

PROAKTIV

Stor 3-roms i
Kvadraturen!

FESTNINGSGATA 4D



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

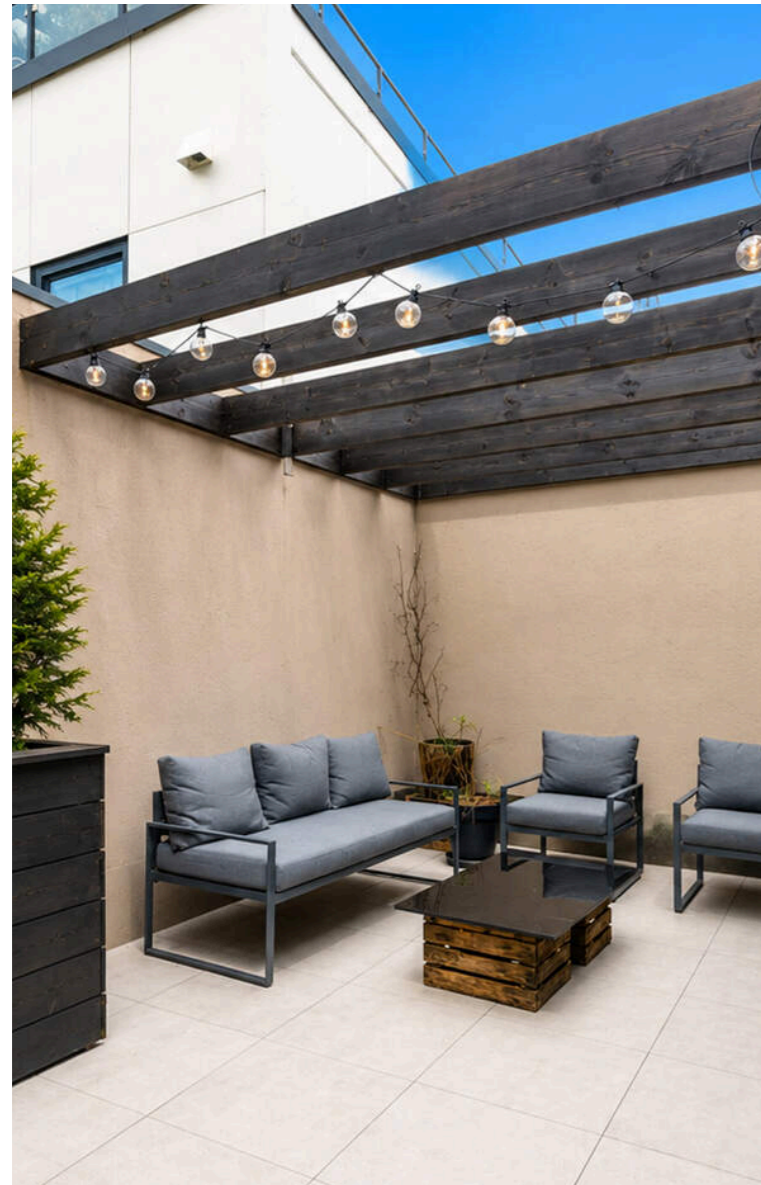
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KVADRATUREN

Stor 3-roms med 2 bad - 2 sov - P-plass i kjeller - Stor terrasse og flott felles takterrasse på toppen med kveldssol!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Festningsgata 4D, 4608
KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 150, bnr. 45, snr. 10 i
Sameiet Arbeideren

Prisantydning: 5.490.000,-

Omkostninger: 138.340,-

Totalpris: 5.628.340,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 4/2

BRA: 96 m²

BRA-i: 91 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger
parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Tomt: 1070.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.015,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
for seksjon nr. 10 er pr. 10.6. kr. 4015 pr
måned.

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

6

Nærområdet

9

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

21

Plantegninger

22

Kjerneinformasjon

28

Vedlegg

145

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."

Backoffice: **Anniken Høiby**



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

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

KORT OM EIENDOMMEN

Stor 3-roms med 2 bad - 2 sov - P-plass i kjeller - Stor terrasse og flott felles takterrasse på toppen med kveldssol!

Moderne og innholdsrik 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet midt i Kvadraturen. Leiligheten ligger i 2. etasje med heisadkomst og inneholder entré, lys stue med utgang til romslig terrasse, kjøkken, 2 soverom, 2 bad, vaskerom og bod. I tillegg disponeres egen parkeringsplass og bod i kjeller, samt tilgang til flott felles takterrasse.

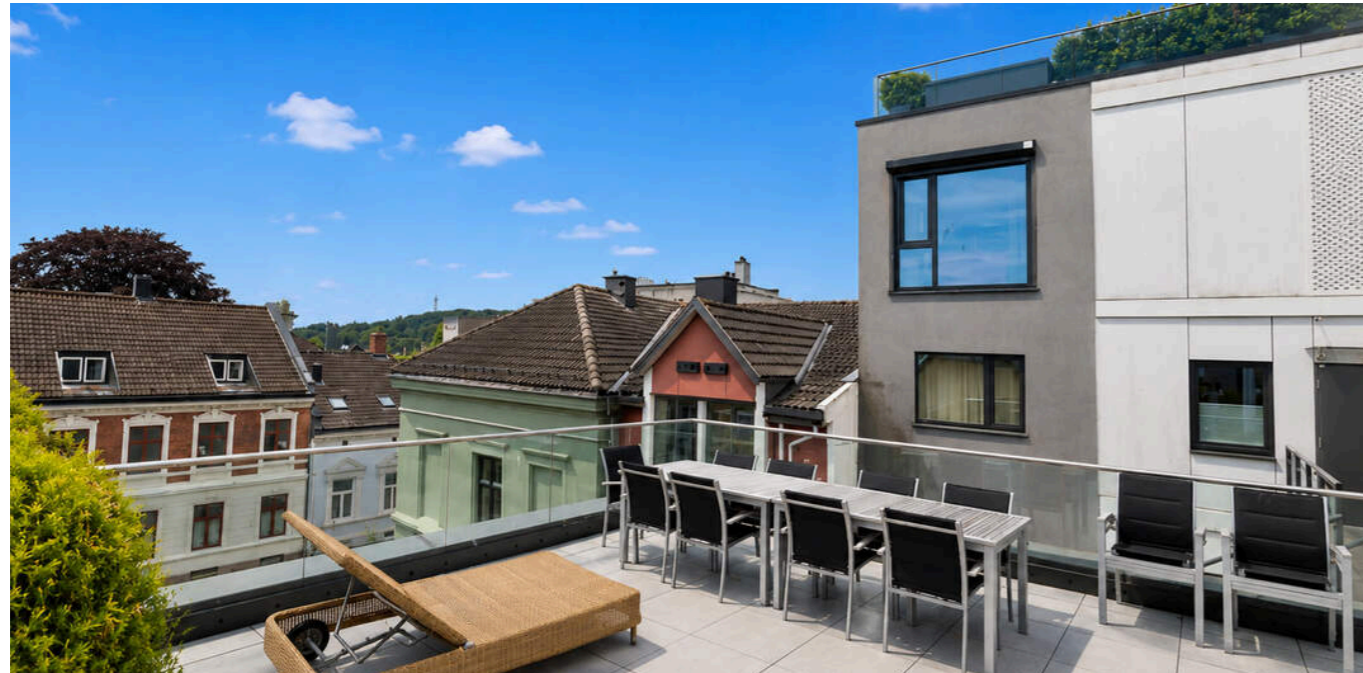
Leiligheten ligger sentralt med kort gangavstand til byens mange tilbud. Her finner du butikker, restauranter, kaféer, treningsentre og kulturtilbud like i nærheten. Bystranda, Oddeøya, Baneheia, Tresse og strandpromenaden ligger også innen få minutters gange og byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. En perfekt kombinasjon

av byliv, komfort og nærhet til naturen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF **Asbjørn Svaland**

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

Lord Philip Chesterfield



KVADRATUREN

Kommune: Kristiansand / Område: Kvadraturen

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

Nabolaget preges av en attraktiv blanding av klassiske bygårder, moderne leilighetsbygg, kontor- og næringslokaler samt et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. De brede gatene og åpne byrommene gir svært gode lysforhold, god romfølelse og fint utsyn mot nærområdene.

I umiddelbar nærhet finner man dagligvarebutikker, treningssentre, restauranter, kaféer, kulturtilbud og et variert handelsmiljø i Kvadraturen. Området har de senere årene fått et betydelig løft gjennom utviklingen av nye kultur- og opplevelsesarenaer, og fremstår i dag som en av Kristiansands mest attraktive sentrumsnære beliggenheter.

Områdene rundt Tresse, Wergelandsparken, Bystranda, Nupenparken, Odderøya og langs Otra byr på flotte rekreasjonsmuligheter gjennom hele året. Langs



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Tinghuset Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.2 km
🚶	Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 0.9 km
✈️	Kristiansand Kjevik	18 min

DAGLIGVARE

	Kiwi Torvet	4 min
	Coop Extra Parken Kristiansand Sørvest PostNord	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

🛒	Sandens Kjøpesenter	5 min
📺	Vitusapotek Sandens	4 min

SPORT

🏃	Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
🏃	Kongensgate skoles basket asfalt Ballspill	3 min 0.3 km
🏊	Fresh Fitness Kristiansand sentrum	7 min
🏊	SATS Aquarama	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Torvet P-hus - Hurtiglading	3 min
🚗	Torvet P-hus Hurtiglading	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



strandpromenaden og Tangen finnes et sammenhengende nettverk av gang- og sykkelveier som knytter sentrum sammen med sjøfronten, Bystranda og de populære turområdene på Odderøya. Om sommeren bidrar arrangementer, festivaler og et aktivt byliv til å skape en levende og attraktiv atmosfære i området.

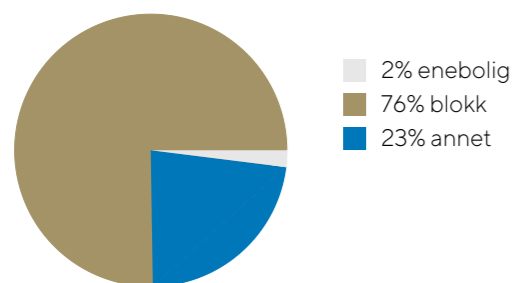
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse 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 FESTNINGSGATA 4D

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i lukket garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

1 070 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles eiet for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet bygget 2017. Midt i sentrum med gåavstand til alt en trenger. Stor terrasse og romslig 3 roms med to bad. Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand.

