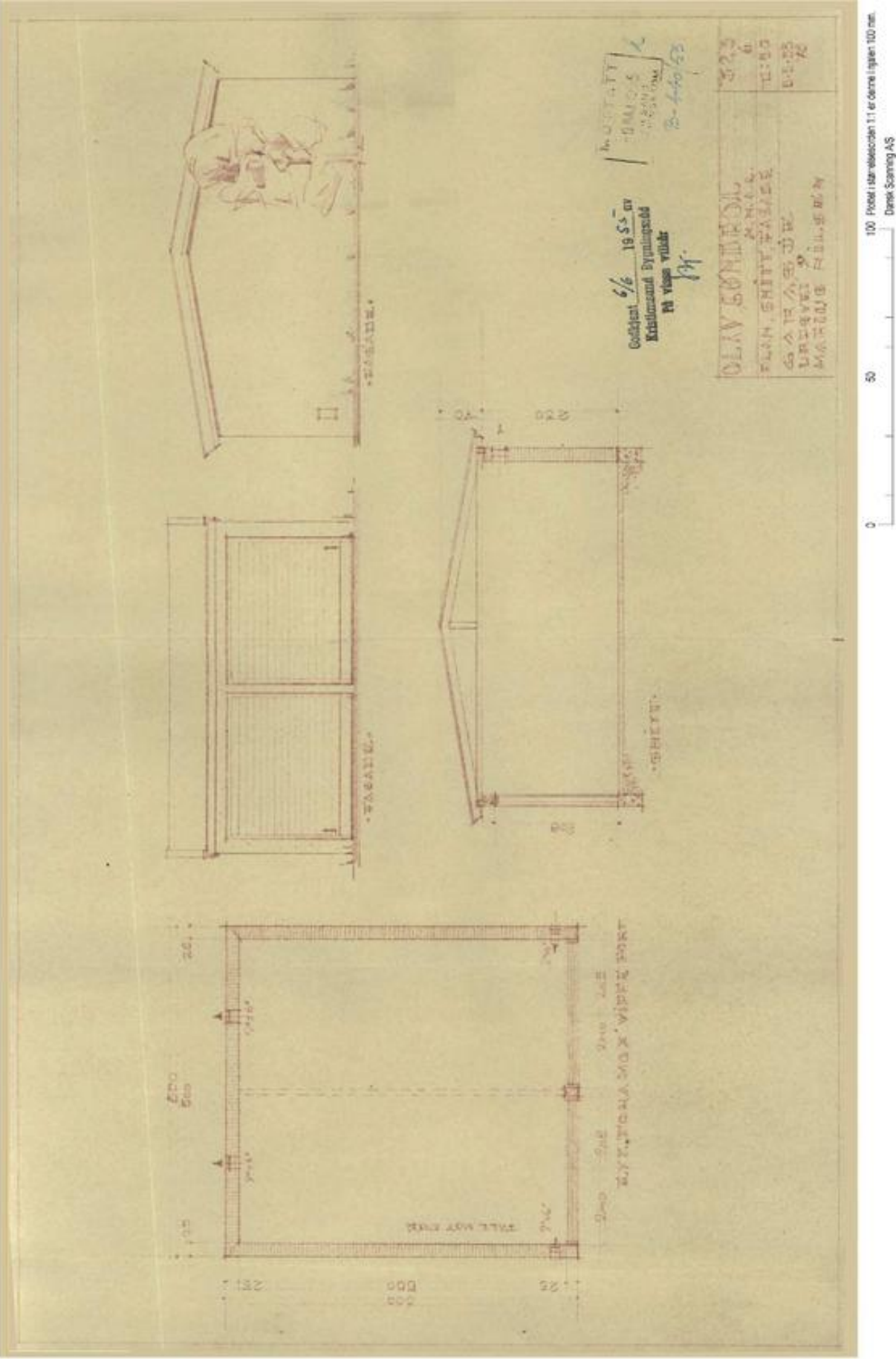
" Andragendet innvilges på følgende betingelser :

1. Grunnen oppfylles til underkant kjellervindu i en bredde av minst 4.0 meter fra husets vegger.
2. Rommet ved siden av vaskerom i kjeller innredes som tørkerom og forsynes med ventil i vegg og oppvarming. Det innredes en av bygningskontrollen godkjent låsbar loftsbod for den leilighet som utleies.
3. De omsøkte beboelsesrom på loft må tilfredsstille bestemmelserne for rom med skråtek og forsynes med elektrisk oppvarming og branntau godkjent av brannvesenet.
4. ✓ Det avgis tinglest erklæring om at beboelsesrommene på loftet ikke skal brukes som leilighet for familie eller utleies særskilt. Reviderte tegninger innsendes til bygningskontrollen. " Gjenpart sendt brannsjefen.

Bygningsrådet i Kristiansand., 29/5-1954

J. Koren (s)





PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Byggmester Knut Inge Larsen
Nesvegen 16 A
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200809345-4 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:19082008

FERDIGATTEST
Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	URDS VEI 9	Eiendom:	152/1616
Tiltakshaver:	Morten Kirkebø	Adresse:	Urdsvei 9, 4616 KRISTIANSTAD S
Søker:	Byggmester Knut Inge Larsen	Adresse:	Nesvegen 16 A, 4700 VENNESLA
Tiltaksart:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ombygging/ endring/repasjion av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 4604 Kristiansand	Besøksadresse: Toilbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse: http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksnummer: NO 963296746 MVA
---	---	---

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Byggmester Knut Inge Larsen
Nesvegen 16 A
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200809345-2 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:17072008

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Byggeplass:	URDS VEI 9	Eiendom:	152/1616
Tiltakshaver:	Morten Kirkebø	Adresse:	Urdsvei 9, 4616 KRISTIANSAND S
Søker:	Byggmester Knut Inge Larsen	Adresse:	Nesvegen 16 A, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, c og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.06.2008 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter ombygging av leilighetene og oppgradering av brannvegger og dører.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad mottatt 24.06.2008. Ombygging og oppgradering.

Spesielle forhold:

Det er vist 3 rom på loft innredet til varig opphold. Det er tidligere bare godkjent 2. Det medfører at rømning må oppgraderes. Minst ett vindu i hver gavl må tilfredsstillende krav til rømningsvindu.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det vises til avsnittet spesielle forhold foran. Det kan for øvrig opplyses at byggesak tilbygg Urds vei 9 B ikke er avsluttet.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvi i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 4604 Kristiansand	Besøksadresse: Toilbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse: http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksnummer: NO 963296746 MVA
--	---	--

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Byggm. Knut Inge Larsen AS
Nesvegen 16 A
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200808655-5 Saksbeh: Torleiv Lindtveit Dato:01032007

URDS VEI 9 - 152/1616 - TILLATELSE ENKLE TILTAK - OPPFØRING AV TILBYGG
SAMT FRITTLIGGENDE GARASJE.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Byggeplass:	URDS VEI 9	Eiendom:	152/1616/0/0
Tiltakshaver:	Morten Kirkebø	Adresse:	Urds vei 9, 4616 KRISTIANSAND S
Søker:	Byggm. Knut Inge Larsen AS	Adresse:	Nesvegen 16 A, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 01.11.2006 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter tilbygging av ekstra boenhet på tidligere horisontaldelt tomannsbolig samt oppføring av frittliggende garasje.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen utløp av 3-årsfristen. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt og godkjennes før de gjennomføres.

Søknaden:

Søknaden omfatter tilbygging av ny boenhet til enebolig. Tillatelsen medfører en omklassifisering av bolig fra horisontaldelt tomannsbolig (bygningstype 122) til andre småhus med 3 boliger eller flere (bygningstype 136).

Totalt bruksareal tilbygg er oppgitt til:

Etasje	Bruksareal	Bruk
1. hovedetasje	58 m ²	bolig
2. hovedetasje	30 m ²	bolig
Sum bruksareal alle etasjer:	88 m ²	

Bruksareal frittliggende garasje er oppgitt til 26 m².

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 4604 Kristiansand	Besøksadresse: Toilbodgt. 22 Telefon/telefaks: 38075530/38075544	E-Postadresse: post.teknisk@kristiansand.kommune.no Webadresse: http://www.kristiansand.kommune.no Foretaksnummer: NO 963296746 MVA
--	---	--

Spesielle forhold:

Plan- og bygningsetaten minner om at det **trolig** ligger kommunale VA-ledninger over eiendommen og at sikring av disse må avklares med ledningseier Ingeniørvesenet.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan nr. 33 for Kongsgård Allé (Freyasdal). Godkjent 30.01.1952. Formål boliger.

Beliggenhet:

Tilbygg og frittliggende skal plasseres som vist i innsendt situasjonsplan.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er ikke relevant for denne typen tiltak.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- 1. Kontrollerklæringer for utførelsen.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 5000,- må innbetales.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Byggmester Knut Inge Larsen AS, organisasjonsnr. 968122452, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett i søkerfunksjonen samt for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 og utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten i prosjekteringsfasen omfatter totalansvar bortsett fra sanitærinstallasjoner. Ansvarsretten i utførelsesfasen omfatter plassering, energiinstallasjoner, ventilasjon/klimateknikk, mur/betong og tømrerarbeider. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Steinar Holbæk AS, organisasjonsnr. 971592362, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for prosjektering/kontroll prosjektering av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 1 og utførelse/kontroll utførelse av bygninger og installasjoner i tiltaksklasse 2. Ansvarsretten omfatter rørinstallasjoner inkl. stikkledninger. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Jobb Service, organisasjonsnr. 983403883, er med bakgrunn i sentral godkjenning, gitt ansvarsrett for utførelse/kontroll utførelse av anlegg, konstruksjoner og installasjoner i tiltaksklasse 1. Ansvarsretten omfatter grunn/terreng. Behandlingsgebyr for ansvarsrett er beregnet til kr. 350,-.

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 5000,- + gebyr for behandling av søknader om ansvarsrett kr. 1050-, til sammen **kr. 6050,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan:

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

Klageadressat:

Klagen skal stiles til Fylkesmannen i Vest-Agder, men sendes til Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand S. Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg..

Klagefrist:

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du klager for sent, kan Plan- og bygningsetaten se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det.

Innholdet i klagen:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket (oppsettende virkning):

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 om oppsettende virkning). Slik søknad sendes til Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om ileggelse av oppsettende virkning eller ikke, er ikke et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

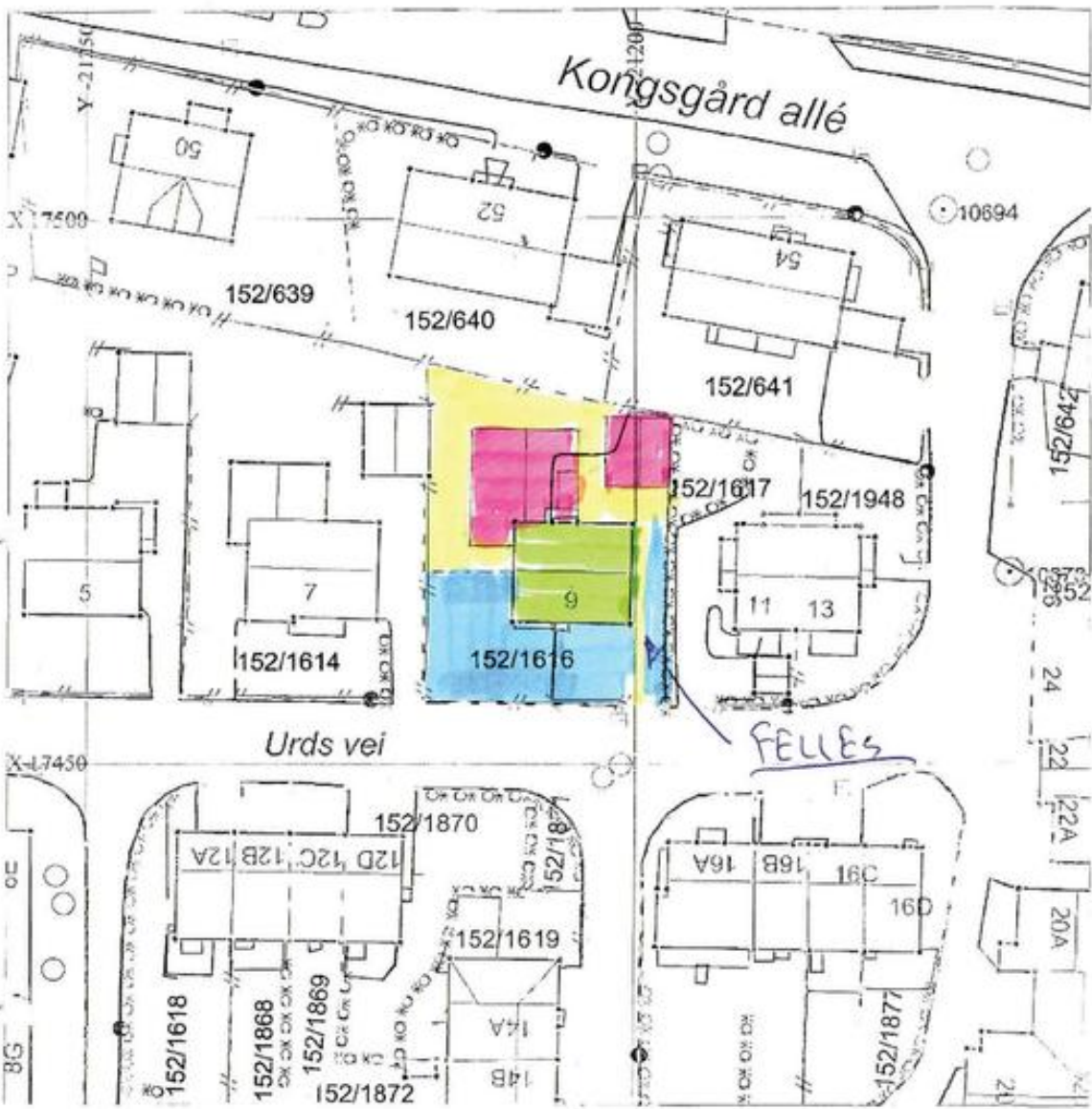
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning:

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven fvl. §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. Du vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og reglene om saksbehandling.

Kostnader ved omgjøring av vedtak:

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten etter reglene i forvaltningsloven kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Fylkesmannen eller din advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

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





KRISTIANSAND
KOMMUNE

Eiendomskart

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Eiendom: Gnr. 152 Bnr. 1616

Adresse: URDSV. 9

Kvalitet på eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser: -----

Usikre eiendomsgrenser: -----

Eiendommens areal i m2: 639m²

Anm:

Servicebutikken:

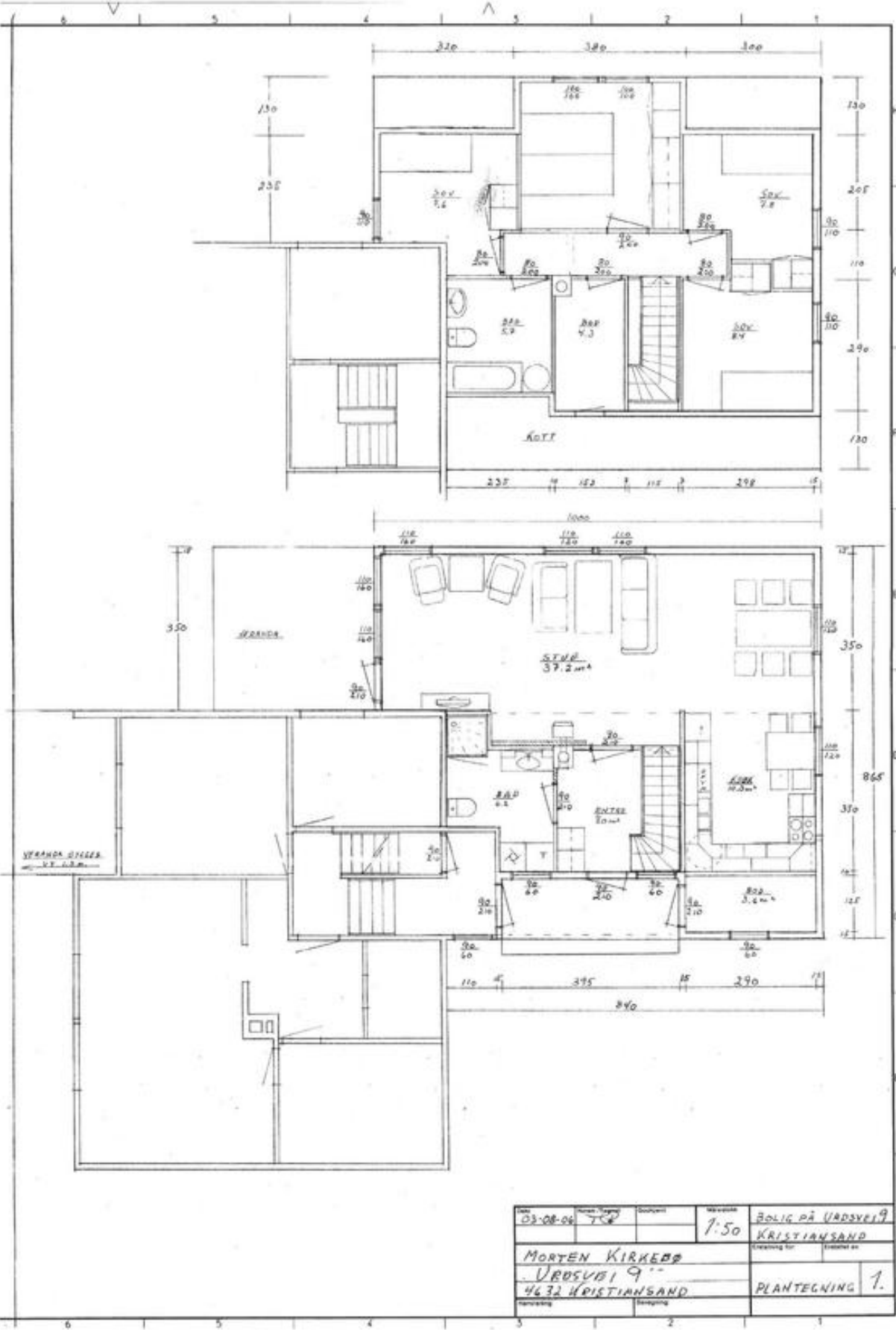
Målestokk=

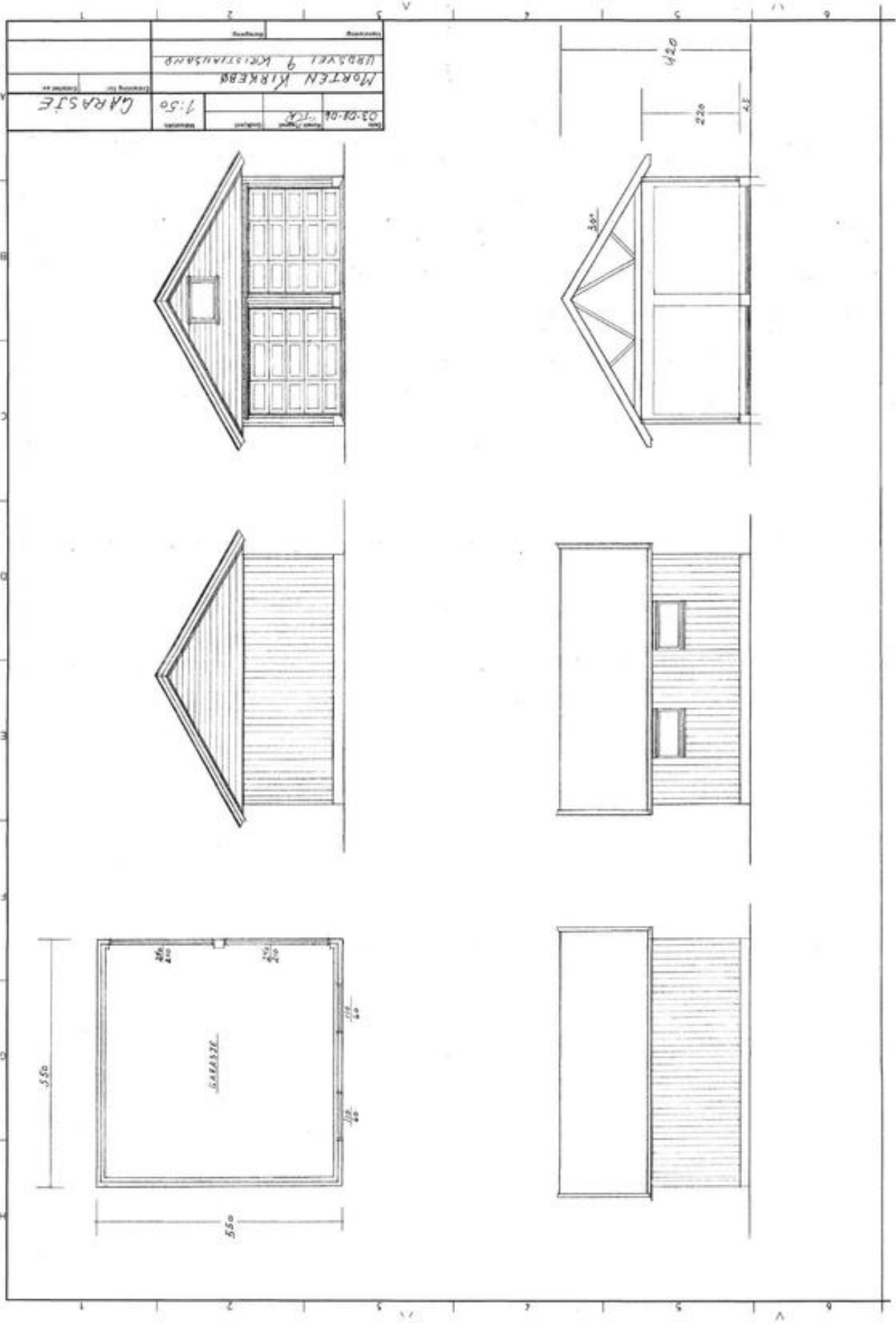
For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

= UTEAREAL NY BOENHEI

= NY BOENHEI

Sign.....





PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Byggmester Knut Inge Larsen
Nesvegen 16 A
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200809345-4 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:19082008

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	URDS VEI 9	Eiendom:	152/1616
Tiltakshaver:	Morten Kirkebø	Adresse:	Urdsvei 9, 4616 KRISTIANSAND S
Søker:	Byggmester Knut Inge Larsen	Adresse:	Nesvegen 16 A, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Ombygging/ endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 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
--	---	--

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage,
- fremgangsmåten ved klage:
- saksbehandlingsregler ved klage..

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Byggmester Knut Inge Larsen
Nesvegen 16 A
4700 VENNESLA

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200809345-2 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato:17072008

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95b>.

Byggeplass:	URDS VEI 9	Eiendom:	152/1616
Tiltakshaver:	Morten Kirkebø	Adresse:	Urdsvei 9, 4616 KRISTIANSAND S
Søker:	Byggmester Knut Inge Larsen	Adresse:	Nesvegen 16 A, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Endring/repasjon av bygningstekniske installasjoner

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b, c og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.06.2008 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter ombygging av leilighetene og oppgradering av brannvegger og dører.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad mottatt 24.06.2008. Ombygging og oppgradering.

Spesielle forhold:

Det er vist 3 rom på loft innredet til varig opphold. Det er tidligere bare godkjent 2. Det medfører at rømning må oppgraderes. Minst ett vindu i hver gavl må tilfredsstillende krav til rømningsvindu.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det vises til avsnittet spesielle forhold foran. Det kan for øvrig opplyses at byggesak tilbygg Urds vei 9 B ikke er avsluttet.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Postadresse Kristiansand kommune Plan- og bygningsetaten Serviceboks 417 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
--	---	--

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	Knut Inge Larsen	sentral	pro/kpr utf/kut	1	Alle arbeider
350,-	Valdal Byggjeneste AS	sentral	pro/kpr	1	Brannprosjektering.

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2950,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr. 700,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

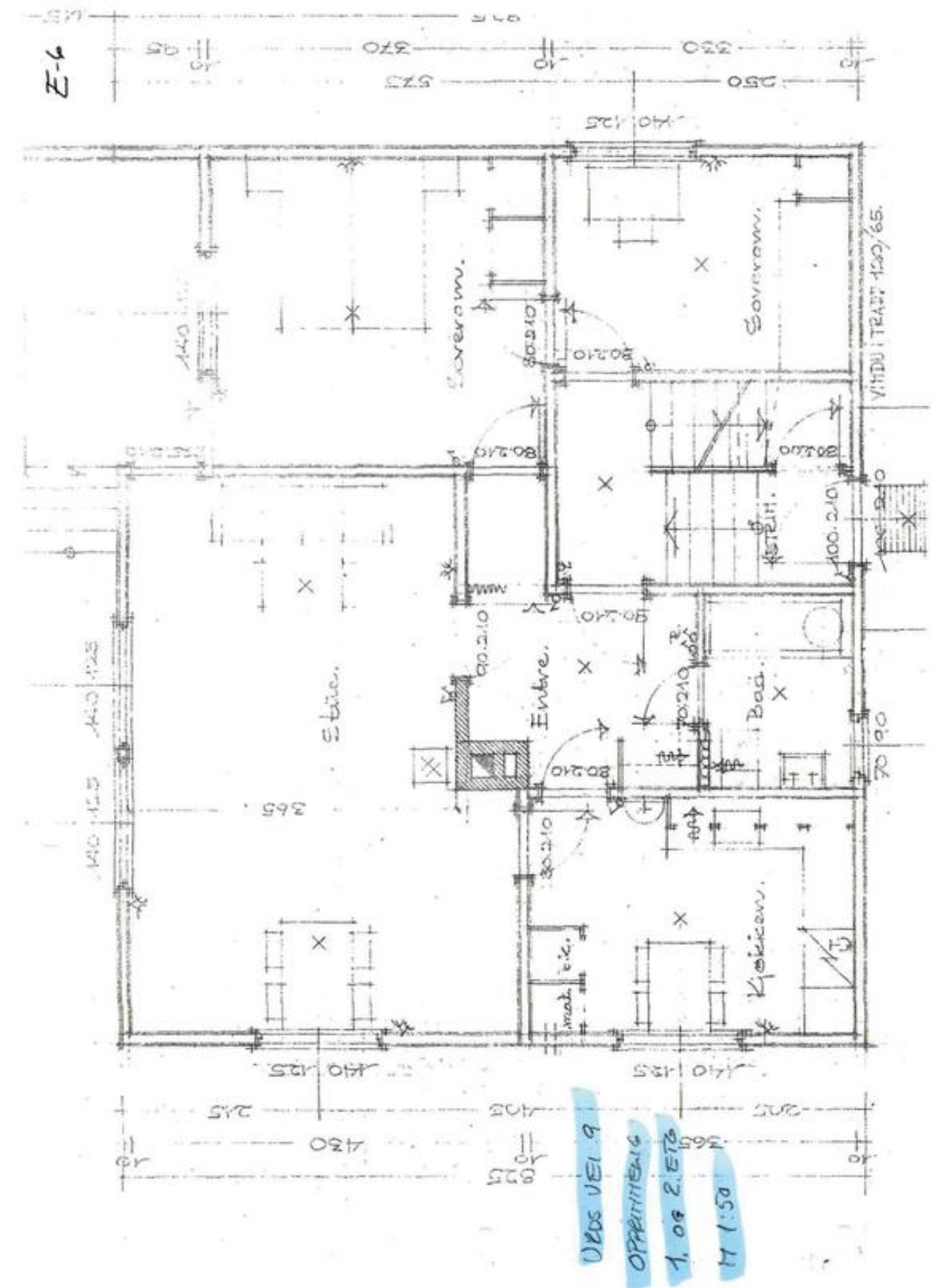
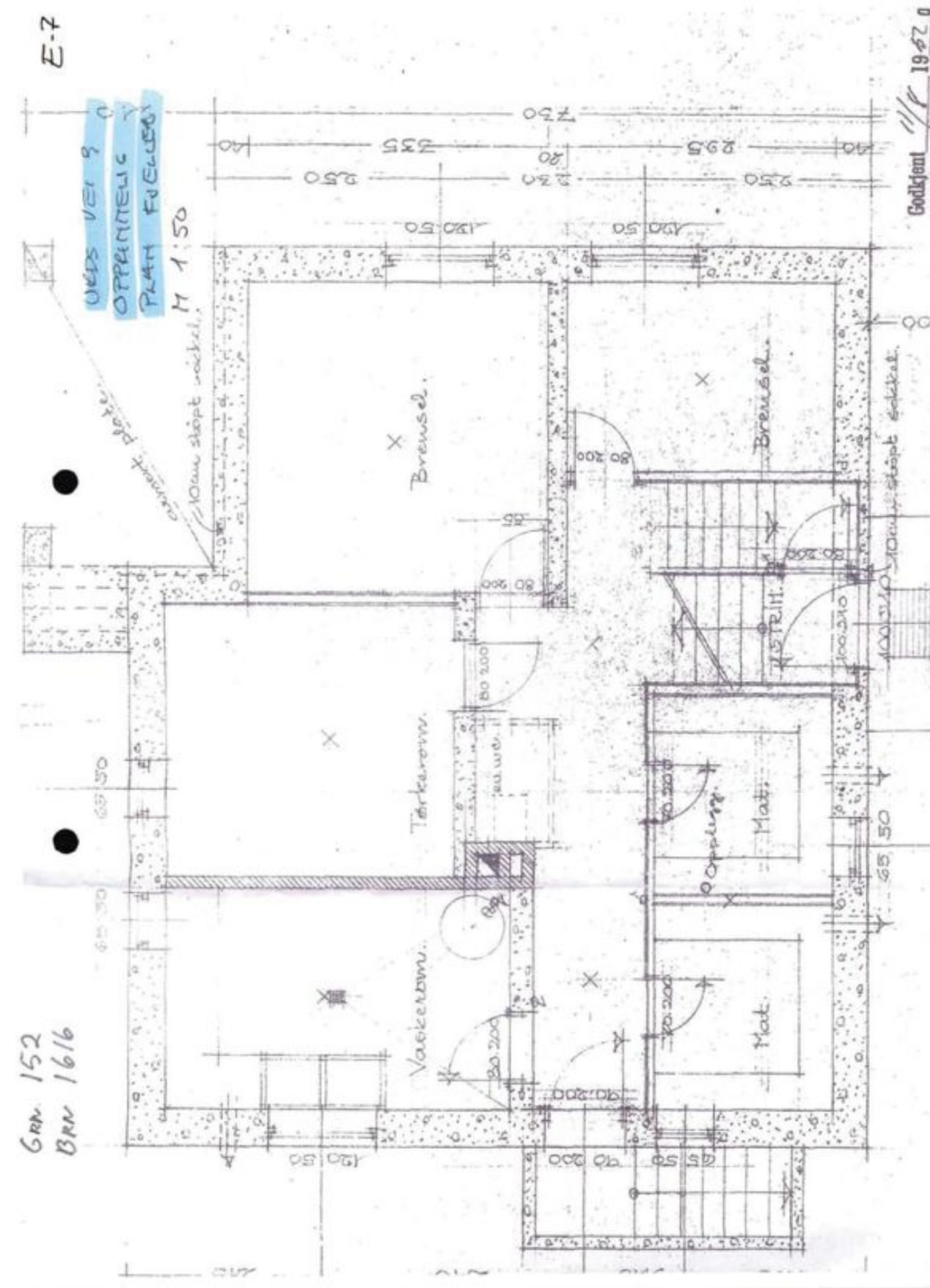
Gyldighet:

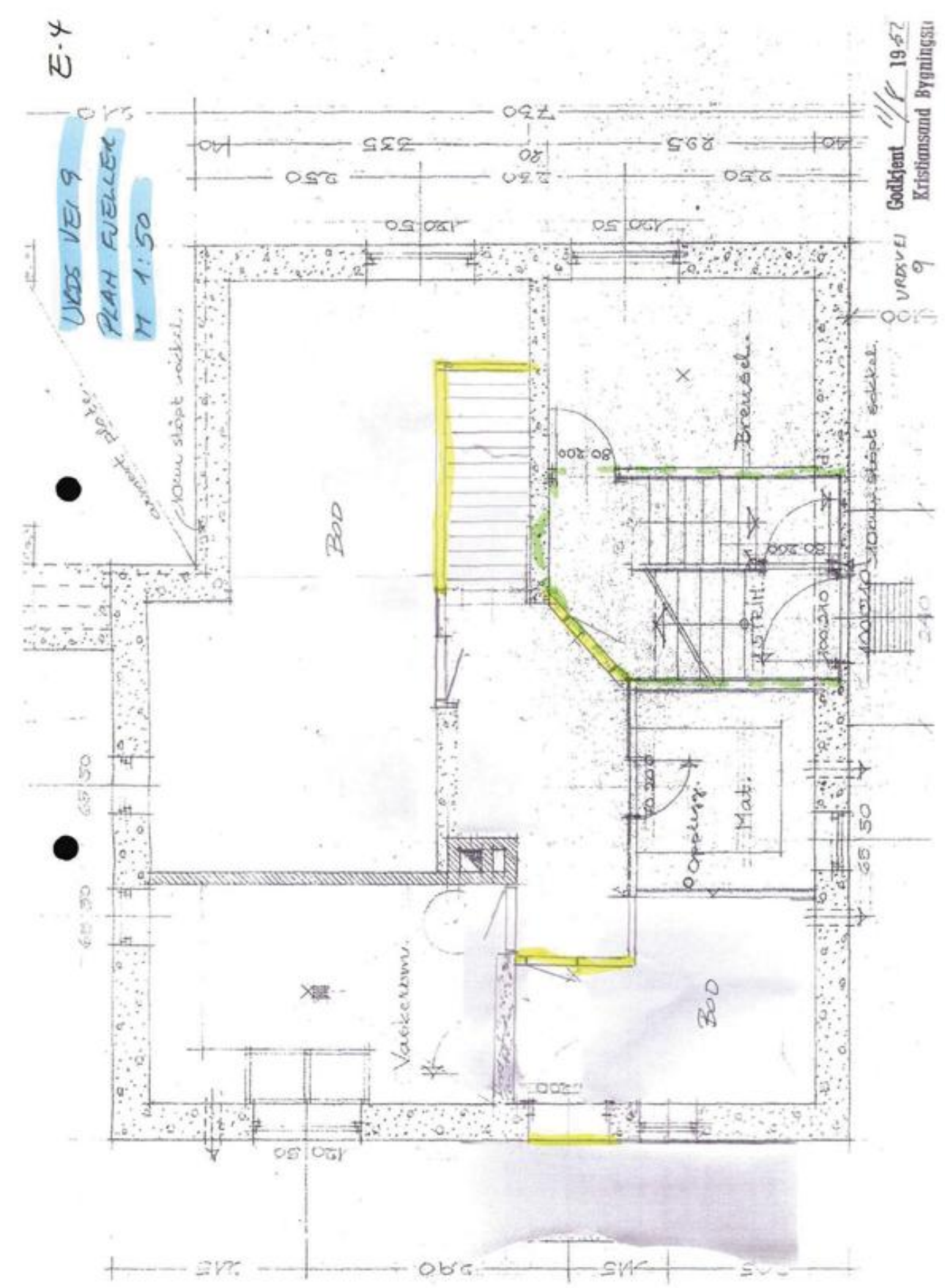
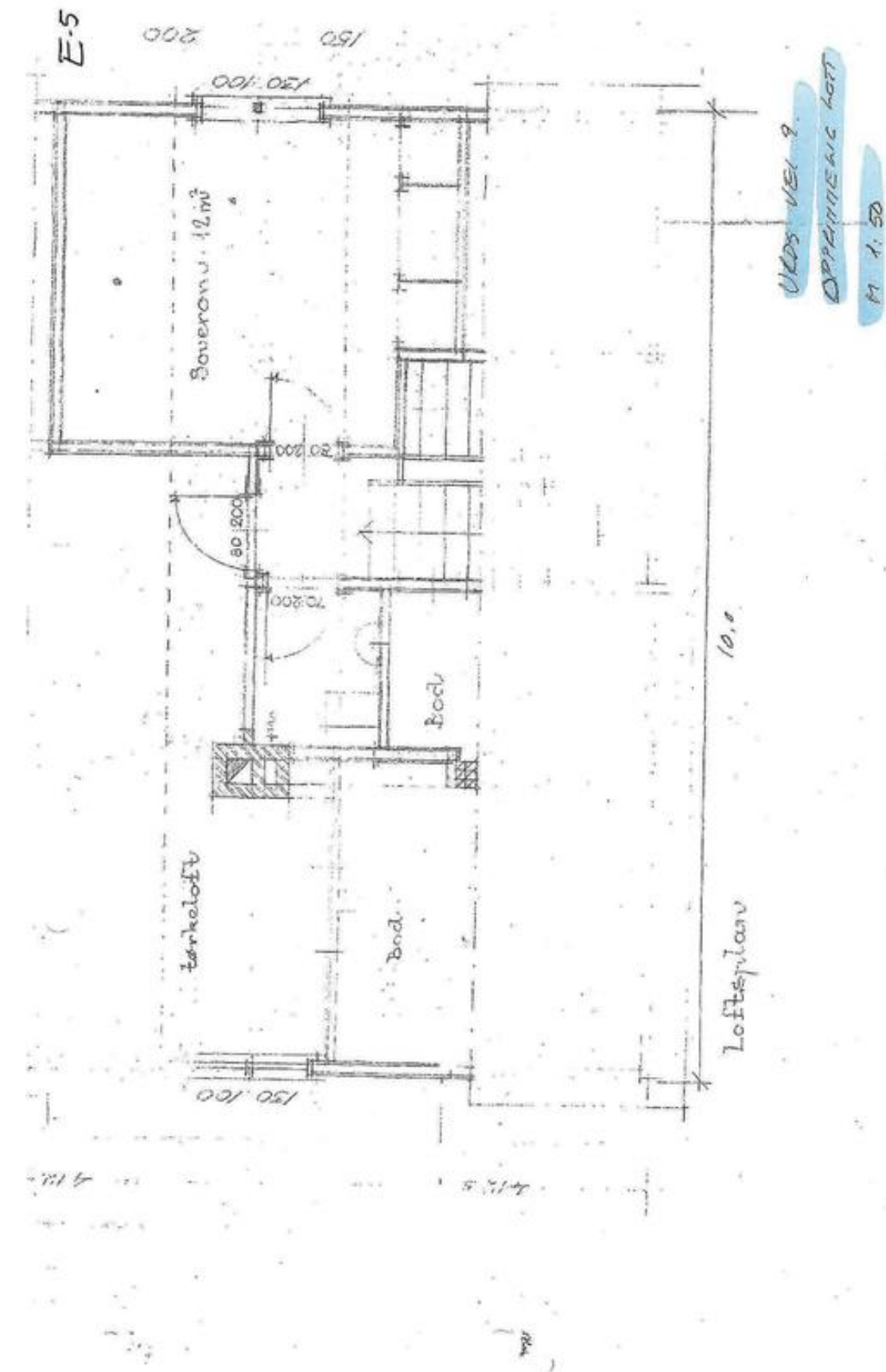
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