Utvendig

Andre utvendige forhold, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret. Informasjon fra eier: det er et meget kompetent styre som følger opp felles forhold i sameiet, samt at det er en vaktmester som tar seg av

mindre utbedringer i fellesarealer. Jeg opplever dette som godt ivaretatt.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimert ikke satt.

Våtrom

2 etasje > Bad
Overflater Gulv, TG2

Fliser på gulv. Lokalt fall dusjsone. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal bruksituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er sluk i dusjsone og tett sokkel inn til dusj, ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke det ledes enkleste vei til sluken. Det er en liten spalte i sokkel på dusjdøren men den er veldig liten og vil ikke ta unna vann ved evt lekkasje.

Tiltak

- Oppsyn ved bruk. Lage annen løsning ved modernisering i fremtid.



2 etasje > Vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lokalt fall mot sluk der enkelt å måle men ikke høydeforskjell mot dørsvill lik dagens standard.

Tiltak

- Oppsyn ved bruk

Tekniske installasjoner
Vannbåren varme,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Korrosjon på kobling, oppsyn.

Tiltak

- Oppsyn.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

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 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Boligen har fått følgende TG-IU:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

M2 takst (befaringsdato: Mandag, 15. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

- Godt drevet sameiet med kompetent styre. Sameiet har vaktmester som hjelper til med mindre reparasjoner hvis behov. Ta gjerne kontakt med styreformann Finn Audun Dahl for nærmere informasjon rundt sameiet. Vannbåren gulvvarme i leiligheten som fungerer veldig bra. Utrolig fine solforhold på takterrasse som oppleves som egen. Vet ikke om noe "galt" med leiligheten utenom en sprekke i innerste glasset til takluke kjøkken. Dette prøver vi å få ordnet før salg. Fint uteområde rett utenfor stue. Ellers kommer vel det meste frem av salgsoppgave og takst



VELKOMMEN INN!

Innhold

2. etasje:
Entré, 2 bad, vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom samt bod i kjeller.

Terrasse på 33m².

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 91 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 33 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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

Velkommen til en sjelden mulighet i hjertet av Kvadraturen! Denne moderne og romslige 3-roms leiligheten kombinerer høy bokomfort, gjennomtenkte løsninger og en uslåelig sentrumsbeliggenhet. Med hele to store soverom, to komplette bad – hvorav ett er tilknyttet hovedsoverommet –

og en sjenerøs planløsning, passer boligen perfekt for både par, familier og de som ønsker ekstra plass i hverdagen. Boligen har fire vegger mot det fri, og gir eneboligfølelsen midt i sentrum.

Leilighetens naturlige samlingspunkt er den lyse stuen og kjøkkenet, hvor takvinduet tilfører et fantastisk lysinnslipp og skaper en luftig atmosfære. Vannbåren varme sørger for behagelig komfort året rundt. Fra stuen er det direkte utgang til den imponerende terrassen på hele 33 m² – et privat uterom med god plass til både spisegruppe, loungemøbler og sosiale sammenkomster.

Som en ekstra kvalitet har beboerne tilgang til en flott felles takterrasse med herlige solforhold og ettermiddagssol. Egen parkeringsplass og bod i kjeller, heisadkomst og moderne standard gjør hverdagen enkel og komfortabel.

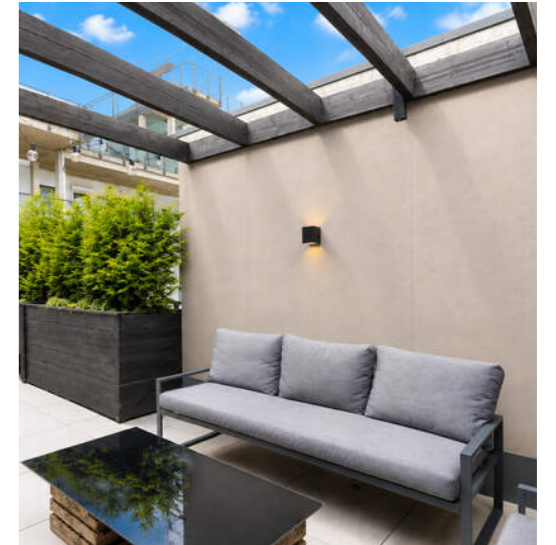
Her bor du med alt Kristiansand sentrum har å by på rett utenfor døren. Restauranter, kaféer, butikker, kulturtilbud og treningssentre ligger kun få minutters gange unna, samtidig som Bystranda, Odderøya, Baneheia og strandpromenaden gir unike rekreasjonsmuligheter året rundt. Dette er en bolig som kombinerer det beste av urbant byliv med høy komfort og attraktive utearealer.

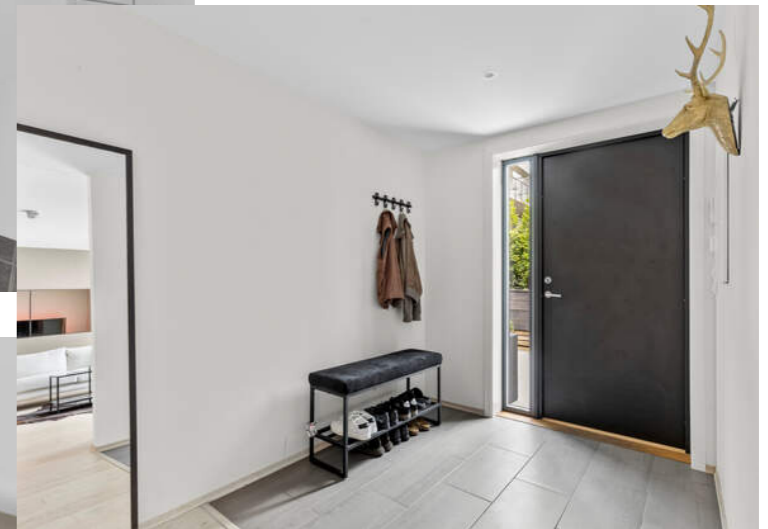
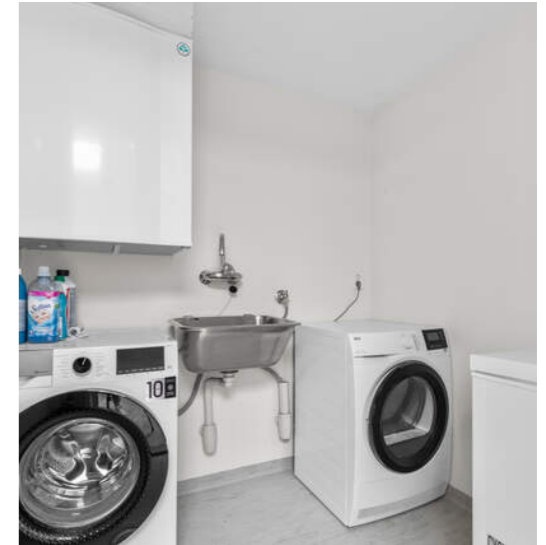
Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av vannbåren gulvvarme og elektrisitet.

Info strømforbruk

9 080 kWh pr år.





PLANTEGNINGER

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 070 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles eiet for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Enge Regnskap

Om sameiet

Eiendommen er et kombinasjonssameie med nærings- og boligseksjoner. Sameiet består av tilsammen 24 seksjoner fordelt på følgende:

- 21 boligseksjoner (seksjon 4 – 24), heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 3 næringsseksjoner (seksjon 1 til 3), herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjonene"

Alle boligseksjonene skal ha bruksrett til en bod i felles kjeller. Næringsseksjon 1 har en bod som tilleggsareal til seksjonen.

Styrets forslag til årsregnskap for 2026 er ikke behandlet av årsmøtet ennå. Som det fremgår av regnskapet, mottok sameiet en forsikringsutbetaling på NOK 4,0 millioner kroner i 2025. Denne er knyttet til tvist sameiet har hatt med utbygger angående mangler ved bygget. Utbetalingen vil brukes til å utbedre mangler.

Felleskostnader pr. mnd

4.015,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene for seksjon nr. 10 er pr. 10.6. kr. 4015 pr måned. (ordinære felleskostnader kr. 2 550, TV/internett kr. 565, akonto fjernvarme kr. 900). Fjernvarme avregnes en gang pr år.

I felleskostnadene inngår renovasjon, vann- og kloakkavgift, styrehonorar, forretningsførsel, revisjon, felles byggforsikring, vaktmestertjenester, serviceavtaler og drift av heis og andre tekniske anlegg, TV/Data (sjekk med selger konkret mht. hastighet og innhold TV-pakke).

Styreleder har ikke informasjon som tilsier økning i felleskostnadene utover det som følger av generell prisstigning. Årets sameiermøte finner sted 16. juni. Forslag til budsjett legger ikke opp til økning, men det kan allikevel bli vedtatt. jf. e-post fra styreleder.

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 rådgighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Kjerneinformasjon

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.

Dyrehold

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene. Det er heller ikke anledning til å ha dyr på terrasser dersom dette er til sjenanse for de andre beboerne. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styrets beslutning kan påklages til sameiemøtet. Styret kan ikke nekte hushold av dyr såfremt ingen saklig grunn foreligger.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg
Polisenummer8024980

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Eiendomsskatt

6.268,- for 2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr 6 268,- pr 2025.

Info formuesverdi

Det foreligger ikke fastsatt formuesverdi for denne eiendommen i henhold til Skatteetaten. 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 25.02.2019. Ferdigattesten gjelder: Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer/ Oppføring: Annen kontorbygning/ Riving.

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/bрукstillatelse datert

Mandag, 25. februar 2019

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/45/10:
16.01.1894 - Dokumentnr: 900060 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.1921 - Dokumentnr: 907683 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1954 - Dokumentnr: 2089 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1965 - Dokumentnr: 3850 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1993 - Dokumentnr: 13439 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1657
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om rømmingsveg som ikke kan slettes uten samt.av
Kr.sand bygningsråd.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

30.05.2014 - Dokumentnr: 436972 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:703
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.2014 - Dokumentnr: 436972 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.2017 - Dokumentnr: 157596 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Avtale om disposisjonsrett til nettstasjon i bygning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.2017 - Dokumentnr: 1157733 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:703
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.2019 - Dokumentnr: 77299 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Kristiansand Kommune
Org.nr: 820 852 982
Bestemmelse om varmekabler
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2026 - Dokumentnr: 647365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Proffmegleren AS
Org.nr: 933 456 056
Elektronisk innsendt

31.10.2017 - Dokumentnr: 1204188 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/2575

01.01.2020 - Dokumentnr: 238539 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:45 Snr:10

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til sentrumsformål, tilhører reguleringsplan Kvartal 46 Del av detaljregulering Plan 1345, datert 09.12.2013 På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Kommunedelplan Plan nr 1264 for Kvadraturen og Vester Havn Del 1 Kvadraturen 2011-2022

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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, 17. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

137 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

138 340,00 (Omkostninger totalt)

5 628 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kjerneinformasjon

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.

Kjerneinformasjon

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. Rekvirering 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 overtakelse 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 nettannonser 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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette

prospekt.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring 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 det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Meglernes 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: Söderberg & 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.

Dato salgsoppgave
18.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND
S KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 45, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 Rapportdato: 17.06.2026 Oppdragsnr.: 13333-5541 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TL4251

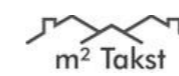
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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



Rapportansvarlig

A. Natvig

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



Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 åndsverkloven 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 13333-5541

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 3 av 17

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13333-5541

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 4 av 17

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2017. Midt i sentrum med gåavstand til alt en trenger. Stor terrasse og romslig 3 roms med to bad.

Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand.

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.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

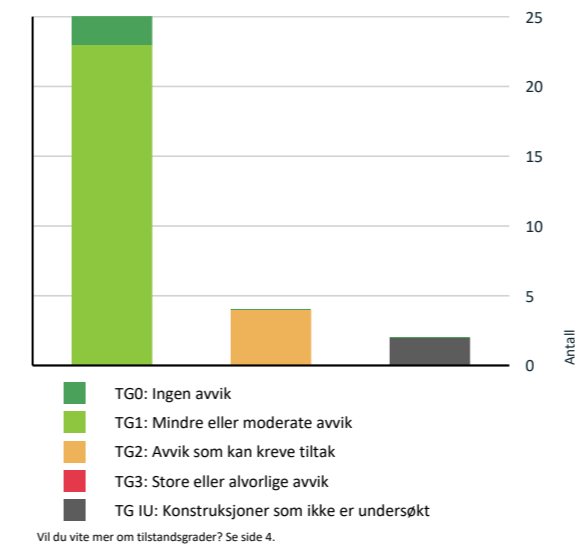
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

1 TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

1 TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

1 Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2017Anvendelse
Bebodd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- skyvedør, tredør med isolerglass, utv beslått. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med sidefelt isolerglass. Tar litt i karm, vurderer mindre justering.

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 karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flisheller. Fremstår normalt. Mindre justering av flis heller og høyde kan forekomme.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Informasjon fra eier: det er et meget kompetent styre som følger opp felles forhold i sameiet, samt at det er en vaktmester som tar seg av mindre utbedringer i fellesarealer. Jeg opplever dette som godt ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Tilstandsrapport



Litt stedvis riper mm finnes etter tidens tann.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/letttdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Lokalt fall dusjsone.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sluk i dusjsone og tett sokkel inn til sluk, ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke det ledes enkleste vei til sluken. Det er en liten spalte i sokkel på dusjdøren men den er veldig liten og vil ikke ta unna vann ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Lage annen løsning ved modernisering i fremtid.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Innredning, vegghengt wc og dusjdør/garntiyr.- Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

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

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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.



2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegger og tak., Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lokalt fall mot sluk der enkelt å måle men ikke høydeforskjell mot dørsvill lik dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Belegg som membranløsning.



2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask og opplegg vaskemaskin.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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.



Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj og nedsenket dusj med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, vegghengt wc og dusjdør/garntiyr. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

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

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luft sirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD 2

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med tre fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaksin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann. Denne ligger i skap, anbefales montert under vifte.



Litt skjevhet og bruksmerker en front.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Via felles anlegg, IKEA vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Korrosjon på kobling, oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

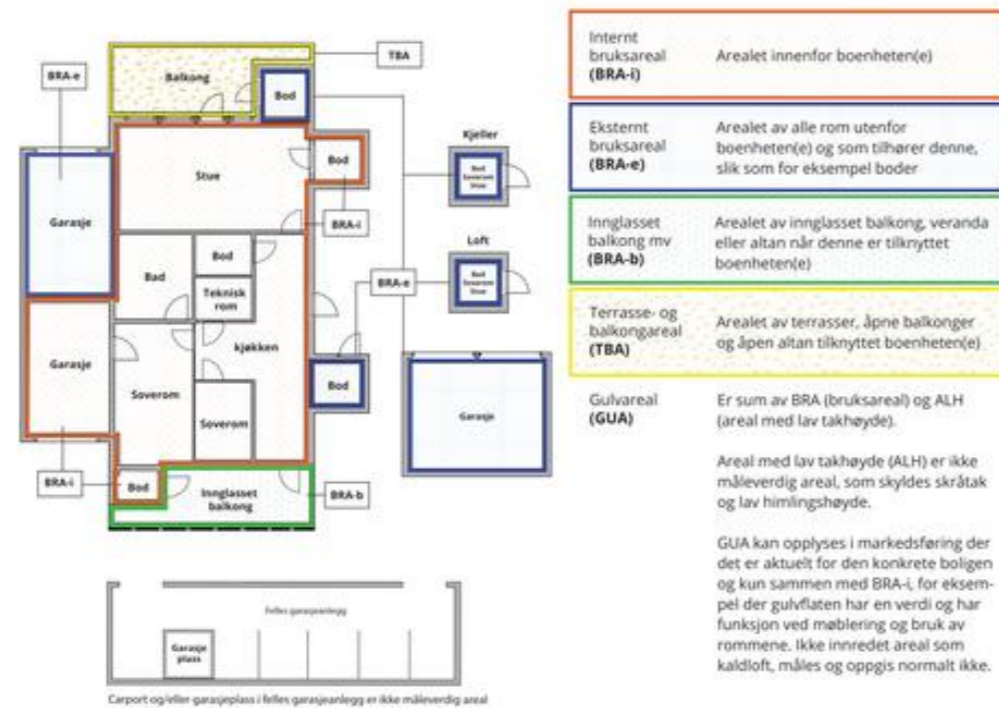
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
2 etasje	91			91	33
SUM	91	5			33
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
2 etasje	Bad, vaskerom, bad 2, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, entré		

Kommentar

Vedr terrasse så er areal medtatt til det er forskjell på flis heller, dette må kvalitetssikres i seksjonering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Andreas Natvig Brage Espe	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	45		10	1071 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Festningsgata 4 D

Hjemmelshaver

Ero Investment AS

Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-5541

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 15 av 17

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-5541

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 16 av 17

Festningsgata 4 D, 4608 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 45
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og brukstiltasje.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig. Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmeglere AS



Egenerklæring

Festningsgata 4D, 4608 KRISTIANSAND S

16 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Festningsgata 4D	Festningsgata 4D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpekontrakt signert 06.12.2022. Overtagelse 15 januar 2023

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Espe, Roy Ove

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5541

Befaringsdato: 15.06.2026

Side: 17 av 17

Side 1

**Egenerklæring****A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.**

Godt drevet sameiet med kompetent styre. Sameiet har vaktmester som hjelper til med mindre reparasjoner hvis behov. Ta gjerne kontakt med styreformann Finn Audun Dahl for nærmere informasjon rundt sameiet. Vannbåren gulvvarme i leiligheten som fungerer veldig bra. Utrolig fine solforhold på takterrasse som oppleves som egen. Vet ikke om noe "galt" mes leiligheten utenom en sprekke i innerste glasset til takluke kjøkken. Dette prøver vi å få ordnet før salg. Fint uteområde rett utenfor stue. Ellers kommer vel det meste frem av salgsoppgave og takst

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Roy Ove Espe	2026-06-16

Identification

 Roy Ove Espe

Sameiet Arbeideren

c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND
telefon 952 11 912
fredrik@engeregnskap.no
org.nr 919 962 119

Protokoll fra Sameiermøtet i Sameiet Arbeideren -

Tirsdag 24.06.2025 kl.17.00 – 19.00 på Teateret.

Saksliste

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av sameier til å medunderskrive protokollen
4. Styrets årsberetning
5. Godkjenning av årsregnskap for 2024
6. Gjennomgang av den oppdaterte situasjonen rundt rettsprosessene ved Arbeideren
7. Godkjenning av budsjett
8. Valg av styre
9. Innkommende saker fra seksjonseierne
10. Saker til informasjon – ikke for vedtak

Det var 16 boligseksjoner representert i årsmøtet; 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 304, 305, 306, 402, 403, 405, 501, 502 og 503, og 3 fra næring; Utleiemegleren AS, Tresse Legesenter og Storform AS, til sammen 19 stemmeberettigede.