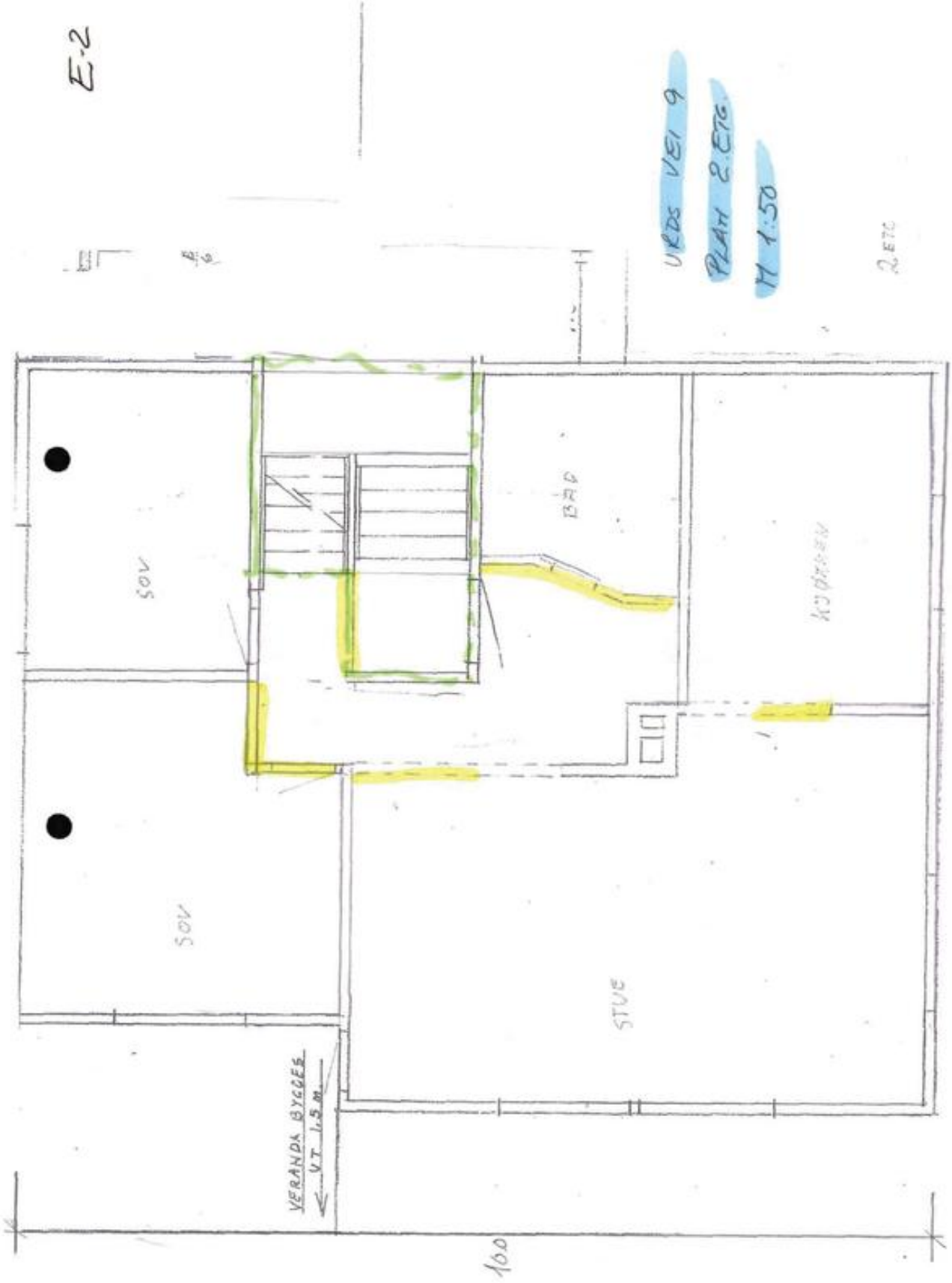
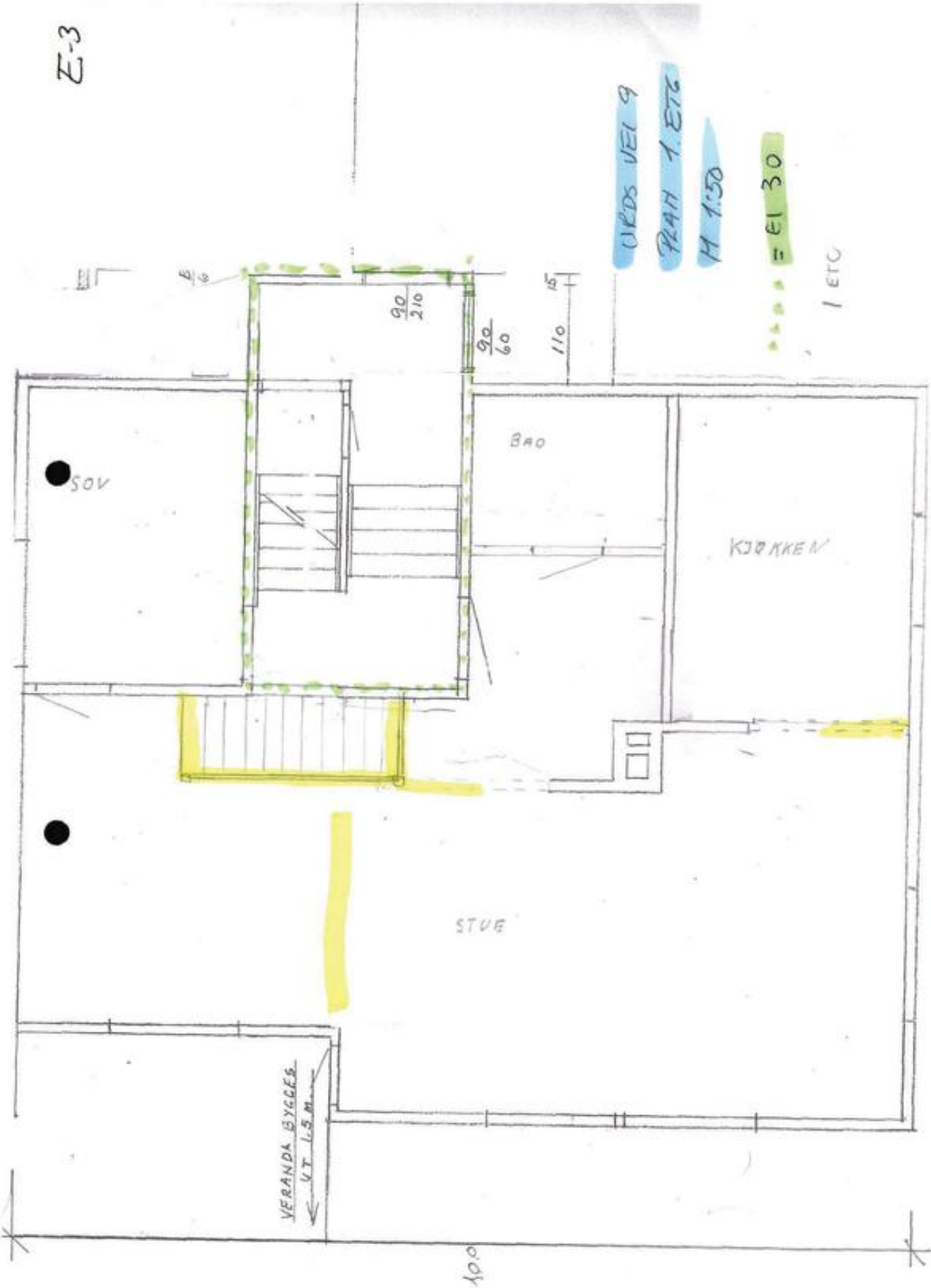
Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver









Kristiansand
kommune

ARK TJENESTER AS
c/o Jan Eddy Ryen Dønnestadveien 329
4658 TVEIT

Vår ref.:
BYGG-24/01623-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:
Dato
18.09.2025

Urds vei 9 - 152/161 - Tillatelse til bruksendring av
underetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 1616 / 0 / 1
Ansvarlig søker: ARK TJENESTER AS
Tiltakshaver: Joachim Sannes

Vi viser til søknad om bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel med tilhørende fasadeendring. Søknaden ble mottatt 03.06.2025 og satt i bero etter ansvarlig søkers ønske i påvente av fullstendig prosjektering. Søknaden ble ansett komplett 04.09.2025.

Søknaden er godkjent.

Situasjonskart og tegninger vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Dere kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Sikker post www.kristiansand.kommune.no/eDialog	Postadresse Postboks 4 4685 Nodeland	Kommunalområde Byggesaksbehandling	Telefon 38 07 50 00
E-postadresse post.byutvikling@kristiansand.kommune.no	Besøksadresse Rådhuskvartalet, Rådhusgata 10	Saksbehandlers telefonnummer: 48279098	Nettadresse kristiansand.kommune.no
			Org. nummer NO985713529

E-1



Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken
Søknaden omfatter bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel. Kjelleretasjen søkes endret til å omfatte stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod. Kjelleretasjen tilhører seksjon 1 som omfatter kjelleretasje og første etasje. Det etableres intern adkomst og gjennomgang mellom disse etasjene via to interne trapper. Bruksendringen medfører ikke opprettelse av ny boenhet. Videre omfatter søknaden fasadeendring på fasade nord ved at ett større brannvindu innsettes i kjelleretasjen.

Søknaden er nabovarslet uten innkomne merknader.

Eiendomsforhold
Eiendommen er seksjonert og består av tre seksjoner. For ordensskyld bemerkes det at seksjon 1 omfatter kjelleretasje og første etasje. Seksjon 2 omfatter andre etasje og loftsetasje. Seksjon 3 er oppført som eget tilbygg/bolig på eiendommen.

Opplysninger til matrikkelføring
Bygningstype: 136

Etasje	Rom	Bad	WC	Kjøkken
U01	2	1	1	1
Sum	2	1	1	1

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jf. Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Gjeldende plangrunnlag
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i reguleringsplan Kongsgård Allé (Freyadal) med plan-id 33, vedtatt 30.01.2025.

Spesielle forhold
Det fremgår av reguleringsplanen § 8 at på tomter nr. 5-10 skal det oppføres villamessig bebyggelse i 1 ½ etasje. Tomten er på det ordinære plankartet markert som nummer 9. Boligen er i nyere tid seksjonert med totalt 2 seksjoner og tre godkjente etasjer. Tiltaket medfører at boligen i sin helhet får fire fulle etasjer. Det fremgår videre at bestemmelsen at reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter. Bygningsmyndigheten har foretatt en vurdering av strøket og ser at de fleste tomtene har samme bygningsstruktur og etasjeantall som tiltakseiendommen. Det er ikke behandlet dispensasjonsforhold i disse sakene. Bygningsmyndigheten vurderer dermed at tiltaket ikke utløser dispensasjon fra etasjeantall, i tråd med etablert praksis.

Avkjørsel og parkering
Tiltaket medfører ingen endringer med hensyn til adkomst eller parkering.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg
Vi minner om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

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

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Samtykke/tillatelse fra sameiet
Det foreligger underskrevet erklæring fra naboer i seksjon 2 og 3 (gnr. 152 bnr. 1616), Grete Egeland og Eyner O Reyes Aartun, på at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt. Bygningsmyndigheten legger vedlagte erklæringer til grunn.

Tekniske krav
Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller tekniske krav. Det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

Privatretslige forhold
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatretslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatretslige rettighetene.

Naturmangfoldloven
Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring/fasadeendring	5082	8 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		9 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Joachim Sannes
Urds vei 9
4632 Kristiansand S

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Vedlegg:

2_KART_Situasjonsplan_D1- Urds vei 9-sit kart
7_TEGN_TegningEksisterendeSnitt_E4- Snitt bolig
E1- UrdsVei-PlanKjeller-rev 26.07.2024
E2- UrdsVei-PlanEtasje1-rev 26.07.2024
E3- UrdsVei-FasadeNord- rev 26.07.2024

Kopi til:
Joachim Sannes

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

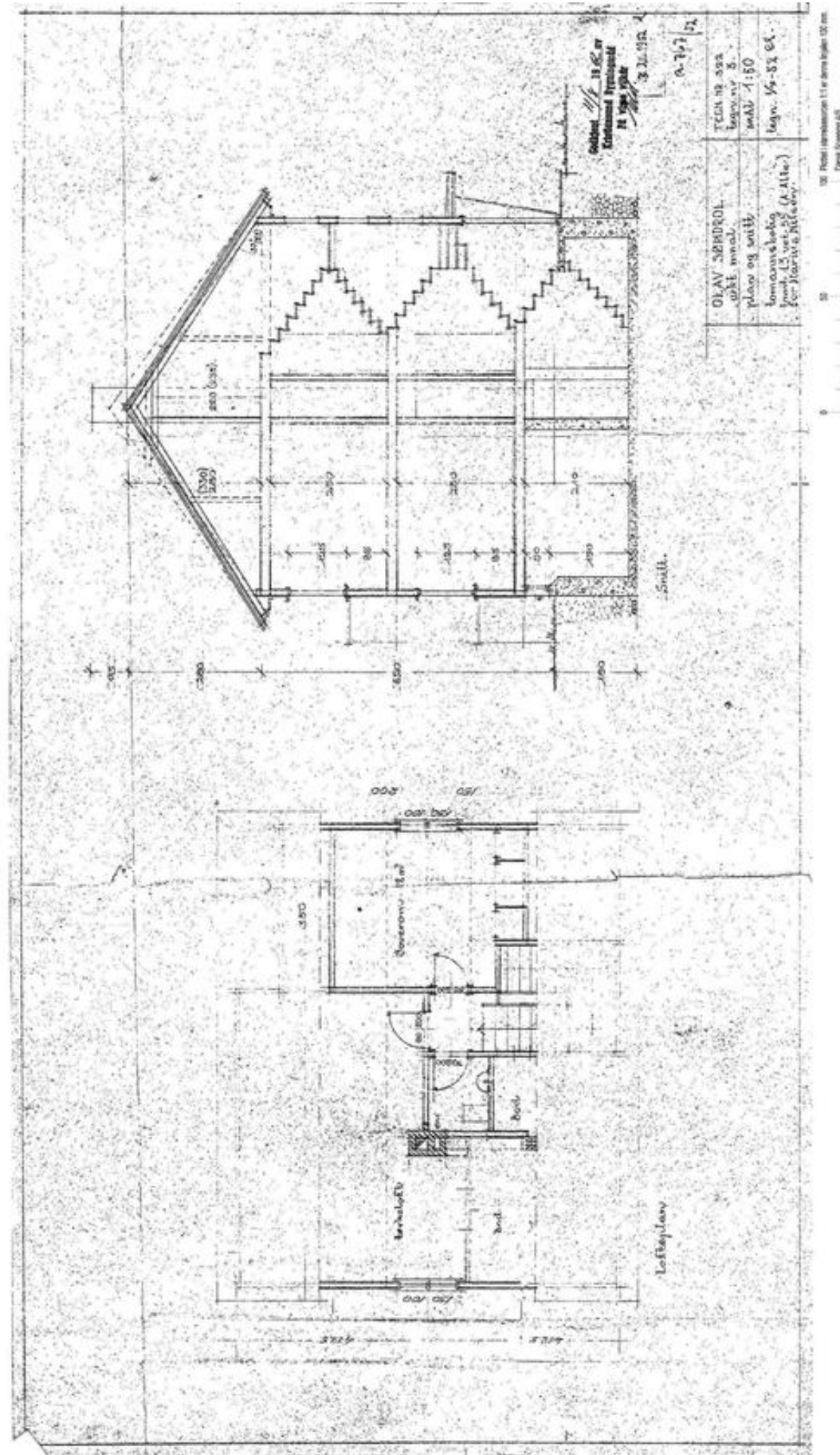
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker. En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

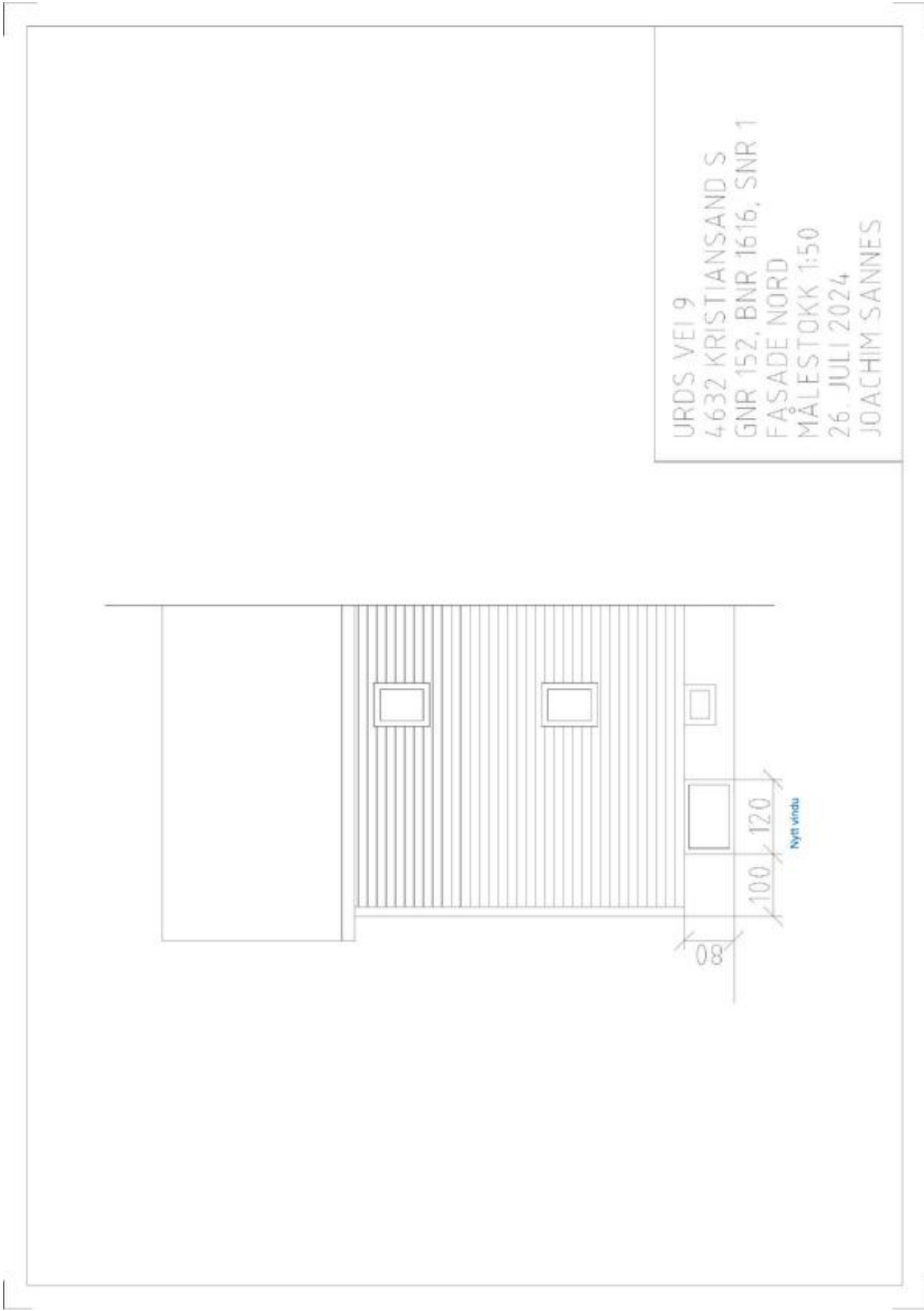
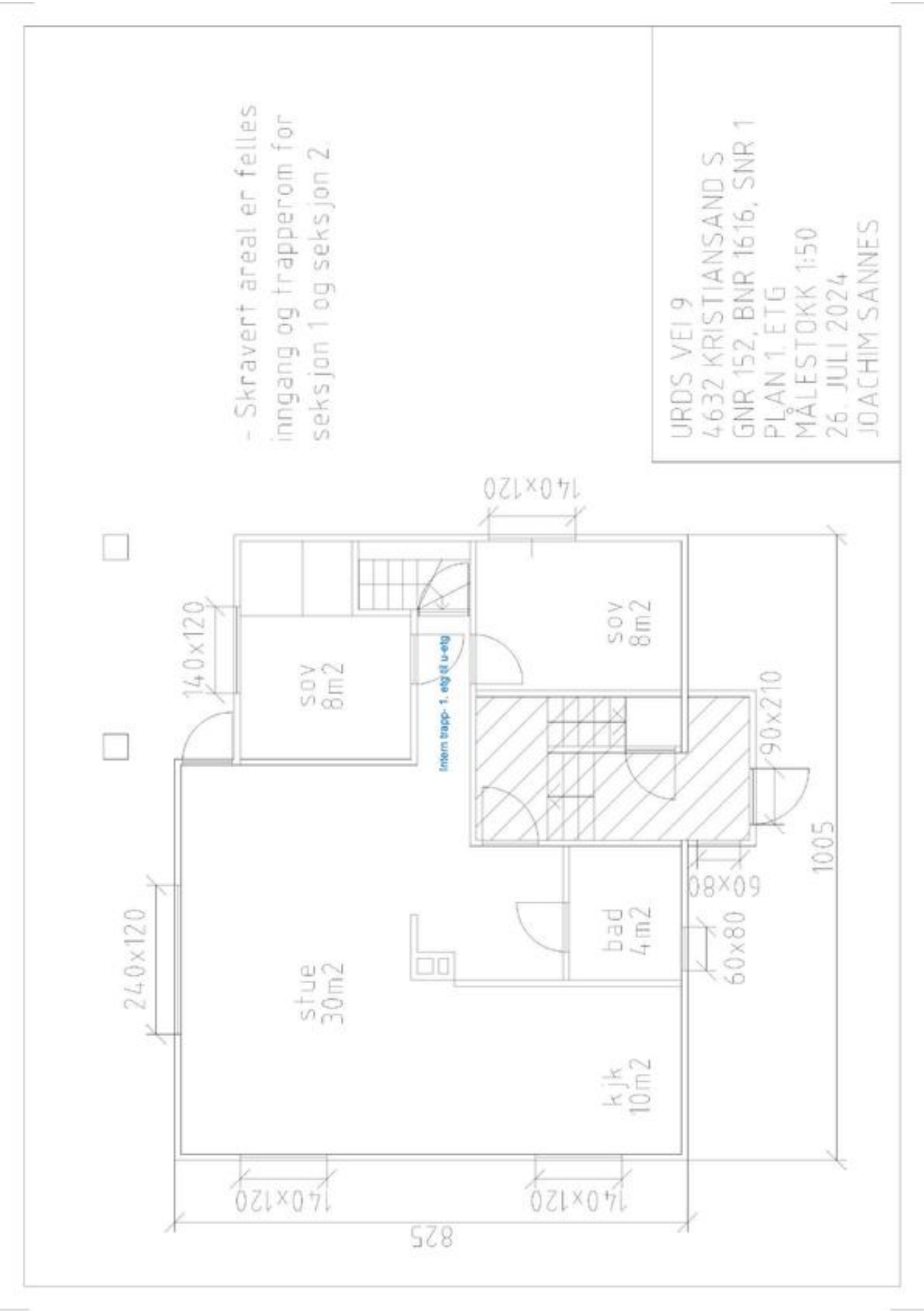
Vilkår for å reise sak mot kommunen