Sak nr	Saker	Notat/Vedtak	Ansvar
1	Godkjenning av innkallingen	Innkallelsen ble sendt ut den 17.06.2025. Innkallelsen ble enstemmig godkjent.	Styreleder
2	Valg av møteleder	Av praktiske grunner ble styrets leder foreslått som møteleder. Finn Audun Dahl ble valgt som møteleder.	
3	Valg av sameier til å medunderskrive protokollen	Leif Kristian Drangsholt ble valgt til å medunderskrive protokollen sammen med møteleder.	
4	Styrets årsberetning	Styrets årsberetning ble ettersendt etter innkallelsen var sendt ut. Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.	Styreleder
5	Godkjenning av årsregnskap	Styrets fremlagte årsregnskap for 2024 fulgte vedlagt i innkallelsen. Regnskapet ble gjennomgått av forretningsfører og det ble anledning til en rekke spørsmål om regnskapstallene og bakgrunnen for disse. Regnskapet for 2024 ble deretter enstemmig godkjent.	Forretningsfører
6	Gjennomgang av den oppdaterte situasjonen rundt rettsprosessene ved Arbeideren	Styreleder gjennomgikk situasjonen i detalj, og med særlig fokus om veien videre ettersom byggherren hadde begjært oppbud og rettssaken ble stoppet.	Styreleder

Side 1 av 3

LKD

AD

Sameiet Arbeideren

c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND
telefon 952 11 912
fredrik@engeregnskap.no
org.nr 919 962 119

		Sakens parter ble gjennomgått, igjen med fokus på styrets veivalg videre. Det var like før årsmøtet kommet positive signaler fra Crawford hva gjelder byggherreforsikringen, og det var ventet en snarlig avklaring på dette.	
7	Godkjenning av budsjett	Budsjettet, som var blitt sendt ut i forkant av årsmøtet, ble gjennomgått av forretningsfører. Budsjettet hadde et forslag til økning på 10 % fra 2. halvår i 2025, men hvis utbetalingen fra byggherreforsikringen snart forelå, ville det ikke være nødvendig med en økning. Årsmøtet bestemte seg for prinsipielt å videreføre budsjettet uten økning, men likevel slik at hvis utbetalingen fra byggherreforsikringen ble vesentlig forsinket, så ville økningen på 10 % likevel tre i kraft.	Styreleder
8	Valg av styre	Årsmøtet ble orientert om at næringsdelen ønsket å foreta et bytte av styremedlem fra deres side, og Sjoerd Tjelland Lameris ble valgt som nytt styremedlem. Tor Gunnar Albert ble deretter takket av som styremedlem etter mange års innsats, og han ble etter møtet gitt en høvelig blomsterbukett som takk for sin innstas. Styret består etter dette av følgende: Finn Audun Dahl, styrets leder Dag Nodeland, styremedlem Karin Merethe Gundegjerde, styremedlem Sjoerd Tjelland Lameris, styremedlem.	
9	Innkommende saker fra seksjonseierne	Det var fire innkomne saker til årsmøtet: 1. Lys i svalgangene. Etter noe debatt frem og tilbake ble det bestemt at dette skulle iverksettes etter felleferien og når arbeidslivet igjen var startet opp. Da ville forhåpentligvis også utbetalingen fra byggherreforsikringen ha funnet sted, men oppgraderingen er ikke avhengig av det. 2. Knuste glassplater Det er svært beklagelig at ikke utbedringen av dette har funnet sted i regis av totalentreprenør/underentreprenør, men dette vil også bli gjort etter ferien. 3. Renhold Det var ønskelig med et noe bedre renhold i svalgangene, med vask av glassvegger ellers normal renhold. Denne oppgave vil bli gitt til vaktmester for oppfølging. 4. Mangler ved kjøleanlegget for næring Styreleder hadde på forhånd sjekket opp i denne saken, men da det ser ut til at næring selv ikke formelt har reklamert for dette før utbedringen fant sted, så anses dette som en for sen fremsatt reklamasjon og er derfor trolig også foreldet. Næringsdelen tok dette til etterretning.	

Side 2 av 3

LKD

AD

Sameiet Arbeideren

c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND
telefon 952 11 912
fredrik@engeregnskap.no
org.nr 919 962 119

10	Saker til informasjon – ikke for vedtak	Bare generelle oppklarende spørsmål som avslutning på årsmøtet.	
----	--	--	--

Kristiansand 24.06.2025





Kristiansand
kommune

ERO INVESTMENT AS
PLEIERVEIEN 8
8076 BODØ

Eiendom 150/45/0/10/1 - FESTNINGSGATA 4 D
Eier ERO INVESTMENT AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	3118500,00 kr	2,01	1/1 011025-311225	1567,00	
		Netto		1567,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1567,00	

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501174619
Kundenr. 4071603
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato **20.11.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04071603500000127**
Fakturabeløp NOK **1567,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Vedlegg



ERO INVESTMENT AS
PLEIERVEIEN 8
8076 BODØ

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501125386
Kundenr. 4071603
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071603500000119
Fakturabeløp NOK 1567,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/45/0/10/1 - FESTNINGSGATA 4 D
Eier ERO INVESTMENT AS

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	3118500,00 kr	2,01 1/1	010725-300925	1567,00	
		Netto		1567,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1567,00	

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

Vedlegg



ERO INVESTMENT AS
PLEIERVEIEN 8
8076 BODØ

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501075428
Kundenr. 4071603
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071603500000101
Fakturabeløp NOK 1567,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/45/0/10/1 - FESTNINGSGATA 4 D
Eier ERO INVESTMENT AS

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	3118500,00 kr	2,01 1/1	010425-300625	1567,00	
		Netto		1567,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1567,00	

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



ERO INVESTMENT AS
PLEIERVEIEN 8
8076 BODØ

Eiendom 150/45/0/10/1 - FESTNINGSGATA 4 D
Eier ERO INVESTMENT AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
3118500,00 kr	2,01 1/1	010125-310325	1567,00	
	Netto		1567,00	
	MVA		0,00	
	Øreavrunding		0,00	
	Å betale NOK		1567,00	

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

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501026264
Kundenr. 4071603
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04071603500000093
Fakturabeløp NOK 1567,00
Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret
Vår ref.
Telefon
Deres ref.
Termin 01 01.01.25-31.03.25

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Arbeideren

Vedtatt i sameiermøte den 11.06.19

§ 1 Formål og virkeområde

Husordensreglene gjelder for alle sameiere og brukere av seksjonene i Arbeideren. Med brukere menes seksjonseiere og de personer/virksomheter som har lånt/leid plass i sameiets seksjoner. Seksjonseierne plikter å informere andre leietakere/brukere om reglene.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 Beboernes plikter

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til seksjonene.

Det presiseres at det *ikke* er anledning til å åpne for andre enn besøkende til egen husstand, og bare personer som man kjenner til og kan gå god for. Det skal IKKE åpnes for besøkende for andre husstander eller for personer som oppfattes som ukjente eller som har en truende oppførsel. Nektelsen om å åpne for andre gjelder også for arbeidsfolk og andre med påståtte gjøremål som begrunnelse for adgang til bygget.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§ 3 Fellesarealer

Alle brukere av Arbeideren plikter å tilrettelegge for god orden i fellesarealer, i garasjeanlegget og på utsiden av bygget. Dette innebærer at en eier/bruker, hvis virksomhet medfører forsøpling og rot, har ansvar for opprydding.

Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødige opptas med gjenstander. Sykler, sparkesykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres i inngangspartiet. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel og andre gjenstander skal ikke settes på sameiets tomt, i fellesarealer eller i garasjeanlegget. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Sameiet praktiserer utstrakt grad av kildesortering, og sameierne bes om at dette følges lojalt opp, samt at papp/papir brettes ut og komprimeres best mulig. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, hvitevarer, brunevarer, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne selv å frakte bort til godkjent mottaksstasjon.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler i gårdsrommet eller på andre av sameiets uteområder.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, montre, automater, lykter, markiser, parabolantenner og lignende på eiendommen. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavlen. Tillatelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på- eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk, skilter eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet, og garasjeporten skal lukkes etter inn- og utkjøring. Parkering utvendig er kun tillatt for av- og pålessing.

I felles garasjekjeller skal sykler settes i sykkelstativ eller på anvist plass. Enhver kan kun parkere på egen parkeringsplass. Dette gjelder også ved utleie. Parkering i- eller ved kjørerampen er ikke tillatt. Mopeder, motorsykler og lignende kan kun parkeres på egen parkeringsplass.

Feilparkerte biler kan låses med hjullås av vaktmester eller av styret, og opplåsing vil kun finne sted ved åpning av de samme etter forutgående betaling av et frivillig støttebeløp til et veddedig formål etter styrets anvisning.

Styret kan etter søknad tillate annen midlertidig bruk av garasjekjeller.

Alle eiere og brukere av garasjelegget må legge vekt på brannsikkerhet. Det er forbudt å røyke i innvendige fellesarealer og i garasjelegget.

Ingen kan benytte fellesarealene til private formål uten etter forutgående avtale med sameiestyret.

§ 4 Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Seksjonseieren har ellers plikt til å vedlikeholde bruksenheten i tråd med §32 i Eierseksjonsloven.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å rense- og holde åpen sluk på egen veranda og/eller terrasse (selv om dette er en del av byggets fasade og da regnes som fellesareal). Det samme gjelder nødvendig rydding av snø.

§ 5 Dyrehold

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene. Det er heller ikke anledning til å ha dyr på terrasser dersom dette er til sjenanse for de andre beboerne. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styrets beslutning kan påklages til sameiemøtet. Styret kan ikke nekte hushold av dyr såfremt ingen saklig grunn foreligger.

§ 6 Nattero m.v.

Vanlige regler for ro og orden skal gjelde. Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og kl. 23.00 og 09.00 i helgene skal det være nattero i bygget. Dette innebærer at aktivitet ikke må virke sjenerende på andre. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Forøvrig gjøres politivedtektene for Kristiansand kommune gjeldende også for sameiet.