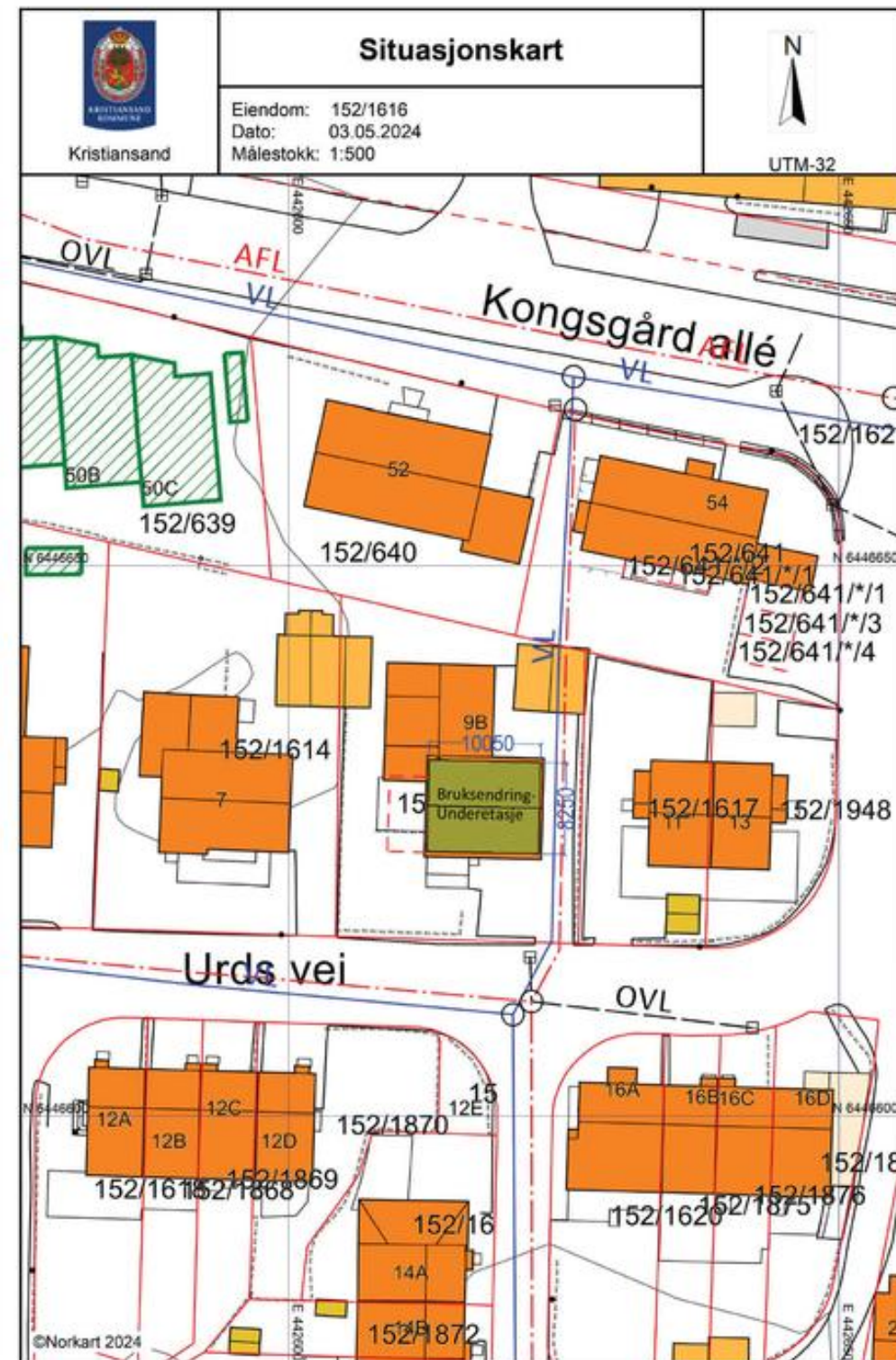
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland







Enkel brannvurdering for: Urds vei 9A

BAKGRUNN FOR BRANNVURDERINGEN

I forbindelse med seksjonering er det foretatt en enkel brannvurdering av Urds vei 9 A.

Ved vurderingen er lagt til grunn at bygget opprinnelig er godkjent med 2 boenheter, en i hver etasje. Det er også godkjent boligrom på loft, under forutsetning at disse ikke skal utgjøre egen boenhet.

På grunn at det er utført noen bygningsmessige endringer, har plan- og bygningsetaten krevd en brannvurdering før de tillater seksjonering. Det er ved brannvurderingen forutsatt:

- De bygningsmessige endringer som er utført skal ikke medføre at det er mindre sikkerhet ved brann enn hva det opprinnelig var da bygget ble godkjent.
- Det er ikke tatt hensyn til Urds vei 9 B som er en boenhet som ligger direkte i kontakt med Urds vei 9A, det er forutsatt at nr. 9B tilfredsstiller de branntekniske krav som gjaldt ved tillatelsen (i 2006).

VEGGER MELLOM TRAPPEROM OG ROM I KJELLER

- Mellom trapperom og kjellerrom må det være vegger med brannklasse minst EI 30, slik som avmerket med rød stiplet strek på skissen under. Det innebærer at:
 - Ny vegg mellom trapperom og gang må utføres med minst 100 mm mineralull og kles på hver side med minst ett lag 12 mm plate (spon, gips eller trefiber).
 - Dører i brannskille må ha brannklasse EI 30-C (selvlukkende B 30 med terskel), slagretning er valgfri.
 - Eksisterende vegg mot vaskerom i kjeller må kles med ett lag 12 mm gips på trappeside.
 - Eksisterende betongvegger er tilfredsstillende.

VEGGER MELLOM TRAPPEROM OG ROM I 1. og 2. etg.

- Eksisterende vegger inkludert dører tilfredsstiller minst brannklasse EI 30.

SKILLE MELLOM TRAPPEROM OG LOFT (intern trapp til loft)

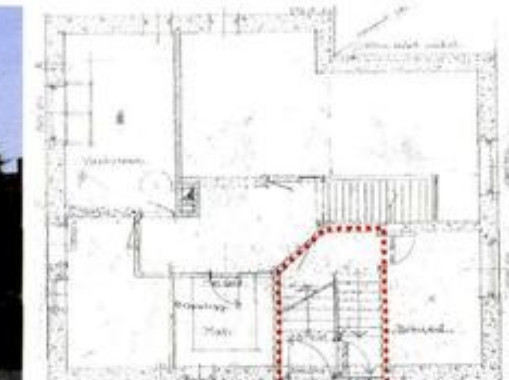
- Trapp mellom 2. etg. og loft isoleres under med min. 50 mm mineralull og underkles med 13 mm gipsplate.

ETASJESKILLE MELLOM LEILIGHETER (BJELKELAG MELLOM 1. og 2. etg.)

- Eksisterende bjelkelag er utført med nedsenket himling (lydhimling). Spotlys er boksset inn med min. 13 mm gipsplate. Bjelkelaget er vurdert å være tilfredsstillende, det holder trolig brannklasse EI 60.

DIVERSE - BRANNSIKRING

- Rømningsvinduer på loft tilfredsstiller ikke dagens krav. Men i og med loftsrom var godkjent tidligere og ikke er endret, anbefales at eksisterende rømningsvinduer kan beholdes. Dersom rømningsvinduer skal oppgraderes til dagens krav, må minst ett vindu tilfredsstille krav til rømningsvindu; fri bredde må være min. 500 mm, høyde min. 600 mm og sum av bredde + høyde min. 1500 mm. VTEK§7-27 fig.13. Vindu må være sidehengslet. På vegg utenfor vindu må det på egnet plass monteres en fast stige m/ryggbøyle som leder ned til maks. 2 m over terreng.
- Det må i alle boenheter installeres minimum en røykvarsler for hver etasje. Det må være så mange røykvarslere at alarmlyd er minst 60 dB i alle soverom. Røykvarslere i samme boenhet bør seriekoples.
- Det skal installeres et 6 kg pulverapparat i hver boenhet. Alternativt brannslange som er godkjent for formålet.



Kristiansand, 15.04.2008

sign:

Sampaldd

prosjekterende



VALDAL
byggjeneste as

Valdal byggtjeneste as
Gyldenløves gate 34
4614 Kristiansand

Telefon: 38 07 16 40
Telefaks: 38 07 16 41
E-post: firmapost@valdal.no

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Urds vei 9 – Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig

Tiltaksopplysninger			
Gnr / Bnr.	Adresse:	Risikoklasse / brannklasse	Kommune:
152/1616	Urds vei 9 – 4632 Kristiansand	4 / 2	Kristiansand
Beskrivelse av tiltak:		Tiltakshaver:	
Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig		Joachim Sannes	

Sammendrag

Brannrådgivning AS har på oppdrag fra byggherre Joachim Sannes utarbeidet prosjektering for brannsikkerhet i forbindelse med bruksendring av kjeller til varig opphold.

Boligen på eiendommen Urds vei 9, ble ifølge arkivet oppført i 1952-53, som tomannsbolig.

I 2006 ble det oppført et tilbygg i 2 etasjer, med saltak (Urds vei 9B). Dette tilbygg fremstår som egen bolig tett inntil eksisterende tomannsbolig. Videre ble det i 2008 foretatt en brannteknisk vurdering (Valdal Byggtjeneste AS) av tomannsbolig i forbindelse med bruksendring på loft og da ble det vurdert dit hen at tomannsbolig tilfredsstiller krav gitt til brannklasse 2, imidlertid skulle alle dører til felles trapperom ha brannmotstand EI 30-CS_a [B 30 S] (dørpumpe).

Brannrådgivning AS forutsetter at tiltak for å oppjustere bygget til brannklasse 2 ble foretatt, enten etter preakseptert ytelser gitt i 4.utgave av VTEK97 (REN97) eller ved kompenserende tiltak (tekniske bytter).

Brannrådgivning AS har for vane at slike bygg som dette, hvor etasjeantallet økes og dermed brannklassen økes, må bygget installere et felles brannvarslingsanlegg for hele bygget, samt trapperom (rømningsvei) må oppgraderes med gipsplater på underside av trapp og på vegger, samt at dører til trapperom må ha brannmotstand EI 30-CS_a [B 30 S].

Denne rapporten beskriver den anbefalte brannsikkerhetsstrategien i bygget ved søknad om bruksendring.

Branntekniske forutsetning og tiltak ved bruksendringen

- 4 tellende etasjer, som medfører krav til brannklasse 2.
- Bærende konstruksjoner for byggverk i brannklasse 2 – krav til brannmotstand R60 og brannceller EI 60 [B 60].
- Installasjon av brannalarmanlegg, kategori 2 (heldekkende anlegg, alle rom og alle arealer), dersom dette ikke allerede er gjort.
- Minimum av brannslukkeutstyr er håndslukkeapparater, eventuelt både håndslukkeapparater og husbrannslange, som rekker inn i alle rom.
- Kjeller og 1.etasje har begge minimum 2 utganger til det fri/rømningsvei.

Kontroll av brannteknisk prosjektering gjennomføres som egenkontroll iht. foretakets interne kontrollrutiner. Tiltaksklasse settes til 2 da prosjektet løses etter preakseptert ytelser.

Dette dokumentet er utarbeidet og inngår som en del av dokumentasjonen på det branntekniske sikkerhetsnivået for bygningen.

Det skal ikke avvikes fra løsninger og forutsetninger beskrevet i denne rapport med mindre det er avklart med ansvarlig prosjekterende RIBr (Brannrådgivning AS).

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

1.0 Oppdragsinformasjon

Brannrådgivning AS har på oppdrag fra byggherre Joachim Sannes utarbeidet prosjektering for brannsikkerhet i forbindelse med bruksendring av kjeller til varig opphold.

Dette dokumentet angir overordnede branntekniske ytelseskrav og dokumenterer benyttede løsninger for tiltaket.

Brannkonseptet er basert på følgende:

- Diverse korrespondanse med oppdragsgiver
- Tegningsunderlag (plan, snitt og fasader), utarbeidet av Joachim Sannes

Situasjonen oppfattes slik:

Boligen på eiendommen Urds vei 9, ble ifølge arkivet oppført i 1952-53, som tomannsbolig.

I 2006 ble det oppført et tilbygg i 2 etasjer, med saltak (Urds vei 9B). Dette tilbygg fremstår som egen bolig tett inntil eksisterende tomannsbolig. I 2008 ble det søkt om bruksendring av loft.

Ny bruksendring omfatter å ta i bruk kjeller til varig opphold. Etter ombygging vil 1.etasje og kjeller ha åpen etasjeforbindelse.



Figur 1: Beliggenheten av området

1.1 Grunnlag og forutsetninger

Tema	Beskrivelse
Ansvarlig søker	ARK Tjenester AS
Tiltaksklasse	2
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Brannkonsept utarbeidet av	John-Richard Burhol
Faglig kontroll utført av	Simon A. Yates
Bruk/virksomhet	Bolig – Tomannsbolig/rekkehus i 4 etasjer
Dimensjonerende personbelastning	Det er lagt til grunn en personbelastning på 3-5 personer pr. leilighet/boenhet. Personbelastningen vil ikke være dimensjonerende for rømningsveier.
Risikoklasse	4
Brannklasse	2
Brutto areal	Se punkt 1.2
Etasjeantall	4 tellende etasjer
Brannseksjonering	Nei

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Avstand til nabobebyggelse	Urds vei 9 har mer enn 8,0 m til nabohusene Urds vei 7 og Urds vei 11. Tilbygget Urds vei 9B har garasjen fra Urds vei 7 tett på. Ombygging gjelder innenfor byggets (Urds vei 9) bygningskropp.
Innsatstid brannvesenet	Nærmeste brannstasjon (døgnbemannet) er Kristiansand brannstasjon. Avstand mellom brannobjekt og brannstasjon er ca. 2,35 km.
Særskilt risiko	Ingen spesielle opplysninger mottatt.
Spesielle rammebetingelser (krav i rammetillatelse, IG)	Ingen spesielle opplysninger mottatt.
Særskilt brannobjekt	Nei, imidlertid skal dette defineres av kommunen, ref. Brann og eksplosjonsvernloven § 13 [6] og kap. 4 i Forskrift om brannforebygging [7].

1.2	Areal og etasjeantall		
Plan	Areal	Virksomhet	Tellende etasje
Kjeller	82,5 m²	Nytt tiltak. Etasjen har åpen etasjeforbindelse med 1.etasje.	Ja
1.etasje	82,5 m²	Hoveddel. Etasjen har åpen etasjeforbindelse med kjeller. Skravert område felles areal og heltrukket er tilbygg, som ikke er med i tiltaket og brannkonsept.	Ja
2.etasje	Ukjent	Annen seksjon/leilighet	Ja
Loft	Ukjent	Tilhørende 2.etasje	Ja

1.3	Gjeldende regelverk
-----	---------------------

Tiltaket er søknadspliktig etter plan og bygningsloven (PBL) [1] og skal gjennomføres i samsvar med kravene i byggesaksforskriften (SAK10) [2] og Teknisk forskrift (TEK17) [3].

Brannteknisk prosjektering iht. TEK17 innebærer at bygningen først klassifiseres mht. risikoklasse og brannklasse. Dette avgjør hvilke branntekniske krav som kommer til anvendelse. Veiledning til teknisk forskrift (VTEK) oppdateres jevnlig og i forbindelse med dette prosjektet er veiledning.

TEK17 [3] angir funksjonskrav innen hovedområder som må ivaretas:

- (1) §11-1 Sikkerhet ved brann
- (2) §11-2 Risikoklasse og §11-3 Brannklasse
- (3) §11-4 Bæreevne og stabilitet
- (4) §11-5 Sikkerhet ved eksplosjon
- (5) §11-6 Tiltak mot brannspredning mellom bygg
- (6) §11-7 Brannseksjoner
- (7) §11-8 Brannceller
- (8) §11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann
- (9) §11-10 Tekniske installasjoner
- (10) §11-11 Generelle krav om rømning og redning
- (11) §11-12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider
- (12) §11-13 Utgang fra branncelle
- (13) §11-14 Rømningsvei
- (14) §11-16 Tilrettelegging for manuell slokking
- (15) §11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper

1.4	Dokumentasjonsform
-----	--------------------

Hensikten med brannteknisk prosjektering er å klarlegge byggets funksjon og branntekniske løsninger for optimal sikkerhet for liv, helse og materiell. Det skal dokumenteres og vises at prosjekteringen oppfyller gjeldende forskrift for brann, Byggteknisk forskrift 2017 (TEK17) [3], med tilhørende veiledning VTEK17.

I dette tilfellet gjennomføres en brannteknisk prosjektering, hvilket betyr at de preaksepterte ytelsene for brannsikkerhet følges. Oppfyllelse av kravene til sikkerhet ved brann kan dokumenteres på tre måter, enten

- Ved at byggverket utføres i samsvar med preaksepterte løsninger (VTEK 17) [3]

Brannrådgivning AS	Kartheia 5 – 4626 Kristiansand	Tlf. 924 77 077	Side 3 av 13
Org.nr. 924 496 983 MVA	www.brannradgivning.no	post@brannradgivning.no	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

- Ved at deler av prosjektet utføres etter analyse, såkalt delanalyse / blandingsløsninger
- Dokumentasjon av løsningene ved bruk av branntekniske analyser og beregninger

Kontroll av prosjektering er dokumentert ved hjelp av sjekklister og kontrollkopier. Oppfyllelse av kravene til sikkerhet ved brann er dokumentert ved at bygge-objektet utføres i samsvar med preaksepterte løsninger i henhold til VTEK. Det branntekniske prosjekteringsgrunnlaget inneholder brannteknisk prosjektering på ytelsesnivå, og angir branntekniske løsninger og krav som de øvrige prosjekterende og utførende aktørene må ivareta videre i detaljprosjektering og utførelse.

Løsningene som er angitt i denne rapporten bygger på VTEK. Det påpekes at et tilfredsstillende sikkerhetsnivå i bruksfasen også betinger ivaretagelse av organisatoriske forhold som beskrevet i Forskrift om brannforebygging (Forebyggendeforskriften) [7]. Rapporten skal inngå som en del av brannverndokumentasjonen for bygget.

1.5	Dimensjonerende brannbelastning
-----	---------------------------------

Det vises til NS-EN 1991-1-2 og NBI 520.333. Dimensjonerende spesifikk brannenergi vurderes ut fra planlagt bruk og plantegninger. I dette tilfelle vurderes brannbelastningen til å ligge mellom 50 – 400 MJ/m2 omhylningsflate. Det anses derfor ikke nødvendig å utføre brannbelastningsberegninger for prosjektet.