§ 7 Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

§ 8 Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§ 9 Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt- eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 10 Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

VEDTEKTER
for
«Sameiet Arbeideren»
i Kristiansand kommune

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er «Sameiet Arbeideren». Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr 150, bnr 45 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et kombinasjonssameie med nærings- og boligseksjoner. Sameiet består av tilsammen 24 seksjoner fordelt på følgende:

- 21 boligseksjoner (seksjon 4 – 24), heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 3 næringsseksjoner (seksjon 1 til 3), herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjonene"

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

Seksjons nr.	Adresse	Leilighet nr./ kontor	Formål	Etasje	P-plass Kjeller	BRA m ²	Sameiebrøk
1	Festningsgata 4E	H0101	Næring	1 etasje		106,1 m ²	106/2575
2	Festningsgata 4B-C	H0101	Næring	1 etasje		208,3 m ²	208/2575
3	Festningsgata 4A	H0101	Næring	1 etasje		401,9 m ²	402/2575
4	Festningsgata 4D	H0201	Bolig	2 etasje		88,4 m ²	88/2575
5	Festningsgata 4D	H0207	Bolig	2 etasje		110,0 m ²	110/2575
6	Festningsgata 4D	H0206	Bolig	2 etasje		75,1 m ²	75/2575
7	Festningsgata 4D	H0205	Bolig	2 etasje		76,8 m ²	77/2575
8	Festningsgata 4D	H0204	Bolig	2 etasje		77,6 m ²	78/2575
9	Festningsgata 4D	H0203	Bolig	2 etasje		93,9 m ²	94/2575
10	Festningsgata 4D	H0202	Bolig	2 etasje		90,0 m ²	90/2575
11	Festningsgata 4D	H0301	Bolig	3 etasje		89,1 m ²	89/2575
12	Festningsgata 4D	H0306	Bolig	3 etasje		111,1 m ²	111/2575
13	Festningsgata 4D	H0305	Bolig	3 etasje		75,1 m ²	75/2575
14	Festningsgata 4D	H0304	Bolig	3 etasje		76,7 m ²	77/2575
15	Festningsgata 4D	H0303	Bolig	3 etasje		77,5 m ²	78/2575
16	Festningsgata 4D	H0302	Bolig	3 etasje		93,9 m ²	94/2575
17	Festningsgata 4D	H0401	Bolig	4 etasje		39,6 m ²	40/2575
18	Festningsgata 4D	H0405	Bolig	4 etasje		93,9 m ²	94/2575
19	Festningsgata 4D	H0404	Bolig	4 etasje		75,1 m ²	75/2575
20	Festningsgata 4D	H0403	Bolig	4 etasje		76,7 m ²	77/2575
21	Festningsgata 4D	H0402	Bolig	4 etasje		148,5 m ²	149/2575
22	Festningsgata 4D	H0501	Bolig	5 etasje		39,5 m ²	40/2575
23	Festningsgata 4D	H0503	Bolig	5 etasje		73,0 m ²	73/2575
24	Festningsgata 4D	H0502	Bolig	5 etasje		174,9 m ²	175/2575
24 stk.						2572,7 m ²	2575/2575

Vedtekter Sameiet Arbeideren i Kristiansand kommune.

Side 1 av 7

Alle boligseksjonene skal ha bruksrett til en bod i felles kjeller. Næringsseksjon 1 har en bod som tilleggsareal til seksjonen. Tildeling av boder og p-plasser gjøres av utbygger før overtakelsen. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det. Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

I parkeringskjelleren er det avsatt 2 parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede, p-plass nr. 2 og 3. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker som leier en seksjon, av Kristiansand kommune i samsvar med vilkårene i forskrift av 15. mars. 1994 nr. 222 om parkering for forflytningshemmede, er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan styret etter søknad tildele vedk. en HC-plass. Styret kan samtidig pålegge den som inntil slik tildeling finner sted har benyttet plassen, å ta i bruk den parkeringsplass som den forflytningshemmede tidligere disponerte.

Rekkefølgebestemmelser ved tildeling av HC plass utøves ved at den første som søker og oppfyller kravene, jfr. avsnittet over, skal ha **den plassen som ligger nærmest heisoppgangen** for vedkommende. Ved flere tildelinger blir det nest nærmest.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Avlesning av vannforbruk og fjernvarme skal foretas halvårlig/årlig på et på forhånd angitt tidspunkt etter styrets beslutning. Avlesningen vil bli foretatt av vaktmesteren, som for dette formålet tillates å låse seg inn i seksjonene ved bruk av Master Key dersom seksjonseieren er bortreist eller ikke tilgjengelig på den valgte avlesningsdagen. Seksjonseieren kan skriftlig (email) motsette seg at vaktmesteren låser seg inn for denne avlesningen, og det må da avtales separat tidspunkt for avlesningen, og dette vil bli for seksjonseierens egen kostnad.

§ 3
Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Vedtekter Sameiet Arbeideren i Kristiansand kommune.

Side 2 av 7

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

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med unntak av fellesarealene i parkeringskjelleren, fordeles kun på seksjonene, og i henhold til sameiebrøken.
- P-plasser, med drift og felles areal i forbindelse med p-plassene, dekkes av p-plasserne med et beløp pr plass pr. mnd. for å skille mellom de som har, ikke har eller har flere p-plasser.

Næringsseksjonene har eget ventilasjonsanlegg og bærer alle drift- og vedlikeholdsutgifter med dette, herunder evt. utskifting. Kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk. Tilsvarende dekker boligseksjonene alene drift og vedlikehold, herunder evt. utskifting av ventilasjon til boligseksjonene.

Sameiet dekker vanlig forsikring av bygget, herunder også vanlig forsikring av næringslokalene. Spesielle forsikringer knyttet til næring, f. eks. forsikring av leieinntekter, avbruddsforsikring etc., må dekkes av den enkelte næringsdrivende og er derfor sameiet uvedkommende.

Ved drift/vedlikehold, herunder utskifting av tekniske anlegg som kun betjener deler av seksjonene, kan styret beslutte annen fordelingsnøkkel enn sameiebrøken ut fra en rimelighetsvurdering.

Alle kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder og parkeringsplasser skal avtales med styret.

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

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 Innvendig vedlikehold

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

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

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

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

Adkomst til felles ventilasjonsanlegg for næringsseksjonene skjer gjennom seksjon 3. Eier av seksjon 3 plikter å gi nødvendig adgang til dette ventilasjonsanlegg for vedlikehold, ettersyn og evt. utskifting.

§ 5 Registrering av sameiere

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

§ 6 Styret

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

Styret skal ha 3 - 5 (tre til fem) styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmene velges henholdsvis 2 - 4 fra boligseksjonene og 1 fra næringsseksjonene. 1 av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Styreledervervet skal fortrinnsvis rulleres mellom nærings- og boligseksjonene etter sameiermøtets beslutning.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder velges for ett år av gangen og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges. Ved oppstarten av sameiet kan inntil halvdelen av styret velges for ett år for å sikre løpende kontinuitet i styret. Det er ønskelig med kontinuitet i styret og det bør derfor tilstrebes at styremedlemmene alternativt bytter en fra bolig og en fra næring hvert år.

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

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

§ 7 Styrets kompetanse

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

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

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

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

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

§ 8 Sameiermøtet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet, etter første gangs konstituering, skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av sameier til å medsignere protokollen
4. Styrets årsberetning
5. Godkjenning av årsregnskap
6. Godkjenning av budsjett for kommende år
7. Valg av styrets leder, styremedlemmer og revisor
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10

Sameiermøtets vedtak – stemmerett og beregning

Sameiermøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- Saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun kan benyttes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.
- Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealene som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.
- Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

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

§ 11

Sameiermøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

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

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

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

§ 14

Fravikelse

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

§ 15
Erstatning

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

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

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. utover det som allerede er prosjektert eller utført ved byggets overlevering, kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

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

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

§ 17
Særskilte bestemmelser

Over kjørerampe til bod- og parkeringskjeller er det et felles teknisk ventilasjonsrom for næringsseksjonene nr. 1, 2 og 3. Adkomsten er kun via seksjon 3. Seksjon 1 og 2 har adkomst til dette tekniske rom for vedlikehold/oppgradering etc. av dette felles tekniske rom. Denne rettigheten kan ikke slettes uten samtykke av de berørte seksjonene. Denne rettigheten skal opplyses om ved salg/utleie av seksjon 3.

§ 18
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller av gjeldende husordensregler, eller når vedtektene/husordensreglene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 med senere endringer 22. juni 2018.

Ovenstående anses som gjeldene vedtekter etter for «Sameiet Arbeideren», vedtatt på konstituerende sameiermøte 6. november 2017 og revidert på sameiermøtet 11. juni 2019.

Kristiansand, 11. juni 2019

		Regn. 2025	Bud 2026
3100	Innkrevning av felleskostnader + økning fra 1.7.2026	862 944	864 996
3101	Felleskostnader P-plass	7 920	7 920
3102	Tilleggsinnkreving		
3112	Reduksjon renovasjon nær.	-17 892	-14 000
3900	Andre driftsrelaterte inntekter		
		852 972	858 916
5090	Periodiseringskonto lønn	0	
5330	Styrehonorar	90 000	90 000
	Økning i styrehonorar, jf forslag + økning styrehonorar - inkl. arb.g.		
5410	ARBEIDSGIVERAVGIFT	12 690	12 690
		102 690	102 690
6320	Vann- og kloakkavgift	145 299	140 000
6321	Renovasjon	99 132	100 000
6340	Strøm fellesarealer	34 767	35 000
6341	Fjernvarme	0	
6360	Renhold/leie matter	11 958	13 000
6370	Vaktmestertjenester	169 200	170 000
6540	Inventar	0	1 226
6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	40 750	20 000
6601	Heis	33 083	30 000
6602	Brannalarm	11 329	12 000
6620	Reparasjon og serviceavtaler	57 217	60 000
6700	Revisjonshonorar	30 328	20 000
6705	Forretningsførsel	41 159	44 000
6720	Honorar for økonomisk & juridisk bistand	0	
6791	Rådgivertjenester vedr. tvist utbygger		
6810	IT-kostnader	11 919	13 000
6900	Telelinjer brannalarm mv	1 845	2 000
7500	Forsikringer	85 189	96 000
7770	Gebyrer bank mv.	3 769	4 000
7790	Andre kostnader	3 799	1 000
	Netto renter	-1 382	-5 000
		779 361	756 226
	Budsjettert resultat av ord. Drift	-29 079	0
	Særskilte poster:		
6791	rådgivning/utbedring mangler	768 539	2 450 000
	- Dekkes av mottatt erstatning	58 173	-2 450 000
	= Sum Særskilte poster	826 712	0
	Budsjettert res. etter særskilte poster	-855 791	0

iRevisjon

iRevisjon AS
 Skippergata 2, 4611 Kristiansand S
 Tlf: + 47 38 12 95 55
 Org.nr.: NO 965 820 310

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
 Til årsmøtet i Sameiet Arbeideren

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Sameiet Arbeideren' årsregnskap som viser et overskudd på kr 693 040. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

iRevisjon

Sameiet Arbeideren – revisors beretning 2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 16. mars 2026
 iRevisjon AS



Per Aimar Lundal
 Statsautorisert revisor

Sameiet Arbeideren

c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND
telefon 952 11 912
fredrik@engeregnskap.no
org.nr 919 962 119

Innkalling til Sameiermøte i Sameiet Arbeideren -

**Tirsdag 16.06.2026 kl.17.00 – 19.00 i kjelleren på Byhallen/Rådhuset
– møterom «Anna Jensen».**

Foreløpig saksliste

1. Godkjenning av innkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av sameier til å medunderskrive protokollen
4. Styrets årsberetning
5. Godkjenning av årsregnskap for 2025
6. Valg av ny revisor
7. Gjennomgang sameiets reklamasjonsforhold og løpende rettsprosess
8. Godkjenning av budsjett/kapitalbehov for innværende år
9. Valg av styre
10. Innkommende saker fra seksjonseierne
11. Saker til informasjon – ikke for vedtak

Sak nr	Saker	Notat/Vedtak	Ansvar
1	Godkjenning av innkallingen		
2	Valg av møteleder	Av praktiske grunner foreslås styrets leder som møteleder.	
3	Valg av sameier til å medunderskrive protokollen		
4	Styrets årsberetning	Styrets årsberetning vil bli ettersendt.	
5	Godkjenning av årsregnskapet for 2025	Styrets fremlagte årsregnskap for 2025 og revisors beretning følger vedlagt i innkallelsen.	
6	Valg av ny revisor	Styret innstiller på valg av ny revisor: Vigeik Robstad i KRS Revisjon AS.	