1.6	Lagring av brannfarlig vare
-----	-----------------------------

Lagring av brannfarlig vare må utføres iht. forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk satt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen av 26.06.09. Det er ikke meddelt prosjektet at det skal lagres brannfarlig vare i bygget.

1.7	Eiers forutsetninger/tilleggskrav
-----	-----------------------------------

Eiere har ikke meddelt brannteknisk prosjekterende spesielle forutsetninger eller tilleggskrav, eller lagt føringer for dette ut over de krav som gjelder iht. lov og forskrift.

1.8	Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen
-----	---

Det forutsettes at alle øvrige prosjekterende, ARK, RIB, RIV, RIE, LARK; RIAku, etc. gjennomgår og innarbeider kravene beskrevet i denne rapporten i sin prosjektering. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende etablerer kontrollplaner som viser at de premisser som er listet opp i dette branntekniske konseptet blir ivarettatt i detaljprosjektering og utførelse.

Det skal ikke gjøres avvik fra de løsninger som er beskrevet i denne rapporten med mindre det er avklart med Brannrådgivning AS.

1.9	Forhold som må ivaretas i byggefasen
-----	--------------------------------------

Brannrisiko kan være mye større i byggefasen enn i driftsfasen. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som brannalarm ikke er idriftsatt.

Dette er viktig dersom deler av bygget tas i bruk før prosjektet er ferdigstilt.

2.0	Beskrivelse av byggverket/tiltaket
-----	------------------------------------

Boligen på eiendommen Urds vei 9, ble ifølge arkivet oppført i 1952-53, som tomannsbolig. I 2006 ble det oppført et tilbygg i 2 etasjer, med saltak (Urds vei 9B). Dette tilbygg fremstår som egen bolig tett inntil eksisterende tomannsbolig. Videre ble det i 2008 foretatt en brannteknisk vurdering (Valdal Byggjeneste AS) av tomannsbolig i forbindelse med bruksendring på loft og da ble det vurdert dit hen at tomannsbolig tilfredsstiller krav gitt til brannklasse 2, imidlertid skulle alle dører til felles trapperom ha brannmotstand EI 30-CS_a [B 30 S] (dørpumpe). Brannrådgivning AS forutsetter at tiltak for å oppjustere bygget til brannklasse 2 ble foretatt, enten etter preakseptert ytelser gitt i 4.utgave av VTEK97 (REN97) eller ved kompenserende tiltak (tekniske bytter).

Brannrådgivning AS	Kartheia 5 – 4626 Kristiansand	Tlf. 924 77 077	Side 4 av 13
Org.nr. 924 496 983 MVA	www.brannradgivning.no	post@brannradgivning.no	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Brannrådgivning AS har for vane at slike bygg som dette, hvor etasjeantallet økes og dermed brannklassen økes, må bygget installere et felles brannvarslingsanlegg for hele bygget, samt trapperom (rømningsvei) må oppgraderes med gipsplater på underside av trapp og på vegger, samt at dører til trapperom må ha brannmotstand EI 30-CS₂ [B 30 S].

2.1	Hendelser og branntilløp
-----	--------------------------

Nedenfor er det listet opp aktuelle brannkilder relatert til de faste installasjonene samt medbrakt utstyr:

- el-fordelinger.
- Fordelinger m/stikk og koplingspunkter (kabelbroer, etc.)
- Bruk av åpen ild
- PC-stasjoner, kopimaskiner, kaffetraktere, etc.
- Elektrisk utstyr i kjøkken.

2.2	Årsaker
-----	---------

Nedenfor er listet opp typiske årsaker til de overnevnte hendelsene:

- Overledning
- Varmgang
- Uforsiktighet
- Elektrisk feil
- Selvantennelse
- Varmerarbeider
- Påsatt

Det bør opparbeides rutiner for vedlikehold av brannalarmanlegg og manuelt slokkeutstyr.

3.0	Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav
-----	--

Tiltaket utføres på eksisterende bygg og omfatter ikke endring i hovedbæresystem. Eventuell hulltaking skal ikke svekke konstruksjonens branncellebegrensende funksjon. Nødvendig tilpasning av brannalarm- og ledelysanlegg, vann- og avløp, samt eventuell ventilasjonsutkast og avtrekk skal ansvarsbelegges og prosjekteres av tilhørende fagområde.

Ikke alle paragrafer i Kapittel 11 *Sikkerhet ved brann* er tatt med i rapporten. De paragrafer som ikke er relevante, blir verifisert i selskapets kvalitetssystem med sjekklister for egen- og sidemannskontroll. Enkelte ledd er likevel tatt med og markert med *gråtone* for å vise at kravet kun er delvis relevant eller for å vise at det er vurdert i prosjektet. Videre detaljprosjektering og ansvarsfordeling må defineres og ivaretas av tiltakshaver.

3.01	Relevante funksjonsområder
------	----------------------------

Funksjonsområde	Berøres av nytt tiltaket	Kommentar
§11-1 Sikkerhet ved brann	Nei	
§11-2 Risikoklasse	Nei / Ja	
§11-3 Brannklasse	Ja	
§11-4 Bæreevne og stabilitet	Ja	
§11-5 Sikkerhet ved eksplosjon	Nei	
§11-6 Tiltak mot brannspredning mellom bygg	Nei	
§11-7 Brannseksjoner	Nei	
§11-8 Brannceller	Ja	
§11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann	Ja	
§11-10 Tekniske installasjoner	Ja	
§11-11 Generelle krav om rømning og redning	Nei	
§11-12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider	Ja	
§11-13 Utgang fra branncelle	Ja	
§11-14 Rømningsvei	Ja	
§11-16 Tilrettelegging for manuell slokking	Ja	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

§11-17 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper	Nei	Berøres ikke at nytt tiltak og er ivaretatt fra tidligere byggesak.
--	-----	---

3.02	§ 11 – 2 OG 11 – 3 Risikoklasse (RKL) og brannklasse (BKL)	Ansvar
------	--	--------

Boligbygg er vurdert i risikoklasse (RKL) 4, og med fire tellende etasjer skal bygget tilfredsstille krav gitt til brannklasse 2.

Plan	Virksomhet	Risikoklasse	Brannklasse	Ansvar
Kjeller	Nytt tiltak. Etasjen har åpen etasjeforbindelse med 1.etasje.	4	2	RIBr
1.etasje	Hoveddel. Etasjen har åpen etasjeforbindelse med kjeller. Skravert område felles areal og heltrukket er tilbygg, som ikke er med i tiltaket og brannkonsept.	4	2	
2.etasje	Annen seksjon/leilighet	4	2	
Loft	Tilhørende 2.etasje	4	2	

3.03	§ 11 – 4 Bæreevne og stabilitet	Ansvar
------	---------------------------------	--------

Bæreevne og stabilitet	Ytelseskrav	Merknad	Ansvar
Bærende hovedsystem	R 60 [B 60]		RIB
Sekundære bærende bygningsdeler og takkonstruksjoner som ikke er en del av hovedbæresystem eller stabiliserende	R 60 [B 60] *		RIB
Etasjeskiller mellom ulike boenheter/brannceller	R 60 [B 60]		RIB
Trappeløp	R 30 [B 30]	Ikke aktuelt	
Utvendig trappeløp, beskyttet mot flammepåvirkning og strålevarme	R 30 [B 30] eller A2-s1,d0 [ubrennbart]	Ikke aktuelt	

*I byggverk i brannklasse 2 uten loft eller med loft som bare kan benyttes som lager, kan takkonstruksjon oppføres uten spesifisert brannmotstand, forutsatt at

- a. takkonstruksjonen ikke har avgjørende betydning for byggverkets stabilitet i rømningsfasen, og
- b. takkonstruksjon er skilt fra underliggende plan med branncellebegrensende bygningsdel dimensjonert for tosidig brannpåkjenning.

3.04	§ 11 – 8 Brannceller	Ansvar
------	----------------------	--------

Utførelse av brannceller: Tilslutninger mellom branncellebegrensende vegger og tilstøtende bygningsdeler må ikke svekke brannmotstanden. Det må derfor benyttes godkjent branntettemasse ved gjennomføringer i branncellebegrensede konstruksjoner. Det må ikke monteres utstyr i branncellebegrensende konstruksjoner som svekker kravet til brannmotstand for konstruksjonen. Dette omfatter også randsonene, det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler. Dette gjelder blant annet: ▪ Ved innebygde toaletter må utførelsen være slik at brannmotstanden opprettholdes. ▪ Skjulte el. bokser og spotlight må enten ha brannmotstand eller utføres på en slik måte at de ikke svekker konstruksjonens brannmotstand (f.eks. kasses inn med gipsplate). ▪ Koblingsskap for rør i rør må utføres på en måte slik at branncelleskillet ikke svekkes.	
Det vises til godkjente konstruksjoner hos Rockwool, Glava, Gyprock etc. for å oppnå nødvendig brannmotstand på branncelleskiller. Det må dokumenteres i FDV dokumentasjon.	
Branncelleinndeling	ARK
Det kreves at branncellebegrensende bygningsdel i byggverk i brannklasse (BKL) 2 tilfredsstiller krav til brannmotstand EI60 [B 60]. Generelt skal rom/områder med forskjellig bruk og risiko skilles ut som egne brannceller.	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Kommentar ¹ Etasjeskiller mellom ulike brannceller/boenheter skal iht. brannklasse 2 tilfredsstille brannmotstand minimum REI 60 [B 60]. Det er usikkerhet om dette brannkrav er ivaretatt, derfor skal det som et kompenserende tiltak installeres av brannalarmanlegg, kategori 2 iht. VTEK §11-12 veiledning til annet ledd bokstav a) nr. 4.	
Brannmotstand i dører	ARK
Dører skal ha samme brannmotstand som veggen den står i og ha klasse Sa. ▪ Dører til trapperom må tilfredsstille brannmotstand minimum EI₂ 30-CS_a [B 30 S] (kravet er uten dørpumpe, imidlertid mener Brannrådgivning AS at dør til trapperom må utstyres med dørpumpe som et kompenserende tiltak for usikkerhet knyttet til byggverket tilfredsstille krav til brannklasse 2.	
Forebygging av fare for utvendig brannspredning mellom brannceller i ulike plan	RIV, ARK
Spredning av brann fra vindu eller annen åpning i yttervegg til fasade eller brennbart tak, er ofte en vanlig årsak til rask brannspredning. Ytelseskrav Sannsynligheten for brannspredning mellom brannceller i ulike plan, må reduseres på en av følgende måter: ▪ Kjølesone (vertikal avstand) mellom vinduer er minst lik høyden til underliggende vindu og utført med brannmotstand minst E 30. ▪ Annenhver etasje er utført med fasade minst E 30. ▪ Inntrukne fasadepartier er på minimum 1,2 meter, eller utkragede bygningsdeler med samme brannmotstand som etasjeskiller er minimum 1,2 meter ut fra fasadelivet. ▪ Byggverk har automatisk sprinkleranlegg	
Kommentar Tiltaket omfatter bruksendring i kjeller. Kjeller og 1.etasje er samme branncelle derfor er ikke krav om kjølesone relevant for dette tiltak.	
Forebygging av horisontal brannspredning via vinduer	RIV, ARK
Vinduer i motstående parallelle yttervegger: L < 3,0 m Ett vindu EI 60 eller begge EI 30 3,0 m < L < 6,0 m Ett vindu E 60 [F 60] eller begge E 30 [F 30] L >= 6,0 m Uspesifisert	
Kommentar Tilbygget Urds vei 9B er oppført helt inntil dette bygg og i innvendig hjørne mellom byggene er det flere vinduer. Disse må ha brannmotstand som markert over (uthev i fet tekst).	
Åpen branncelle over flere plan	ARK
Brannceller i risikoklasse 1, 2, 4 og 5 kan ha åpen forbindelse inntil tre plan, forutsatt at branncellen er tilrettelagt for at rømning og slokking av brann kan skje på en rask og effektiv måte, dersom følgende ytelser er oppfylt: a. Det må installeres automatisk sprinkleranlegg når samlet bruttoareal for plan som har åpen forbindelse er over 800 m². b. Det må være tilrettelagte rømningsveier fra hvert enkelt plan.	
Kommentar Rømningsforholdene er ivaretatt etter bruksendring ved at hvert plan har tilrettelagte rømningsvei, ref. §11-13 og §11-14 i brannkonsept.	
Rom for lagring av flytende brensel	ARK
Inntil 20 liter fyringsparafin eller lett fyringsolje kan oppbevares i boenhet på beholder som utgjør en del av godkjent varmeanlegg eller på tilknyttet veggtank.	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

3.05	§ 11 – 9 Materialer og produkters egenskaper ved brann		
Overflater og kledninger for brannklasse 2		Krav	Ansvar
Overflater i brannceller som ikke er rømningsvei			
Overflater på vegger og tak i branncelle inntil 200 m ²		D-s2,d0 [In 2]	ARK
Overflater på vegger og tak i branncelle over 200 m ²		B-s1,d0 [In 1]	ARK
Overflater i sjakter og hulrom		B-s1,d0 [In 1]	ARK
Overflater i brannceller som er rømningsvei			
Overflater på vegger og tak		B-s1,d0 [In 1]	ARK
Overflater på gulv		D _{fl} -s1 [G]	ARK
Kledninger			
Kledninger i brannceller som ikke er rømningsvei inntil 200 m ²		K ₂ 10 D-s2,d0 [K2]	ARK
Kledninger i brannceller som ikke er rømningsvei over 200 m ²		K ₂ 10 B-s1,d0 [K1]	ARK
Kledning i branncelle som er rømningsvei		K ₂ 10 A2-s1,d0 [K1-A]	ARK
Kledning i sjakter og hulrom		K ₂ 10 A2-s1,d0 [K1-A]	ARK
Utvendige overflater generelt			
Overflater på ytterkledning (Fasader, utlekting og vindsperre)		B-s3,d0 [Ut 1]	ARK
Taktekking		B _{roof} (t2) [Ta]	ARK
Isolasjon i konstruksjoner			ARK
Isolasjon skal generelt tilfredsstille A2-s1,d0 [Ubrennbar eller begrenset brennbart materiale].			
Brennbar isolasjon kan benyttes dersom bygningsdelen oppfyller den forutsatte branntekniske funksjonen, og isolasjonen anvendes slik at den ikke bidrar til brannspredning. Dette gjelder alle bygningsdeler inklusive fasader, med mindre fasaden i seg selv hindrer brannspredning mellom ulike brannceller.			
Dette kan for eksempel gjøres ved at:			
a. alle deler eller flater av isolasjonen tildekkes, mures eller støpes inn, slik at muligheten begrenses for at isolasjonen blir involvert i en brann,			
b. og isolasjonen brytes ved branncellebegrensende konstruksjoner, slik at brannspredning inne i konstruksjonene hindres og den branncellebegrensende funksjonen opprettholdes.			
3.06	§ 11 – 10 Tekniske installasjoner		Ansvar
Generelt			
Installasjoner som forutsettes å fungere under rømning skal for bygninger i brannklasse 2 ha minst 60 minutters funksjonstid under et brannforløp. Installasjoner som forutsettes å fungere i slokkefasen, må ha en slik utførelse at de fungerer i nødvendig tid.			
Gjennomføringer i konstruksjoner som har brannskillende funksjon må ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Det må benyttes godkjente tettemetoder iht. leverandørens spesifikasjoner, eller utføres etter retningslinjer gitt i monteringsanvisning/ produktdokumentasjon.			
Det vises til byggforsk 520.342 <i>Gjennomføringer i brannskiller</i> og 520.346 <i>Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner</i> .			
Ventilasjonsanlegg			RIV
Ikke aktuelt.			
Kjøkkenavtrekk			RIV, RIE
Ikke aktuelt.			
Vann- og avløpsrør m.m.			RIV, RIE
Rørgjennomføringer i brannskillende konstruksjoner må ha dokumentert brannmotstand.			
Kommentar			
▪ For unntak, se VTEK § 11-10 1. ledd. For øvrig gjelder montasjebeskrivelse og godkjenninger til de enkelte brann-sikringsproduktene som må følges.			

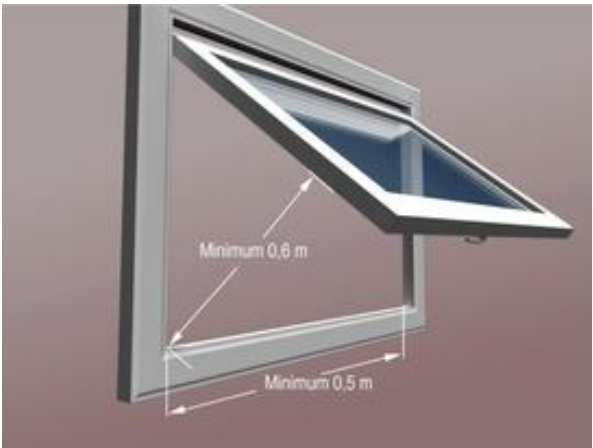
Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Rør- og kanalisolasjon	RIV
Isolasjon på rør og kanaler i rømningsvei må minst tilfredsstillende klasse B _L -s1,d0 [PI]. Øvrig isolasjon på rør og kanaler må minst tilfredsstillende klasse C _L -s3,d0 [PII].	
Kommentar Ref. VTEK § 11-10 1. ledd	
Elektrobokser o.l.	RIE
Elektrobokser skal være godkjent for branncellebegrensende vegger, og skal monteres i vegg basert på valgte boks sin tekniske godkjenning mht. plassering og isolasjon. Installasjoner skal ikke svekke konstruksjonens brannmotstand. Brannmotstand for installasjoner som føres gjennom brannskillende bygningsdeler må kunne dokumenteres ved prøving eller beregning. Slik dokumentasjon skal foreligge hos leverandør (brannboks, brannpute, brannstøpemasse, o.l.).	

3.07	§ 11 – 12 Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider
Generelt Avhengig av bygningens størrelse, persontall og risikoklasse stilles det krav om såkalte aktive brannsikringstiltak. Dette er tiltak som ved sin funksjon er med på å enten øke den tilgjengelige rømningstiden eller reduseres tiden som er nødvendig for å rømme fra byggverket. Samspeilet mellom de aktive brannsikringstiltakene og de passive brannsikringstiltakene gjør at man oppnår en tilfredsstillende sikkerhetsmargin mellom nødvendig og tilgjengelig rømningstid.	
Sprinkleranlegg	RIV
Ikke aktuelt.	
Brannalarm	RIE
Det vil være krav om at det installeres brannalarmanlegg i bygget. Dette som en kompensasjon for mangelfull brannmotstand til bærende konstruksjoner og brannskillende skillevegger/etasjeskillere. Brannalarmanlegget må tilfredsstillende følgende: ▪ Detektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. ▪ Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket. ▪ Alarmorganer både i leiligheter og i fellesarealer må aktiveres ved alarm utløst i leilighet som ikke er kvittert ut i løpet av 2 minutter. ▪ Brannalarmanlegg må prosjekteres og utføres (utstyr) i samsvar NS-EN 54-serien. ▪ Anlegget må etableres med overføring til alarmsentral.	
Ledesystem	RIE
Ikke krav til dette internt i bolig. Nytt tiltak omhandler bruksendring i kjeller. Utgang fra trapperom bør skiltes.	
Evakueringsplaner	Eier, RIBr
Ikke krav til dette internt i bolig.	

3.08	§ 11 – 13 Utgang fra branncelle	Ansvar
<u>Utgang fra branncelle generelt</u> Med sikkert sted menes et område hvor de kritiske forholdene det er evakuert fra, ikke er en trussel for mennesker og dyr. Dette er vanligvis på terrenget i tilstrekkelig avstand fra brannobjektet.		
Sikkert sted		ARK
Sikkert sted defineres som på bakkeplan i det fri eller i annen brannseksjon.		

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

Avstand til nærmeste utgang	ARK
Ingen avstandskrav for boliger (RKL 4).	
Utgang fra branncelle	ARK
Det må være tilrettelagt rømningsveier fra hvert enkelt plan. Fra kjeller i bolig legges følgende løsninger til grunn: ▪ Fra kjeller vil rømning via internttrapp og direkte ut til det fri. Sekundær rømningsvei er gjennom rømningsvindu eller dør i fasaden. ▪ Tilhørende 1.etasje vil ha minimum 2 rømningsveier direkte ut til det fri.	
Dør til rømningsvei	ARK, RIE
Fri bredde på dører til og i rømningsvei skal være minst 0,86 m ut fra RKL 4 bygg. Høyde på dør til og i rømningsvei må være minimum 2,0 m. Dører i rømningsvei må lett kunne åpnes uten bruk av nøkkel. Utgang til det fri trenger ikke tilbakerømning. Dør skal slå ut i rømningsretningen. Dør til rømningsvei kan likevel slå mot rømningsretningen dersom det ikke er fare for oppstuvning ved rømning. Ved lav personbelastning (mindre enn 10 personer, eksempelvis leiligheter) kan dør både til og i rømningsvei slå mot rømningsretning. Utadslående dør i yttervegg som er utgang eller rømningsvei, må ikke kunne blokkeres av snø eller is. Takoverbygg, snøfangere på tak og lignende vil kunne forhindre dette.	
Vindu som rømningsvei	ARK
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Rømningsvindu må være lett å åpne uten bruk av spesialverktøy og må være hengslet slik at det er lett å komme ut av vinduet. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Utgang til balkong anses likeverdig med rømningsvindu når tilhørende ytelser for å rette rømning er oppfylt.	
	
Minimumsmål rømningsvindu (kilde: VTEK17).	
Kommentar og vurdering Det må sikres at rømningsvindu fra boenhet i kjeller er sidehengslet og at lysgrav er tilstrekkelig stor slik at det er mulig å åpne rømningsvindu og klatre ut.	

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

3.09	§ 11 – 14 Rømningsvei	Ansvar
------	-----------------------	--------

Ikke aktuelt. Rømningsvei starter ved utgangsdør og rømningsvindu. Felles trapperom Tr 1 berøres ikke av nytt tiltak i kjeller, vedrørende rømningsforhold.

3.10	§ 11 – 16 Tilrettelegging for manuell slokking	Ansvar
------	--	--------

<u>Slokkeutstyr generelt</u> Slokkeutstyr skal kunne benyttes av personer i byggverket for å slokke et branntillop i en tidlig fase. Husbrannslange og håndslukkeapparater vil være egnet slokkeutstyr for de fleste branner. Ved spesielle risikoer som brann i metaller mv. kan det være behov for andre typer slökkemidler.	
Manuelt slokkeutstyr	RIV
I bolig skal det monteres husbrannslange eller håndslukkeapparat: - Husbrannslange må være lang nok og plasseres slik at den når inn i alle rom i boligen. Slangelengde skal ikke overstige 30 meter. - Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver, eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7. Kommentar Det er ikke krav til merking av manuelt slokkeutstyr internt i boenhet.	

3.11	§ 11 – 17 Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap	Ansvar
------	---	--------

Tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap	ARK
Byggverk må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap slik at alle etasjer kan nås. Kommentar Tiltaket påvirker ikke eksisterende adkomst, innsatsmuligheter og slokkevann for brannvesenet.	
Utvendig vannforsyning	RIV,VA, LARK
Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Kommentar Tiltaket påvirker ikke eksisterende tilgang til slokkevann. Ansvarlig RIV må avklare krav til slokkevann med VA-etaten og evt. brannvesen før tiltaket iverksettes.	

4.	Dokumentasjon av fravik
----	-------------------------

Prosjektet løses etter preakseptert ytelser.

5.0	Spesielt i forhold til utførelsesfasen
-----	--

I henhold til TEK17 § 4-1 skal de ansvarlige prosjekterende og ansvarlig utførende, innenfor sitt ansvarsområde, fremlegge nødvendig dokumentasjon som skal gi grunnlag for hvordan igangsetting, forvaltning, drift og vedlikehold av byggverket, tekniske installasjoner og anlegg skal utføres på en tilfredsstillende måte, bl.a. for å ivareta branntekniske forhold.
Det må dokumenteres at utførelsen er i samsvar med ytelseskrav, tegninger og beskrivelser.
Dokumentasjon fra detaljprosjekteringen og utførelsen, må blant annet omfatte:
a) Oppbygging (skjemategninger) av og funksjonalitet til branntekniske installasjoner, inklusiv oversikt over forutsetninger relatert til ettersyn, kontroll og vedlikehold.
b) Produktdokumentasjon (sertifikater, godkjenninger, produktdatablader).

Brannrådgivning AS Org.nr. 924 496 983 MVA	Kartheia 5 – 4626 Kristiansand www.brannradgivning.no	Tlf. 924 77 077 post@brannradgivning.no	Side 11 av 13
---	--	--	---------------

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig			
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268	
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025	
Revisjon	0	Revisjon dato		

6.0	Spesielt i forhold til driftsfasen
-----	------------------------------------

6.1.1. Eiers ansvar
Etter plan- og bygningsloven § 31-3 plikter eier å holde bygningen og installasjonene i slik stand at det ikke oppstår fare for skade for personer, eiendom eller miljø. Dette betyr f.eks. at eier må sørge for at de branntekniske installasjonene fungerer som forutsatt.

Iht. Forskrift om brannforebygging (Forebyggendeforskriften) §§ 4 og 5 skal eier av et byggverk blant annet kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.
Dokumentasjon for driftsfasen skal overleveres til og oppbevares av eier av bygget. Eier må sørge for at dokumentasjonen oppbevares på en betryggende måte og at den holdes oppdatert ved endringer i bruksforutsetning, eller ved fysisk utførelse, i løpet av byggverkets levetid.

6.1.2. Brukers ansvar
Iht. Forskrift om brannforebygging (Forebyggendeforskriften) §11 skal den som har rett til å bruke et byggverk
a) sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
b) unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres
c) informere eieren om endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann
d) ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, straks gjennomføre ekstraordinære tiltak inntil risikoen er normalisert.

6.1.3. Begrensninger/forholdsregler i forhold til brannenergi
Avfallsbeholdere forutsettes plassert på en av følgende måter:

- i egne avlåste brannceller
- i 4- 8 m fra bygningen avhengig av størrelsen (>600 l) og antall avfallsbeholdere
- 2,5 m fra bygningen for mindre beholdere

Avfallsbeholdere må ikke stå fast utenfor bygningen eller slik at de kan transporteres bort til bygningen, slik at antennelse kan medføre brannspredning til bygningen. Det vises ellers til veiledningen «Temaveiledning fra Norsk brannvernforening. Plassering av containere og avfallsbeholdere».

6.1.4. Tiltak under unormale driftsforhold
Ved unormale driftsforhold må det utføres en vurdering med angivelse av eventuelle tiltak.

- Utkobling av aktivt tiltak
- Hulltaking i passivt tiltak

7.	Revisjonshistorikk			
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kont.
0	02.06.2025	Første utgave av rapport	John-Richard Burhol	Simon Andrew Yates

	Tegningsliste		
Rev.	Dato	Tegningsnr.	Beskrivelse
0	05.06.2025	13268P1	Prosjekteringstegning, Plan 1
0	05.06.2025	13268PU	Prosjekteringstegning, Plan kjeller

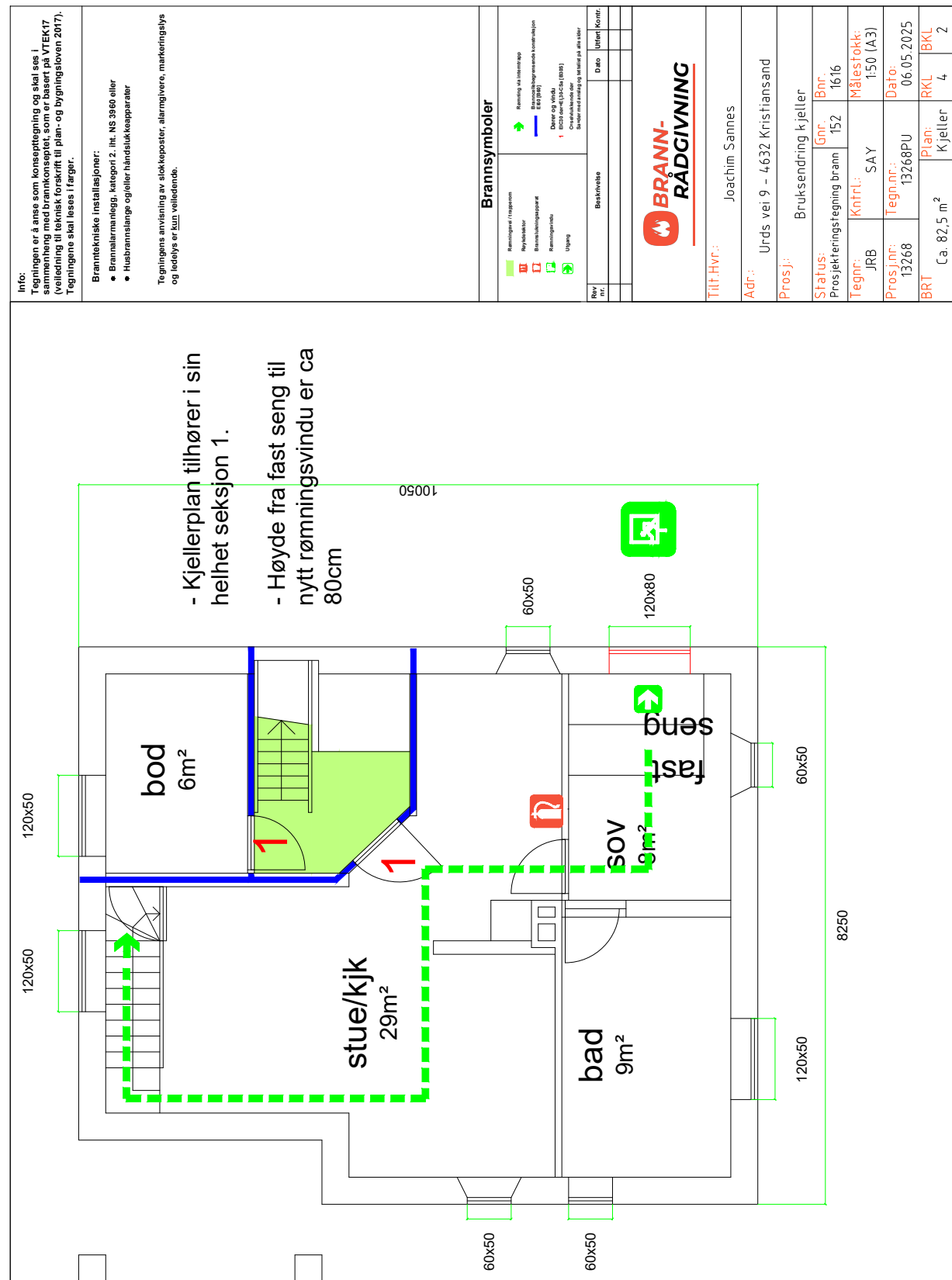
Brannrådgivning AS Org.nr. 924 496 983 MVA	Kartheia 5 – 4626 Kristiansand www.brannradgivning.no	Tlf. 924 77 077 post@brannradgivning.no	Side 12 av 13
---	--	--	---------------

Sak/Emne	Brannteknisk notat bruksendring kjeller i bolig		
Prosjekt	Urds vei 9 – Kristiansand	Prosjekt nr.	13268
Utf./Kontr.	John-Richard Burhol/Simon Yates	Dato utført	02.06.2025
Revisjon	0	Revisjon dato	



8. Referanser / Litteraturhenvisninger

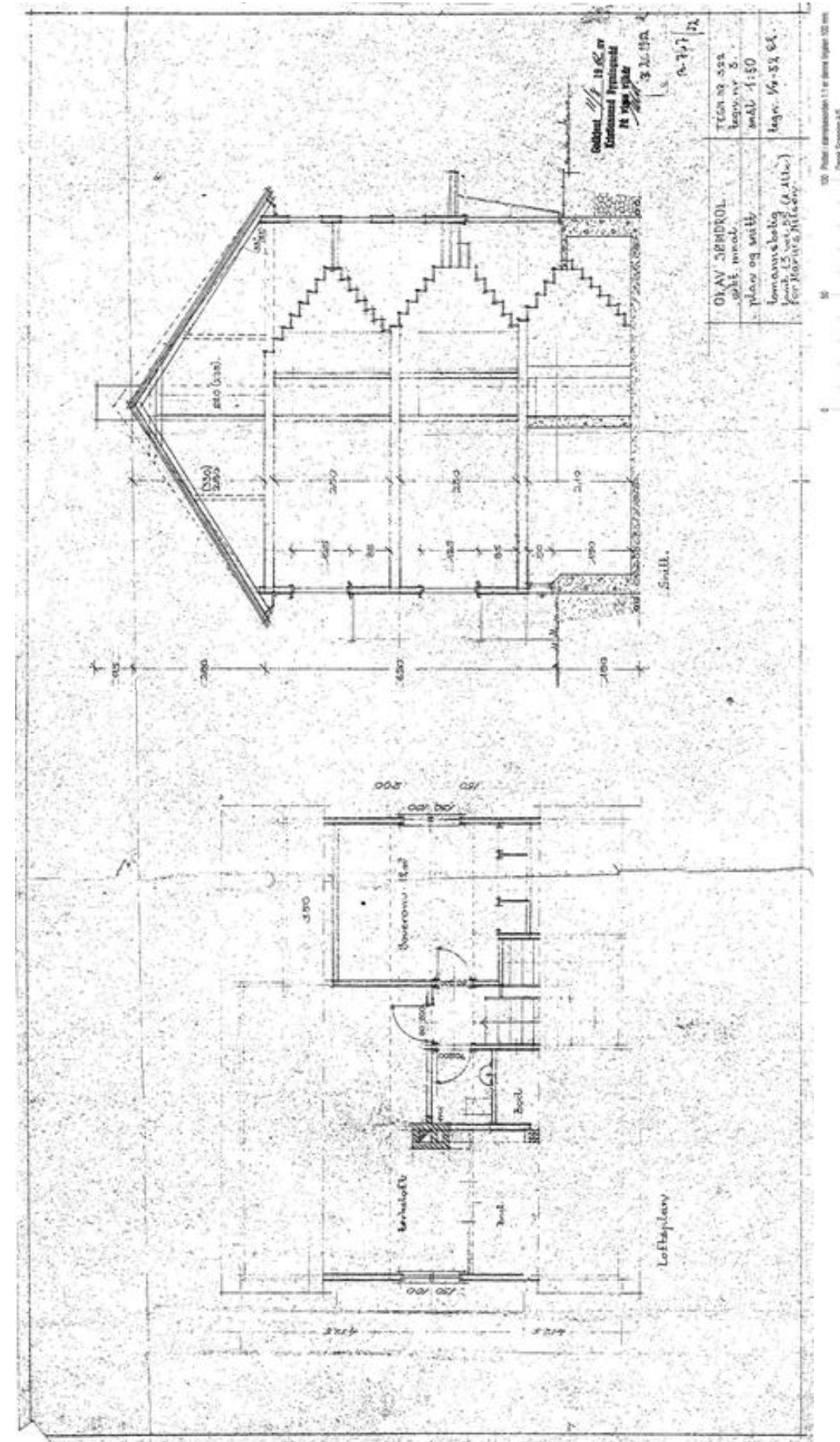
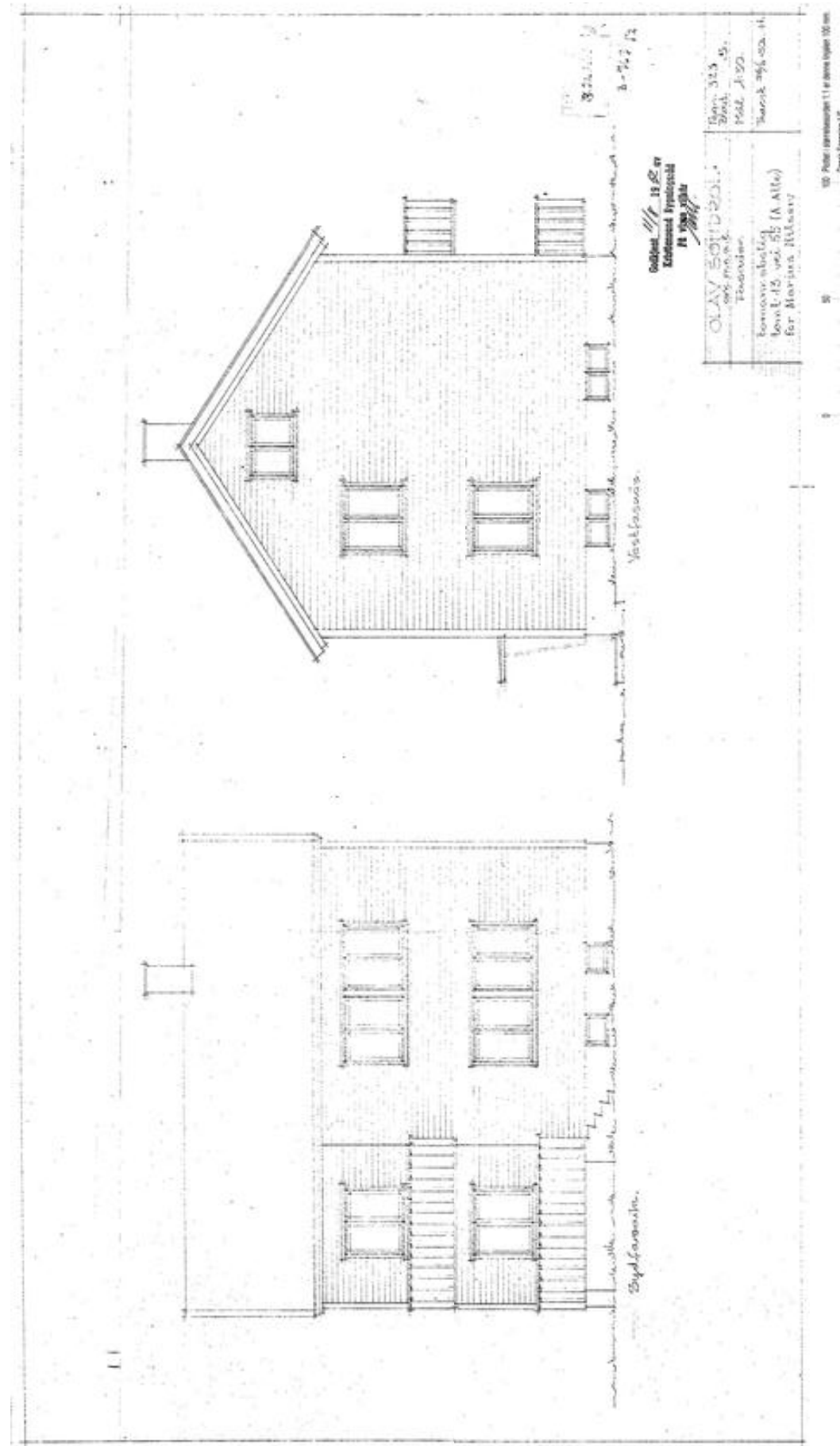
- [1] Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven), 2017.
- [2] "Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) TEK17". Oslo, Norge: Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017.
- [3] "Veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17)". Direktoratet for byggkvalitet, Oslo, Norge, 2017.
- [4] Ansvar for planlegging av brannsikkerhet, veileder for arkitekter og tekniske rådgivere. (2005). Rådgivende ingeniørers forening.
- [5] "Forskrift om byggesak (SAK 10)". Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet, 2010.
- [6] Standard Norge. NS 3901 Krav til risikovurdering av brann i byggverk, 2012.
- [7] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, «Forskrift om brannforebygging», 2015.
- [8] "Brannenergi i bygninger. Beregninger og statistiske verdier. 321.051". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2013.
- [9] "Brannsikkerhet. Dokumentasjon av prosjektering, utførelse og kontroll – oversikt. 321.025-026". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2013.
- [10] "Brannsikkerhet. Dokumentasjon av detaljprosjektering. 321.027". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2013.
- [11] "Brannsikkerhet. Dokumentasjon av utførelse 321.028". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2013.
- [12] Direktoratet for brann- og elsikkerhet (DSB). Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen. Forskrift om organisering av brannvesen. Justis- og beredskapsdepartementet, 2002.
- [13] Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering. Forskrift om håndtering av farlig stoff. 2010.
- [14] Brann- og eksplosjonsvernloven (2002). Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver. Oslo: Justis- og politidepartementet.
- [15] Standard Norge. NS 3919:1997 Brannteknisk klassifisering av materialer, bygningsdeler, kledninger og overflater.
- [16] Standard Norge. NS-EN 1634-3:2004. Del 3: Prøving av røyktetthet av dører, porter og luker.
- [17] " Gjennomføringer i brannskiller 520.342". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2006.
- [18] "Brannsikkerhet. Brannmotstand i opphengssystemer for tekniske installasjoner 520.346". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2007.
- [19] NS-EN 16925:2018+NA:2019, Faste brannslukkesystemer – Automatiske boligsprinklersystemer – Dimensjonering, installering og vedlikehold, Standard Norge.
- [20] Standard Norge. NS 3960:2019 (1-25) Brannalarmanlegg - Prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold.
- [21] Standard Norge. NS-EN 54 -7:2018: Røykdetektorer - Punktdetektorer basert på lysspredning, lysstransmisjon eller ionisering. 2018.
- [22] Standard Norge. NS-EN 3-7:2004. Brannmaterieill – Håndslukkere del 7: Egenskaper, ytelseskrav og prøvingsmetoder. 2005.
- [23] Standard Norge. NS-EN 671-1:2012 Faste brannslukkesystemer – Slangesystemer-Del 1: Slangetromler med forstabil slange.
- [24] "Rømming via vindu. Krav og utforming. 520.391". SINTEF Byggforsk, Oslo, 2017.