Sameiet Arbeideren

c/o Enge Regnskap AS
Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND
telefon 952 11 912
fredrik@engeregnskap.no
org.nr 919 962 119

7	Gjennomgang sameiets reklamasjonsforhold og løpende rettsprosess	Styret vil gi en nærmere og omfattende redegjørelse under Sameiermøtet.	
8	Godkjenning av budsjett/kapitalbehov for innværende år	Styret vil ettersende forslag til budsjett, og Sameiermøtet vil vedta budsjettet for 2026.	
9	Valg av styre	Det sittende styret har sagt seg villig til fortsatt å sitte i styret for et nytt år for å kunne følge opp reklamasjons- og rettsprosessen, men oppfordrer samtidig andre kandidater til å melde seg hvis man ønsker en utskifting.	
10	Innkommende saker fra seksjonseierne	Sameierne inviteres til å sende inn forslag til saker man ønsker behandlet på årsmøtet innen 10. juni 2026.	
11	Saker til informasjon – ikke for vedtak.		
12			
13			
14			
15			
16			

Kristiansand 03.06.2026

Sameiet Arbeideren

ÅRSREGNSKAP
2025Sameiet Arbeideren
Resultatregnskap

	Note	2025	2024
DRIFTSINNTEKTER			
Innkrevning av felleskostnader		870 864	825 113
Tilleggsinnkreving			
Refundert næring ifm renovasjon		-17 892	-14 348
Netto salgsinntekter		852 972	810 765
DRIFTSKOSTNADER			
Styrehonorar inkl. arb.g.avg	1	102 690	70 742
Annen driftskostnad	2	780 743	779 287
Sum ordinære driftskostnader		883 433	850 029
Driftsresultat for særskilte poster		-30 461	-39 264
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER			
Renter (netto)		1 382	294
Netto finansposter		1 382	294
Resultat av ordinær drift		-29 079	-38 970
SÆRSKILTE POSTER			
Mottatt erstatning fra forsikringsselskap		1 548 831	
Rådgivertjenester ifm tvist utbygger	2	768 539	383 380
Renter av lån til å finansiere rådgivertjenester		58 173	24 738
Sum særskilte poster		722 119	408 118
Årsresultat		693 040	-447 088
Overføringer og disponering av resultat:			
Overført fra(-)/til(+) annen egenkapital	3	693 040	-447 088
Sum disponert		693 040	-447 088

Sameiet Arbeideren			
Balanse pr. 31.12			

EIENDELER			
	Note	2025	2024
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	2	6 415	14 043
Forskuddsbetalt fjernvarme		29 468	71 597
Andre kortsiktige fordringer	2	104 592	82 215
Kontanter og bankinnskudd		2 486 396	31 790
Sum omløpsmidler		<u>2 626 871</u>	<u>199 645</u>
Sum eiendeler		<u>2 626 871</u>	<u>199 645</u>
EGENKAPITAL OG GJELD			
	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
Udekket tap	3	25 557	-667 483
Sum egenkapital		<u>25 557</u>	<u>-667 483</u>
LANGSIKTIG GJELD			
Lån i Sparebanken Sør		<u>0</u>	<u>490 642</u>
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 870	106 880
Skyldig offentlig avgifter		0	0
Innbetalt fjernvarme forskudd		36 019	182 432
Uopptjent inntekt	4	2 451 169	
Annen kortsiktig gjeld	4	51 256	87 174
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 601 314</u>	<u>376 486</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>2 626 871</u>	<u>199 645</u>

Kristiansand 16/3 2026

 Finn Audun Dahl
 Styrets leder


 Sjoerd Tjelland Laméris
 Styremedlem


 Karin Merethe Gundegjerde
 Styremedlem


 Dag Nodeland
 Styremedlem

Sameiet Arbeideren	
Noter	

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk for små

Salgsinntekter

Inntektsføring av felleskostnader skjer etter hvert som den opptjenes.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Eierseksjonssameiet betaler ikke skatt, jf Skl § 2-32

Særskilte poster

Særskilte poster knyttet til tvist med utbygger er frem til 2023 bokført som driftskostnader. Fra 2024 er disse valgt presentert som særskilte poster.

Note 1	Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.	
--------	--	--

	2025	2024
Styrchonorar	90 000	62 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 742
Sum personalkostnader	102 690	70 742

Selskapet har ingen ansatte og omfattes således ikke av lov om offentlig tjenestepensjon.

Note 2 - Annen driftskostnad		
	2025	2024
Kommunale avgifter	145 299	160 929
Renovasjon, Avfall Sør	99 132	79 493
Strøm fellesarealer	34 767	36 540
Renhold/leie matter	11 958	11 189
Vaktmestertjenester	169 200	159 389
Reparasjoner og vedlikehold bygninger	40 750	25 609
Heis	33 083	44 372
Brannalarm	11 329	11 063
Reparasjon og serviceavtaler	57 217	104 126
Revisjonshonorar	30 328	24 297
Forretningsførsel	41 159	39 199
Rådgivertjenester vedr. tvist utbygger *	768 539	383 380
Forsikringer	85 189	72 001
Gebyrer bank mv.	3 769	2 826
Andre kostnader	17 563	8 254
Sum annen driftskostnad	1 549 282	1 162 667

*) presentert under særskilte poster i resultatregnskapet

Note 3 - Egenkapital		
	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.2024	-667 483	-667 483
Årets resultat	693 040	693 040
Egenkapital pr 31.12.2025	25 557	25 557
Disponible midler:		
	2025	2024
Omløpsmidler	2 626 871	199 645
- Kortsiktig gjeld	2 601 314	376 486
Disponible midler	25 557	-176 841

Note 4 - Fordringer og gjeld		
	2025	2024
Fordring felleskostnader	6 415	14 043
Sum fordring på sameierne	6 415	14 043
Forskuddsbetalt fjernvarme til AE Varme (des 25) / (nov-des 24)	29 468	71 597
Forskuddsbetalt forsikringspremie, linje brannalarm, telenor	104 592	82 215
Sum forskudd fjernvarme og andre fordringer	134 060	153 812
Refundert næringsseksjonene andel renovasjonskostnad		27 324
avsetning strøm, fjernvarme til AE Varme		36 907
Påløpt rente	0	690
Innkrevd forskudd fjernvarme nov-des 24 / okt-des 23	36 019	63 256
Avsetning påløpte kostnader til drift	30 701	
Avregnet fjernvarme, ikke tilbakebetalt		119 176
Forskuddsbetalte felleskostnader	20 555	22 253
Sum annen kortsiktig gjeld/avregning fjernvarme	87 275	269 606

Uopptjent inntekt:

Sameiet har mottatt forsikringsoppgjør på kr. 4.000.000 i 2025. Av dette beløp er inntektsført kr. 1.548.831, tilsvarende beløp kostnadsført i regnskapene for 2023-2025 som særskilte poster. Gjenværende del av mottatt erstatning vil inntektsføres i 2026 parallelt med at bygningsmessige utbedringer gjennomføres og kostnadsføres i regnskapet.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201510876-57 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.02.2019

Ferdigattest for tiltaket - Festningsgata 4A,B,C,D - 150/45
Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 (§8-1)

Byggeplass:	Festningsgata 4 E	Eiendom:	150/45
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

PBO viser til søknad om ferdigattest som ble mottatt 31.10.2017. Midlertidig brukstillatelse for tiltaket ble gitt 06.11.2017, da forhold til blant annet utomhusplan for Kongensgate 31 på dette tidspunkt ikke var avklart. (Dispensasjon ble gitt i vedtak av 03.04.2018)

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015, endring av tillatelse av 29.08.2016 og 27.06.2017, samt dispensasjon mht. endring av utomhusplan for Kongensgate 31 av 03.04.2018. Ved ferdigattest som nå gis legger PBO til grunn at istandsetting av rabatt er godkjent av parkvesenet når vekstsesongen er i gang. Det vises til vedlagte notat fra Ingeniørvesenet ved Gro Solås

Forhold til bakgård for Kongensgate 31, som er nevnt i vedlagte notat fra ingeniørvesenet, ble avklart i dispensasjon som ble gitt 03.04.2018.

Erklæring mht. varmekabler i kommunalt fortau, som er undertegnet av sameiet Arbeideren, er vedlagt.

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

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud,
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Byantikvaren ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Parkvesenet ved H.K. Hofgaard.
kbr@kbr.no

Vedlegg:

Notat fra Ingeniørvesenet av 13.02.2019.
Undertegnet erklæring fra Sameiet Arbeideren mht. varmekabler i fortau.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201510876-45 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 06.11.2017

Midlertidig brukstillatelse for Festningsgata 4A,B,C og D -150/45 Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 § 8-1.