- Skravert areal er felles inngang og trapperom for seksjon 1 og seksjon 2.

Utenfor tiltaket







Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 25.08.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Kristiansand kommune
---------	------------------------------------	-----------------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 1616 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Urds vei 9, 4632 KRISTIANSSAND S
Referanse: 2400260083

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Kommentar	
Slamavskiller: ja.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Attestert kopi av dok.nr. 2006/8987/93
Attestingstidspunkt 2026-08-21 13:59

Side 1 av 3

Retureres til:
NILSEN ALFHILD
URDS VEI 9,
4632 KRISTIANSSAND

Fødselsnr./Org.nr:
Ref.nr.
105919

TINGLYST
05 MAI 2006
Skjøte¹⁾
8987

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	152	1616			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei ☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

☐ Nei ☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei ☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhetsnr.
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Bruk av grunn
Bolig ☒ B eiendom ☐ Fritids- ☐ F eiendom ☐ Forretning/ ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ Frittligg. ☒ Tomanns- ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet

☐ FB enebolig ☒ TB bolig

2. Kjøpesum

kr 140 000

Uttyst til salg på det frie marked

☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg ☐ Gave(helt ☐ 2 eller delvis) ☐ 3 Ekspro- ☐ 4 Tvangs- ☐ 5 Uskifte ☐ Skifte- ☐ 8 Annet

☐ priasjon ☐ auksjon ☐ oppgjør

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr 140 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 010812-2916746

Navn NILSEN, ALFHILD TOMINE

Ideell andel 1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾ 010812-2916746

Navn NILSEN, ALFHILD TOMINE

Fast bosatt i Norge

☒ Ja ☐ Nei

Ideell andel 1/1

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Jfr. side 3 i skjøte.

Doknr: 8987 Tinglyst: 05.05.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato

Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Side 1 av 3

RETT KOPI:
Hodne Eiendom AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Skjøte



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁸⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

Kristiansand

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

For Kristiansand kommune
i flg. fullmakt

Gunnar Sannæs

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8)

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 2 av 3

919

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2006/8987/93
Attesteringsstidspunkt 2026-08-21 13:59

Side 3 av 3

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 1616 , skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomteskjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

NILSEN ALFHILD

Alfild Nilsen

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte - URS VEI 9

Side 3 av 3

URS VEI 9
Hodne Eiendom AS
Statsautorisert eiendomsmeglingsforening MNEF

921

158

URDS VEI 9

PROAKTIV.NO

159



Attestert kopi av dok.nr. 1954/1841/93
Attestingstidspunkt 2026-08-21 14:30

Side 1 av 1

21. oktober 1954.

1921-69.

Auskift av dagbok nr. 1841-1954.

Kristiansand byskriverembete

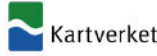
Erklæring.

I anledning av at Kristiansands bygningsråd i møte den 24/5-1954 har tillatt innredet 2 loftsrom i matr.nr. 9 Urdsvei, erklærer under- tegnede for seg og etterfølgende eiere at bebo- elsesrommene på loftet ikke skal brukes som leilighet for familie eller utleies serskilt, men skal tilhøre leiligheten i huset.

Kristiansand.,

Marius Viken

hp.



Attestert kopi av dok.nr. 2008/839184/200
Attestingstidspunkt 2026-08-21 13:58

Side 1 av 12

788

STATENS KARTVERK

KAN TINGLYSE!
Meglerhuset Sædberg AS
Eiendomsregistre forklaring

Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjoner

☐ reseksjonering

Rekvirentens navn
MEGLER Huset SÆDBERG AS

Adresse
POSTBOKS 238

Postnr.
4663

Poststed
KR. SAND

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.
979440669

Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 839184 Tinglyst: 16.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 200800113

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Feste nr | Snr

1001 KRISTIAN SAND | 152 | 1616

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)²⁾ | Navn | Ideell andel³⁾

030380 | MORTEN KIRKEBØ | 1/2

050483 | TERJE KIRKEBØ | 1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25				37			49
2	B	1	B	14				26				38			50
3	B	1	B	15				27				39			51
4				16				28				40			52
5				17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60

Sum tellere: 3 = nevner: 3

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.

PARTENE ER ENIG I AT TERJE KIRKEBØ ALENE SKAL EIE SEKSJON NR 1 OG MORTEN KIRKEBØ ALENE EIE SEKSJON NR 3 OG AT DE I FELLESSKAP SKAL EIE SEKSJON NR 2. DETTE I FORBINDELSE I OPPKLARING AV SAMEIE MELLOM PARTENE PÅ S.NR 1 OG 3.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006



Attestert kopi av dok.nr. 2008/839184/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-21 13:58

Side 2 av 12

5. Egenerklæring

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) ☒ bruksenhets 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 bestemmelser, vedtak eller tillatelser 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 utleid 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 naboieendom

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 samleseksjon 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 fortipende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, 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, dato

Hjemmeskriver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Attestert kopi av dok.nr. 2008/839184/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-21 13:58

Side 3 av 12

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet møtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt 05.mars 2008 kl 13.00. ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr | Bnr | Fnr | Snr

152 | 1616 | | |

Kristiansand kommune

Dato

10.10.2008

Stempel og underskrift

KRISTIANSAND
OPPMÅLINGSVESEN

Alf Gundersrud

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.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk 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 sameiet møtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

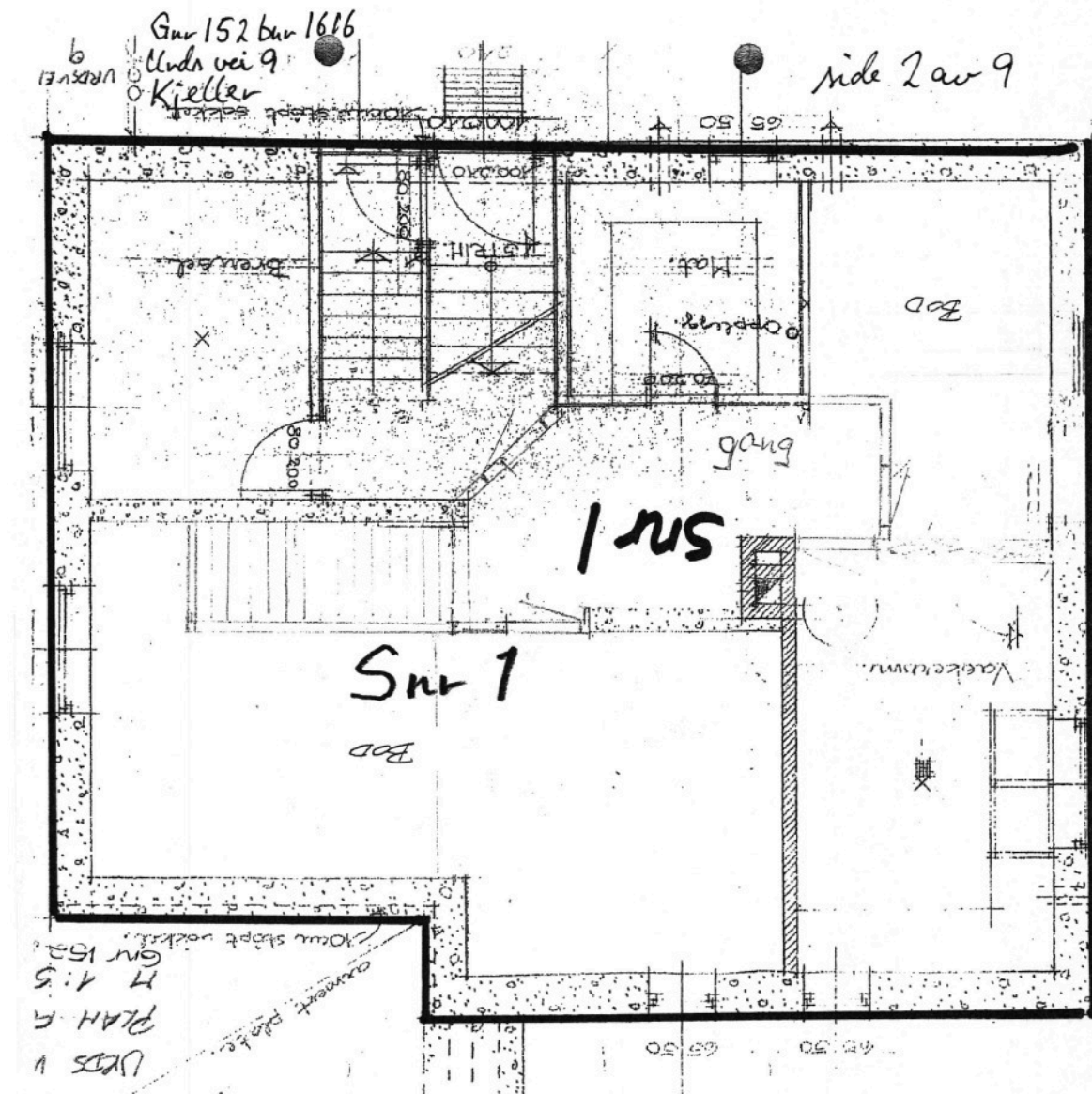
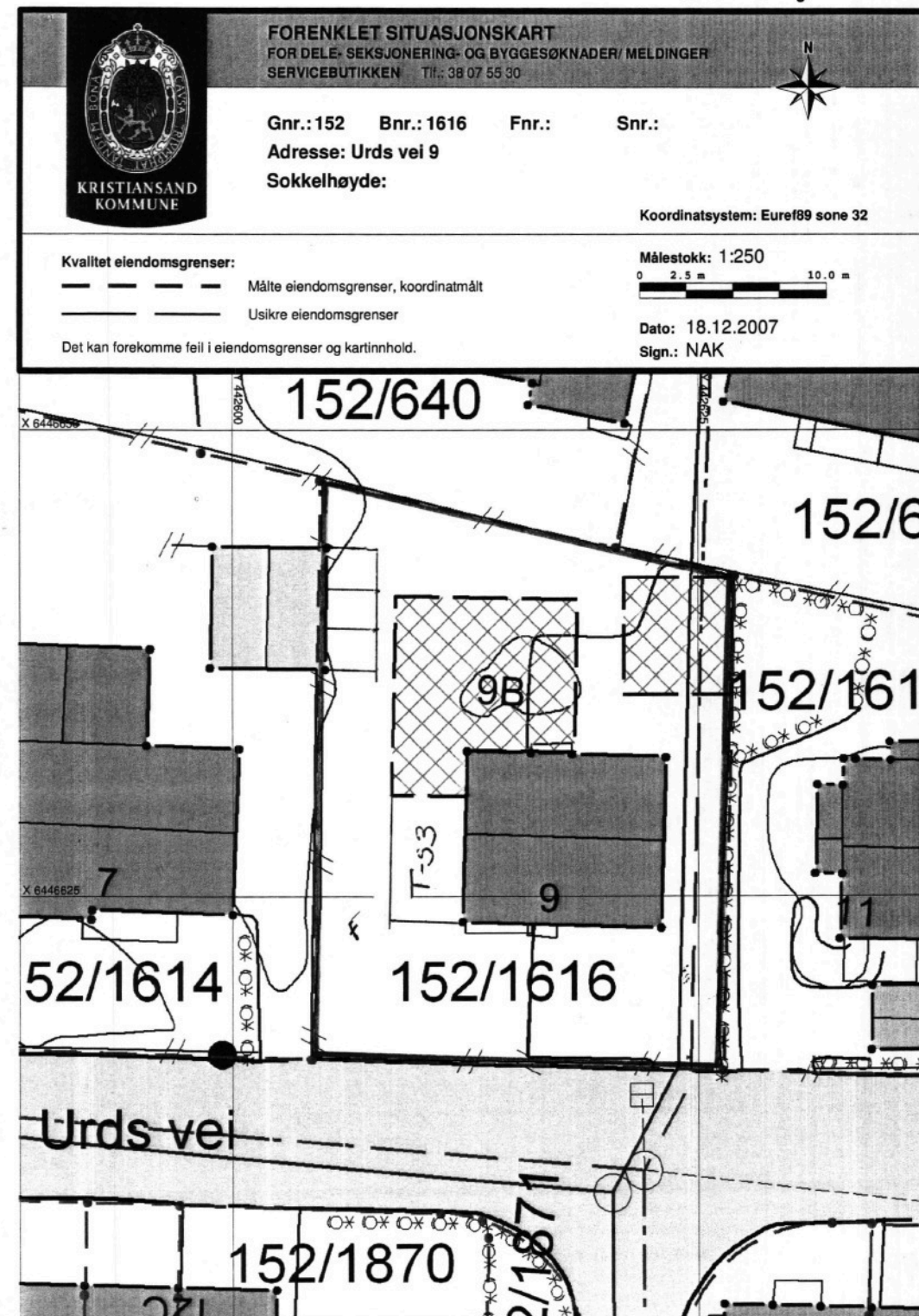
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

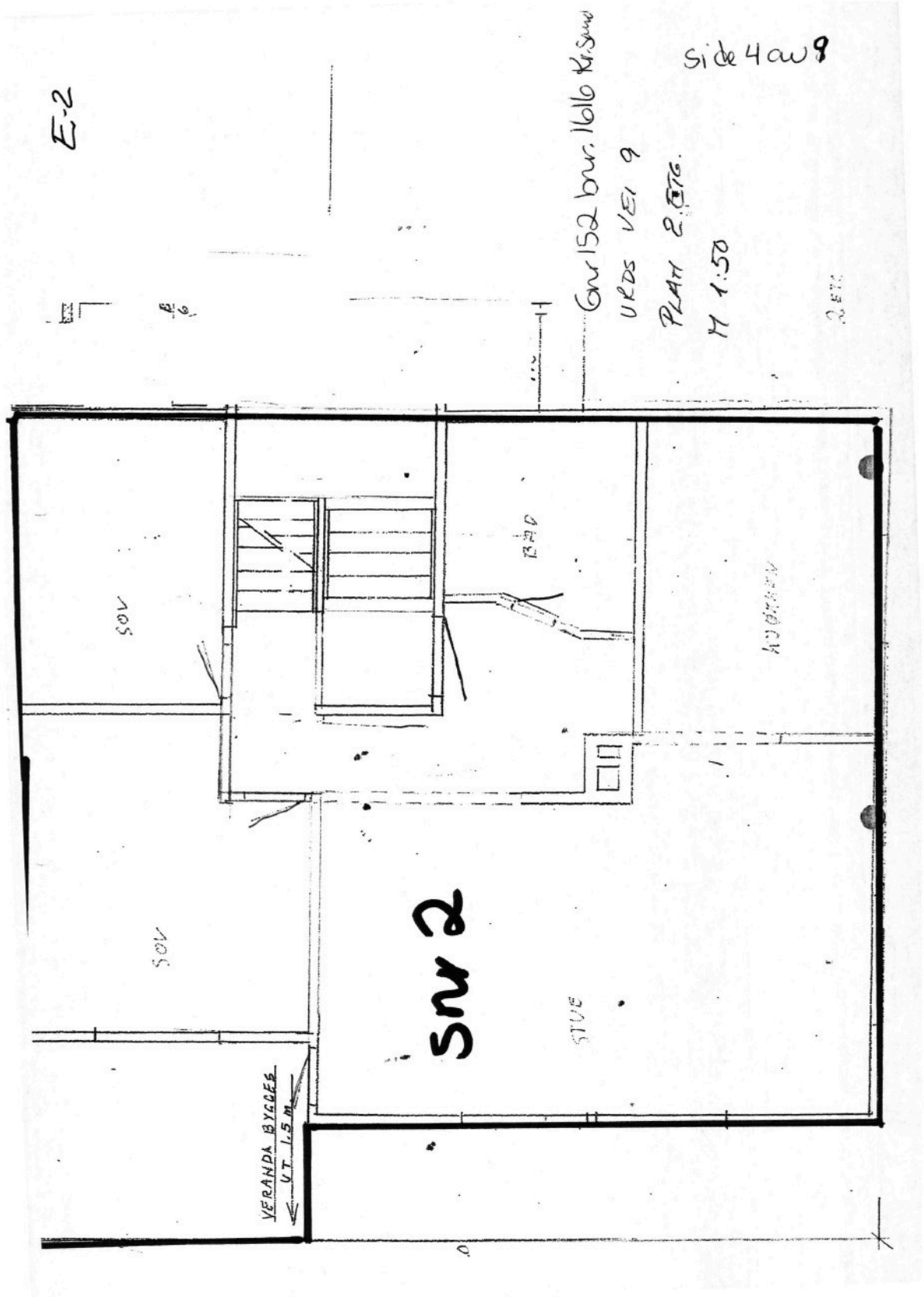
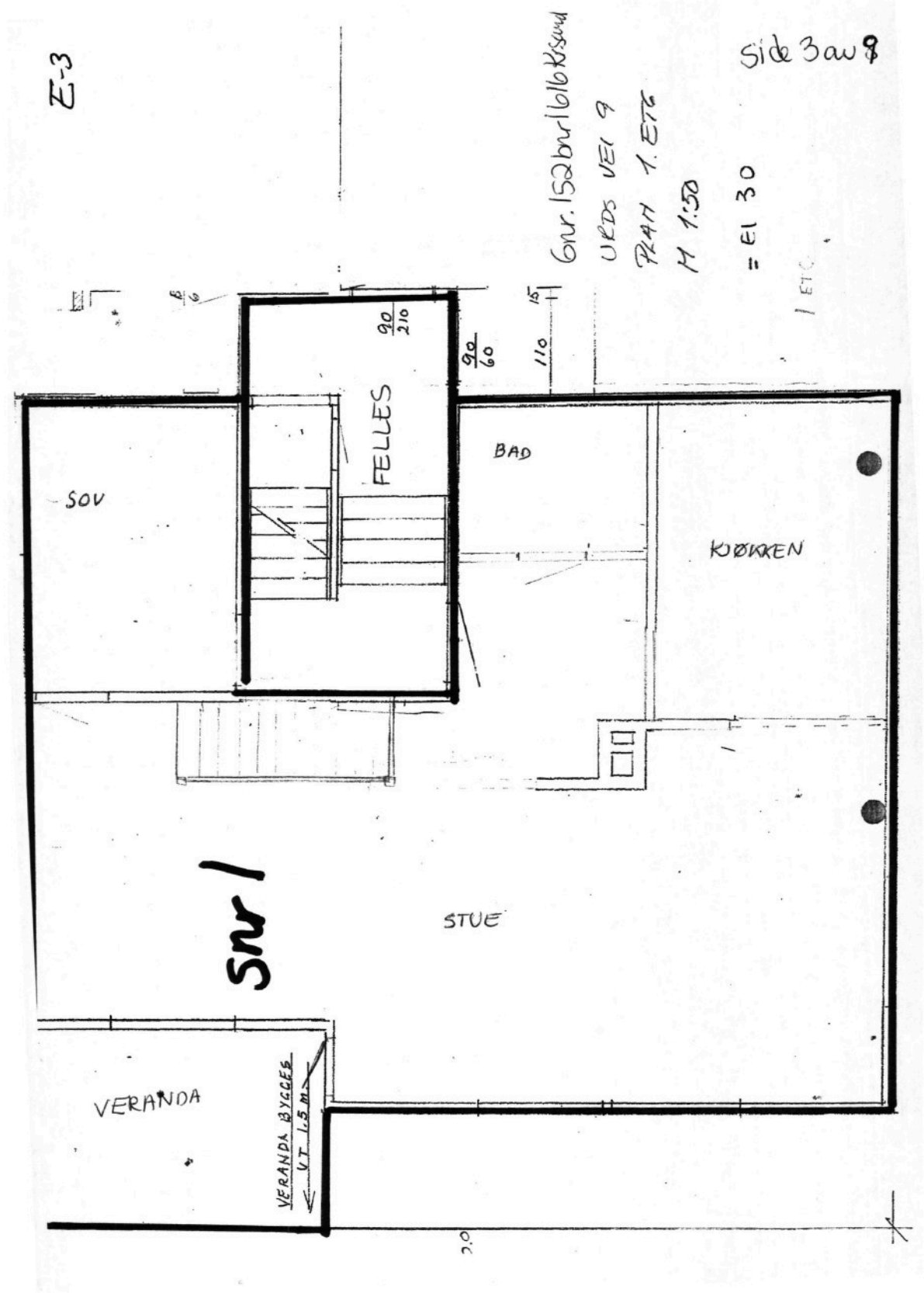
162