Byggeplass:	Festningsgata 4A,B,C og D.	Eiendom:	150/45
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Plan- og bygningsetaten har lagt følgende til grunn ved behandling av brukstillatelsen:

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om ferdigattest som ble mottatt 30.10.2017 for omsøkt tiltak. Pga. tidspunkt for ferdig befaring med ingeniørvesenet, ble det enighet med søker om at anmodning om ferdigattest ble behandlet som midlertidig brukstillatelse.

Ved midlertidig brukstillatelse som nå gis tar plan- og bygningsetaten til etterretning endring av ansvarsretter for tiltaket og har lagt til grunn mottatt oppgardert gjennomføringsplan hvor nye ansvarlige foretak nå er oppført.

Plan- og bygningsetaten tar ellers til etterretning opplysninger som fremkommer i mail av 03.11.2017 fra ansvarlig søker mht. at det er montert gass peis i lukket anlegg for leilighet 503. For disse arbeider legger plan- og bygningsetaten til grunn at det er foretatt brannprosjektering og uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 2, slik at branntekniske forhold for denne del av tiltaket er ivaretatt.

En legger også til grunn at ansvarlig søker oversender tekniske opplysninger til Brannvesenet i Kristiansand, mht. installasjon som er foretatt av overnevnte gass peis.

Iflg søknad om brukstillatelse er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. **Gjenstående arbeider skal være utført innen 27.11.2017.**

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 2700,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Brannvesenet i Kristiansand, Klyngå 50, 4630 Kristiansand.

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201510876-37 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 27.06.2017

Endring av tillatelse på vilkår - Dronningens gate 34 - 150/1657
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Byggeplass:	Festningsgata 4	Eiendom:	150/244
Byggeplass:	Kongens gate 31	Eiendom:	150/703
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a/c, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Søknad om endring med tegninger som ble mottatt 26.06.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder bygging av karnapp for Dronningens gate 34 (150/1657) på terrasse i 4. etasje til Dronningens gate 34A «Arbeideren» (150/45).

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016, gjelder også for omsøkte endringer.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da en er av den oppfatning at naboers samt gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Søknaden:

Dronningens gate 34 (150/1657) har et vindu i gavlvegg som gir dagslys til godkjente boligareal. I reguleringsplanen var denne veggen forutsatt tettet. I enighet med naboeiendommen (150/45) foreslås det nå å etablere et karnapp som både sikrer skjermede uteområder for boligen i Dronningens gate 34 og dagslys for boligen Dronningens gate 34A «Arbeideren». En ønsker med andre ord å opprettholde dagens vindu i gavl ved at det skråstilles i et karnapp.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

Søknad om endring gjelder etablering av et karnapp i gavlvegg på Dronningens gate 34 (150/1657), på terrassen i 4. etasje til Dronningens gate 34 A «Arbeideren» (150/45). Byantikvaren har ikke merknader til foreslåtte endring og utførelsen av tiltaket. Det vises til uttalelse fra Byantikvaren av 18.05.2017, som er vedlagt søknaden. Endringen påvirker ikke BYA for eiendommen. Karnappet inneholder ingen målverdige arealer og vil ikke endre BRA for hverken Dronningens gate 34A eller Dronningens gate 34.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av Kvartal 46. Godkjent 29.04.2015. Formål: Bolig/forretning.

Avkjørsel:

Tiltaket ikke medfører endring av forhold til avkjørsel mot gate.

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endring, jfr. pbl. § 29-1 og § 29-2.

Ved behandling av endringen har plan- og bygningsetaten også vektlagt at Byantikvaren ikke har merknader til omsøkte endring. Det vises til uttalelse fra Byantikvar av 18.05.2017, som er vedlagt endringssøknaden.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML § 8-12.

Beliggenhet og høydeplassering:

Vil minne om at dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte endring på følgende vilkår:

Plan- og bygningsetaten (PBO) legger til grunn at det foreligger samtykke fra angjeldende eiere i sameiet for Dronningens gate 34 (150/1657) for omsøkte endringer, samt fra sameiet i Dronningens gate 34A «Arbeideren» (150/45).

Ved behandling av omsøkte endring har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at det foreligger skriftlig samtykke fra Dronningens gate 34A «Arbeideren» (150/45) mht. at karnapp kan oppføres på gitte eiendom.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016 gjelder også for omsøkte endringer.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer.

En legger også til grunn at uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering og konstruksjonsikkerhet er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

PBO legger til grunn at Byantikvaren har godkjent materialbeskrivelse for utvendige arbeider i forbindelse med omsøkt karnapp, før arbeidene for dette tiltaket kan igangsettes.

Øvrige vilkår, se rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016.

Vil minne om at byggeavfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for behandling av endringssøknad kr.10000,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr.10500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud.
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Dronningens gate 34 v/ DBS AS, Malmgruvebakken 11, 1354 Bærums Verk