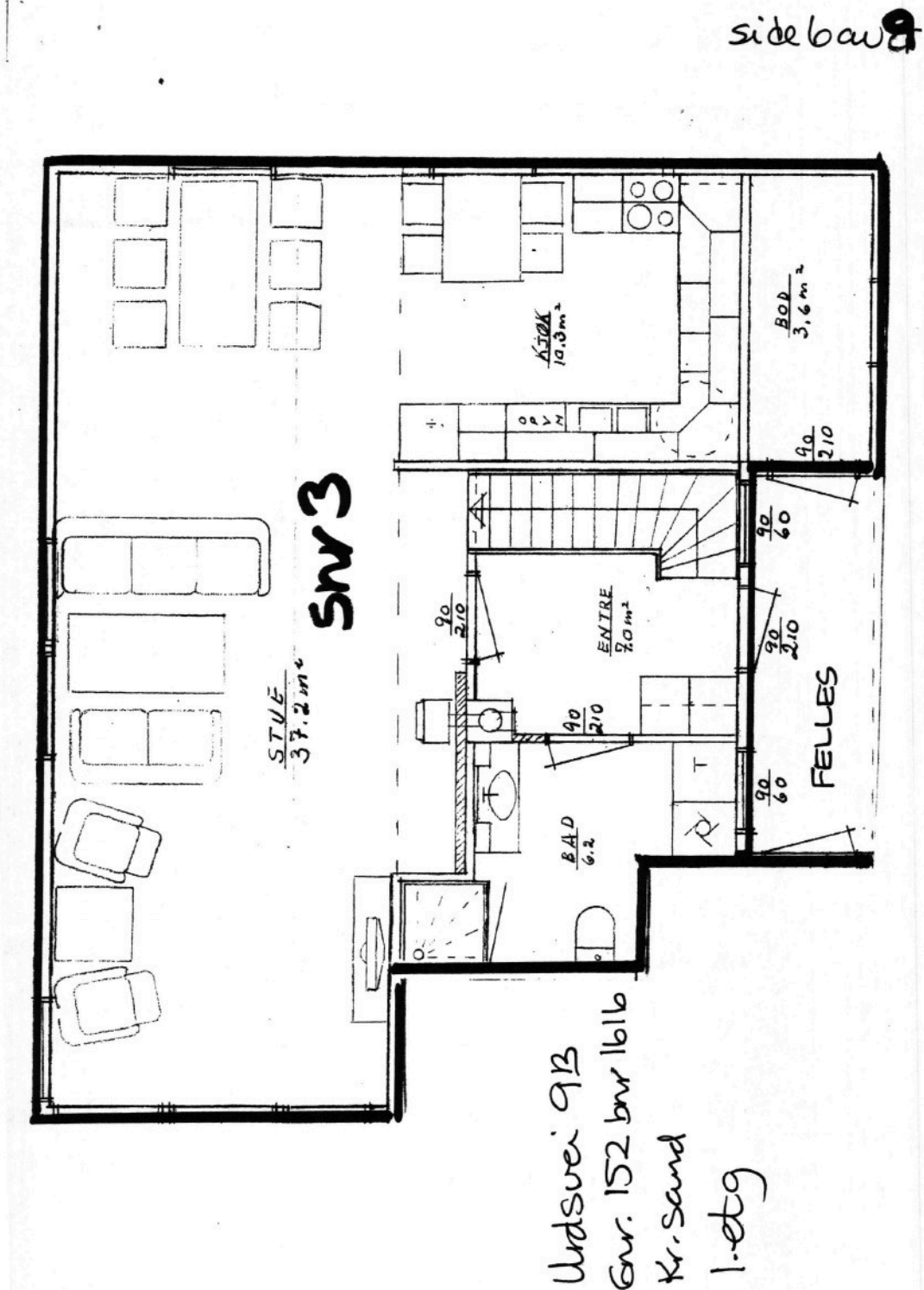
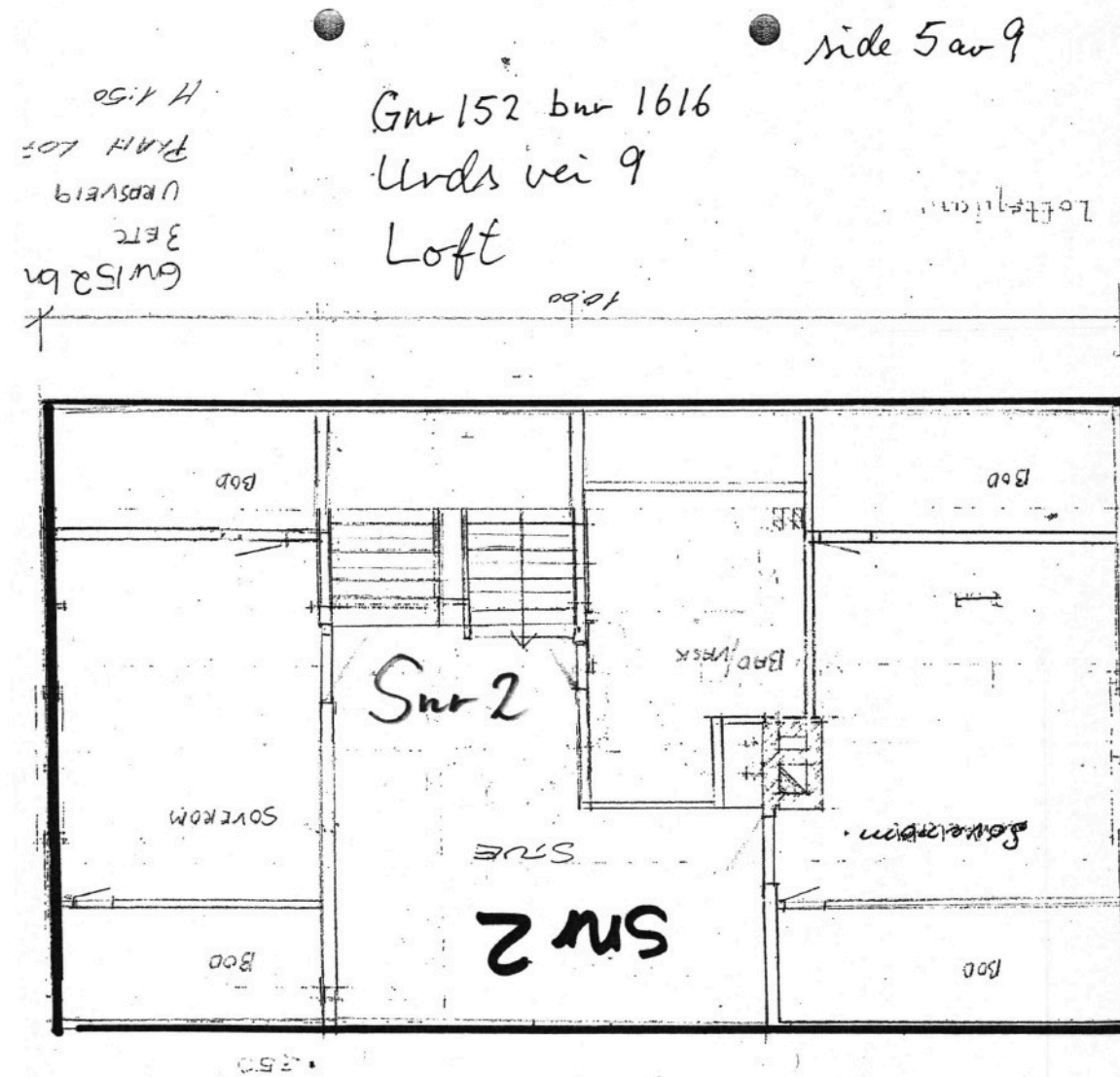
URDS VEI 9

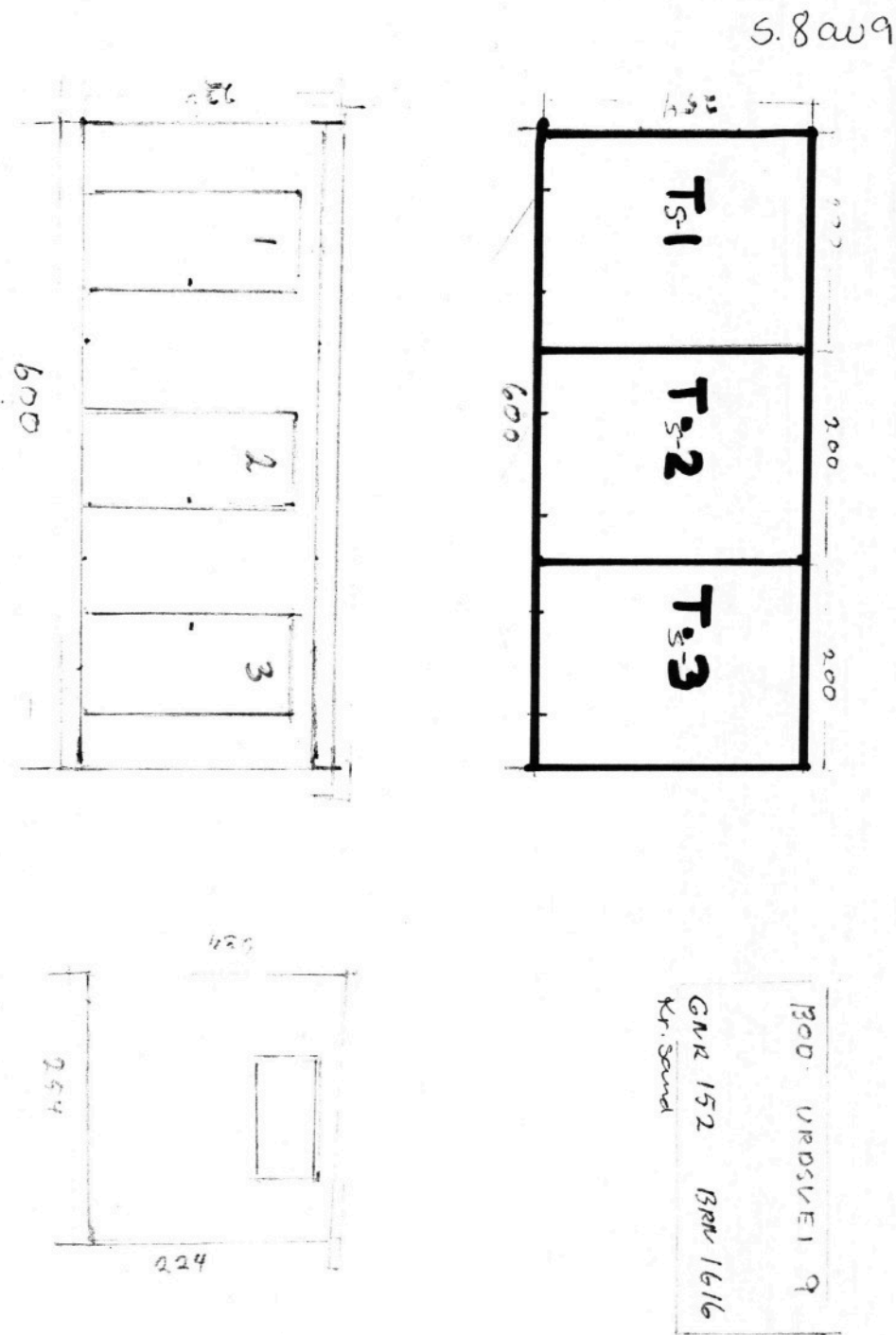
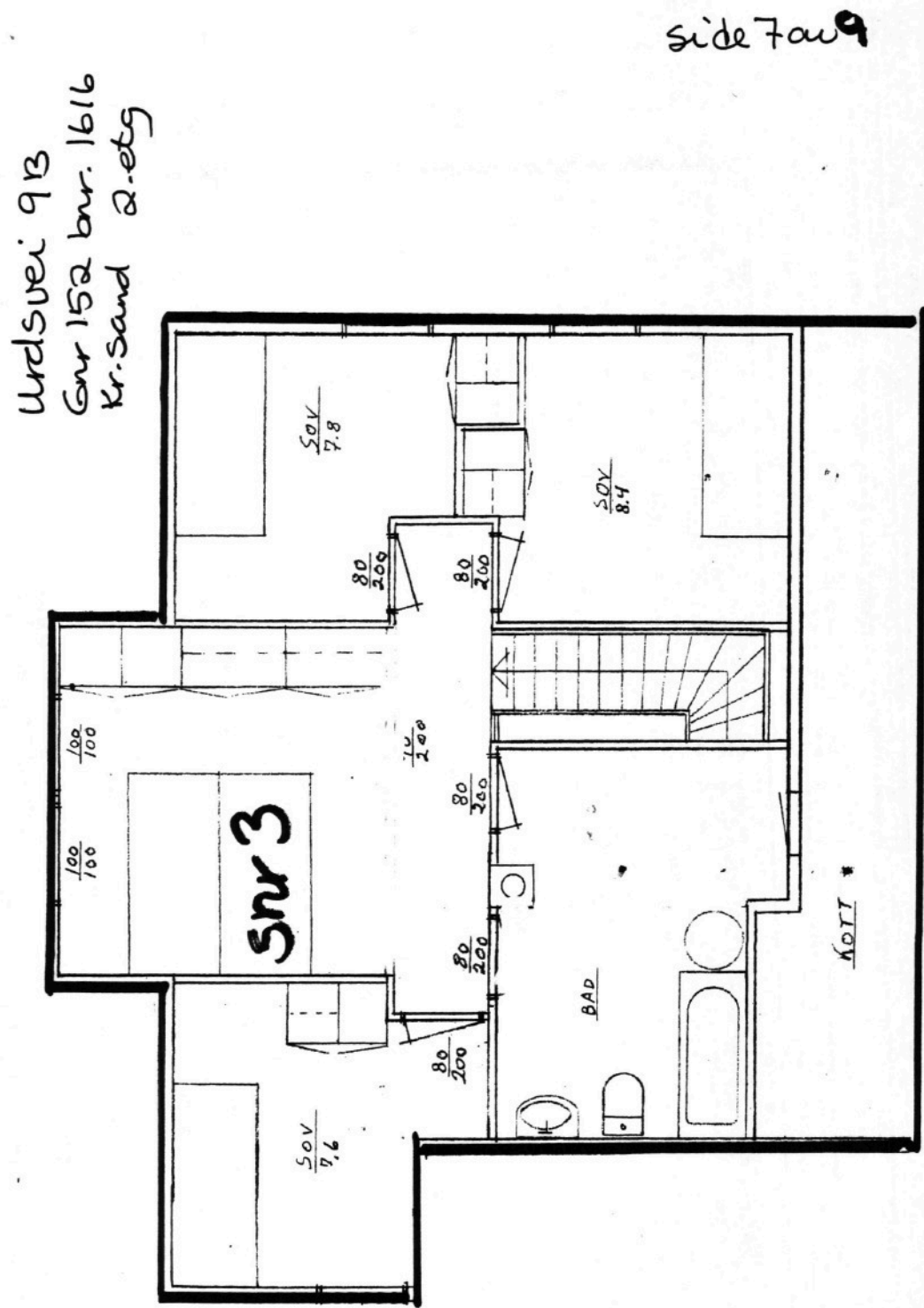
PROAKTIV.NO

163





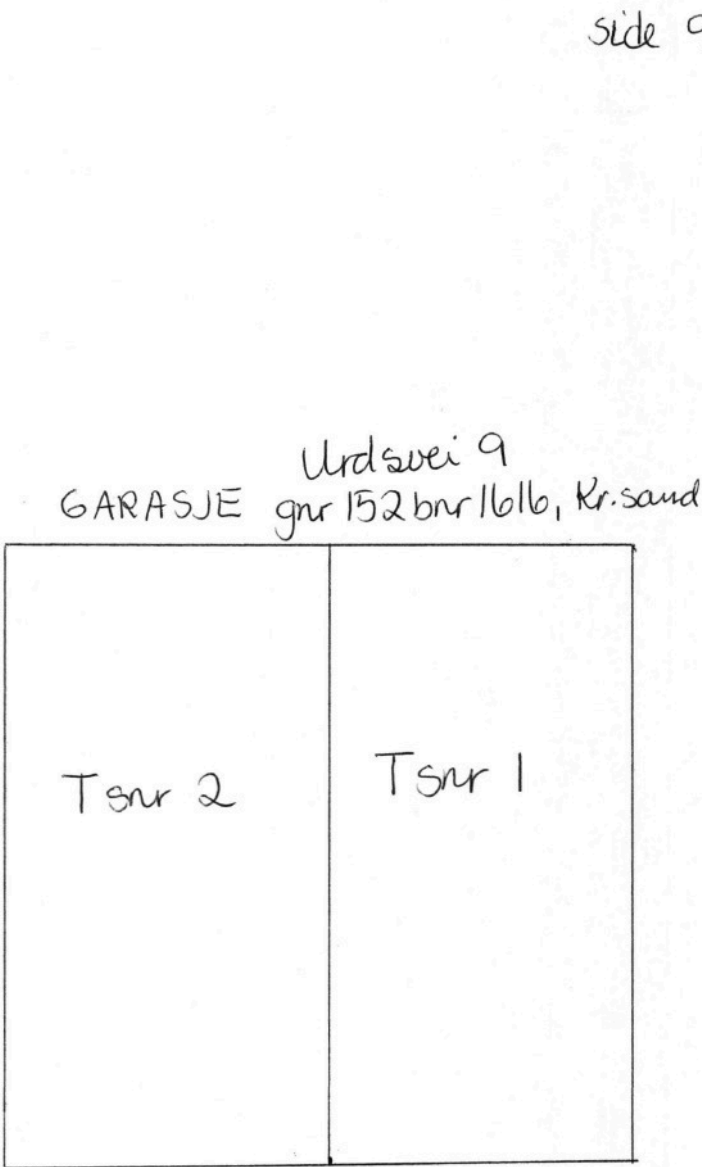






Attestert kopi av dok.nr. 2008/839184/200
Attesteringsstidspunkt 2026-08-21 13:58

Side 12 av 12



Energiattest



Adresse Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 25.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-338537
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 168220804
Gårdsnummer 152	Bruksnummer 1616
Seksjonsnummer 1	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1953	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 119,0 m²	Oppvarmet bruksareal 107,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 271,13 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 227,62 kWh/m²	Totalt levert pr. år 25 728 kWh
--	---



Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S

Detaljering	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S

Tiltak	
Brukertiltak	
Tiltak 1: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltak 2: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet	
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.	
Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen	
Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 5: Vask med fulle maskiner	
Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.	
Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen	
Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.	
Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig	
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.	
Tiltak 8: Slå el.apparater helt av	
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.	

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



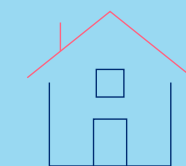
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Urds vei 9, 4632 KRISTIANSAND S. Gnr. 152, bnr. 1616, snr. 1 i Sameiet Urds vei 9 , oppdragsnr.: 2400260083
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no