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

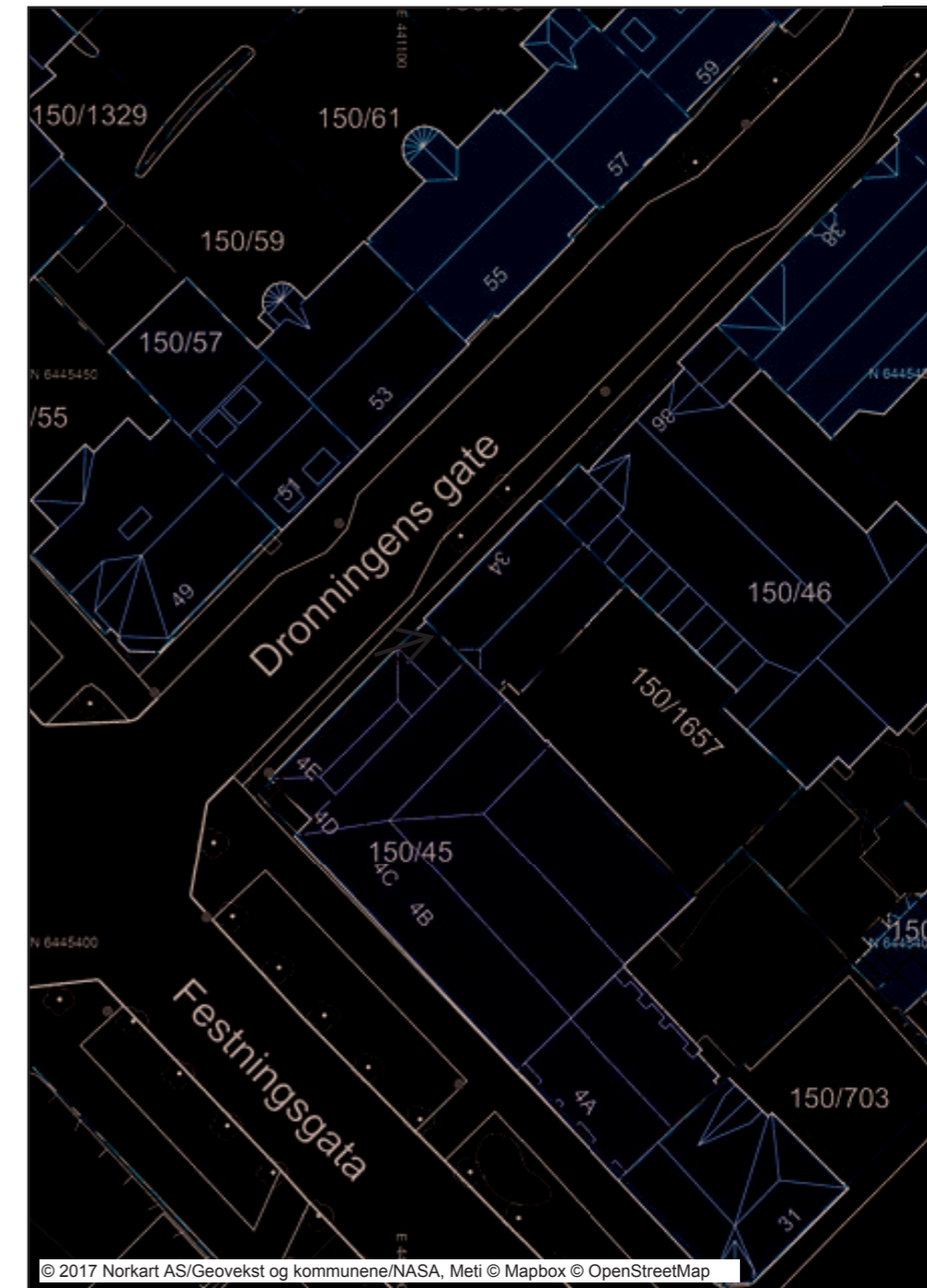


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.06.2017

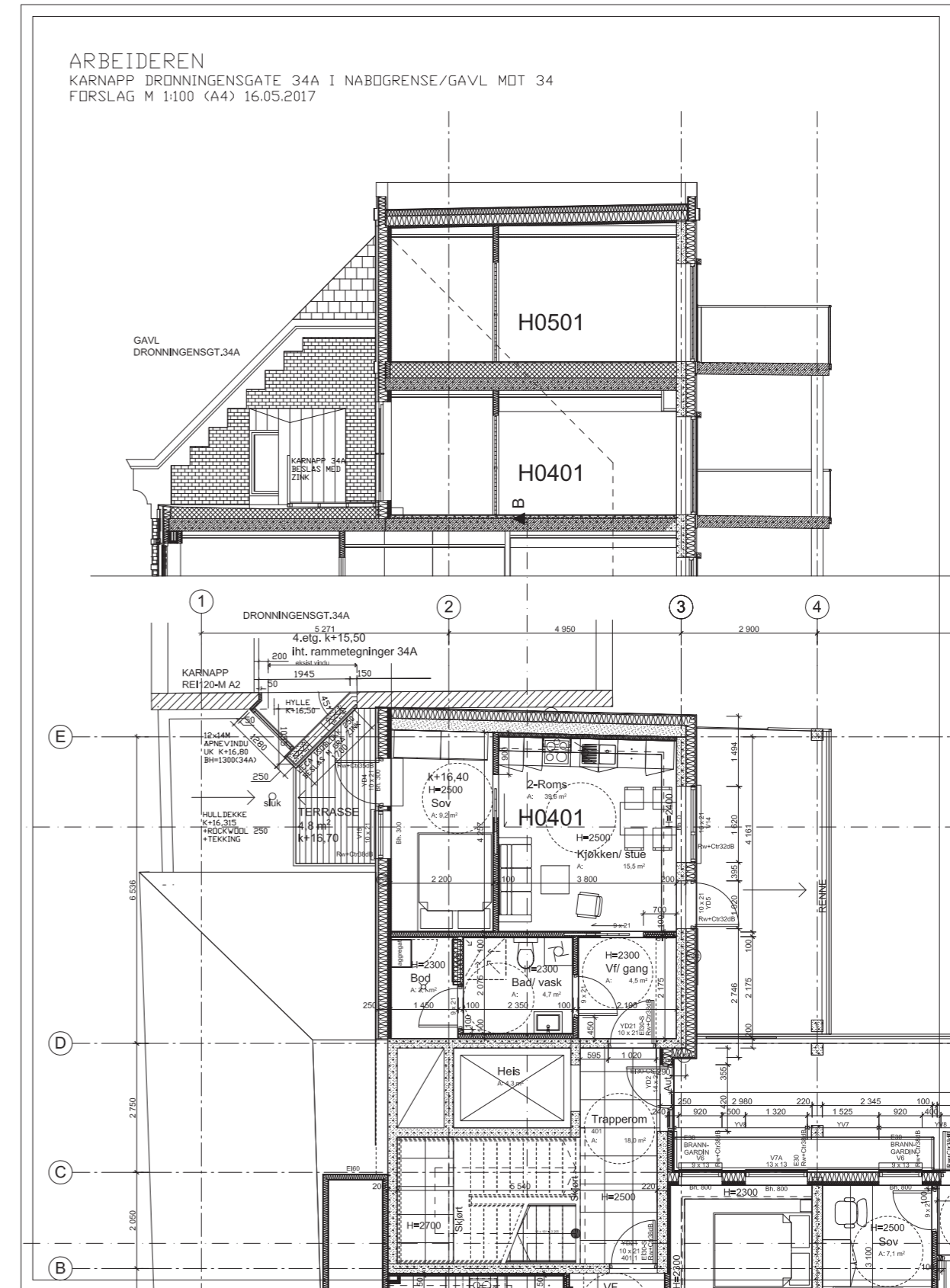
Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Kyst	Havflate
	Kystkontur
Innsjøer og vassdrag	Innsjø
	Elv/Bekk
Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	Godkjent nybygg
	Godkjent tilbygg
	Godkjent påbygg
	Tiltaksomtatt
Eiendomsinformasjon	Ahr Gårds- og bruksnummer
	Eiendomsgrænse
	Anleggseiendomsgrænse (under bakken)
Fastmerker	Ahr Fastmerke tekst
	○ Polygonpunkt
	▲ Trigonometrisk punkt
	⊙ Nivellemåtpunkt
Høydeinformasjon	Ahr Høydetall på tellekurve
	Høydekurve 5m
	Høydekurve 1m
	Forsenkningkurve 5m
	Forsenkningkurve 1m
Arealbruk	Arealbruksgrense
	1 Gravplass
	▼ Park
Annen naturinformasjon	Hekk
	● Innmåltte
Bygninger	■ Boligbygg
	■ Andre bygg
	■ Annen bygning
	■ Takoverbygg
Bygningsmessige anlegg	— Annet gjerde
	† Flaggstang
	⊢ Flytebrygge
	○ Fortøyningskar
	— Frittstående mur
	— Loddrett forstøtningsmur
Adresser	
Vegsituasjon	— Veg
	— Gang/Sykkelveg
	— Parkeringsplass
Jernbanedata	
Ledningsnett EL	● Fordelingskap
	● Stolpe veily
	● Enkel stolpe
Stedsnavn og andre tekster	



PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.: 201510876-35 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato: Kristiansand, 26.05.2017

Endring av tillatelse på vilkår - Dronningens gate 34 - 150/1657.
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34	Eiendom:	150/1657
Byggeplass:	Festningsgata 4	Eiendom:	150/244
Byggeplass:	Kongens gate 31	Eiendom:	150/703
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring,Annen kontorbygning /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1a, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Søknad om endring med tegninger som ble mottatt 24.05.2017 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden endring gjelder mindre justeringer av planløsning innenfor de tidligere godkjente rammer.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016, gjelder også for omsøkte endringer.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da en er av den oppfatning at naboers samt gjenboers i liten grad blir berørt av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder mindre justeringer av planløsning innenfor de godkjente rammer. Endringene er interne i bygget og har ikke innvirkning på totalarealet for prosjektet. Endringen påvirker ikke fasader og det er derfor ikke foretatt ny nabovarsling.

Omsøkte endring gjelder:
Kjeller - Separat rømningsstrapp fra trafo AE til fasade i Dronningensgate og forskyvning av garasjeåpning til nabo 34A, for kjørerampe, etter ønske fra 34A.

Postadresse Kristiansand kommune	Besøksadresse Rådhusgata 18 Kristiansand	E-postadresse post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Byggesaksavdelingen Postboks 417 Lund 4604 KRISTIANSAND S	Vår saksbehandler Morten Østerud	Webadresse http://www.kristiansand.kommune.no
	Telefon +47 38 24 32 24	Foretaksregisteret NO963296746

1. etg. – 3 næringsseksjoner - Festningsgata 4A, Festningsgata 4B+C og Festningsgata 4E.

2 etg. til 5. etg. – Mindre innretningsendringer av enkelte leiligheter på basis av ønsker fra kjøpere.

(Gjør oppmerksom på at boliger for eiendommen har adresse Festningsgaten 4D og 4A)

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av Kvartal 46. Godkjent 29.04.2015. Formål: Bolig/forretning.

Avkjørsel:

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn at tiltaket ikke medfører endring av forhold til avkjørsel mot gate.

Estetiske krav:

Ved behandling av søknad om endring har plan- og bygningsetaten lagt til grunn opplysningene som fremkommer i saken hvor det opplyses om at omsøkte endringer ikke medfører endring av fasader. På bakgrunn av gitte opplysninger har plan – og bygningsetaten ansett at forhold til estetiske krav for å være ivaretatt. En har derfor ikke sendt søknad om endring på høring til Byantikvar.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML § 8-12.

Beliggenhet og høydeplassing:

Vil minne om at dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

VA-tilkobling:

Eventuelle endring mht. tilkobling til vann- og avløpsledning må være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet, før arbeidene igangsettes.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte endring på følgende vilkår:

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det foreligger samtykke fra angjeldende eiere ved sameiet for Dronningens gate 34 for omsøkte endringer.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016 gjelder også for omsøkte endringer.

Ved godkjenning som nå gis har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at omsøkt endringer ikke medfører endring av fasader for tiltaket.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer.

En legger også til grunn at uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

Krav til universell utforming må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-1.

Øvrige vilkår, se rammetillatelse av 14.12.2015 og endring av tillatelse av 29.08.2016.

Vil minne om at byggeavfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.
Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Adresse:

Matrikelavdelingen har tildelt tiltaket følgende adresse : Festningsgaten 4A,B,C,D og E – 150/45.
Ny adresse erstatter Dronningens gate 34 og Festningsgata 4, som nå utgår.

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
5. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet.
6. Før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikelforskriftens § 57 2. ledd.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for behandling av endringssøknad kr. 10000,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr.10500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud.
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver og Byantikvar ved Helge Solli og Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

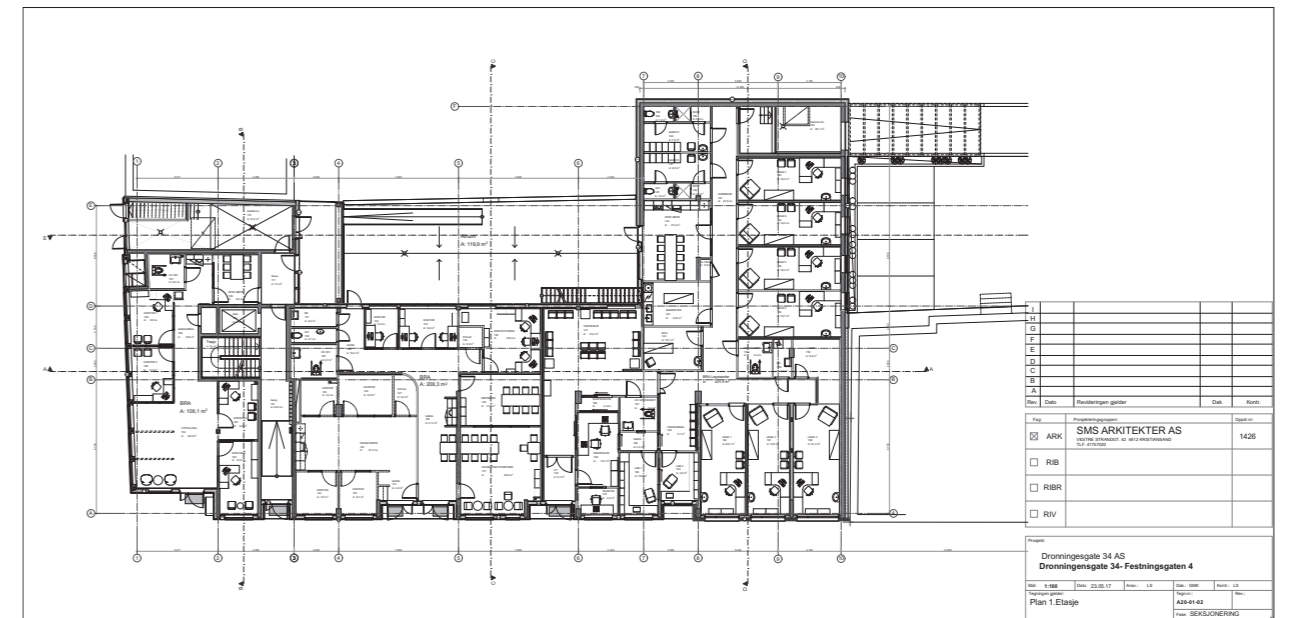
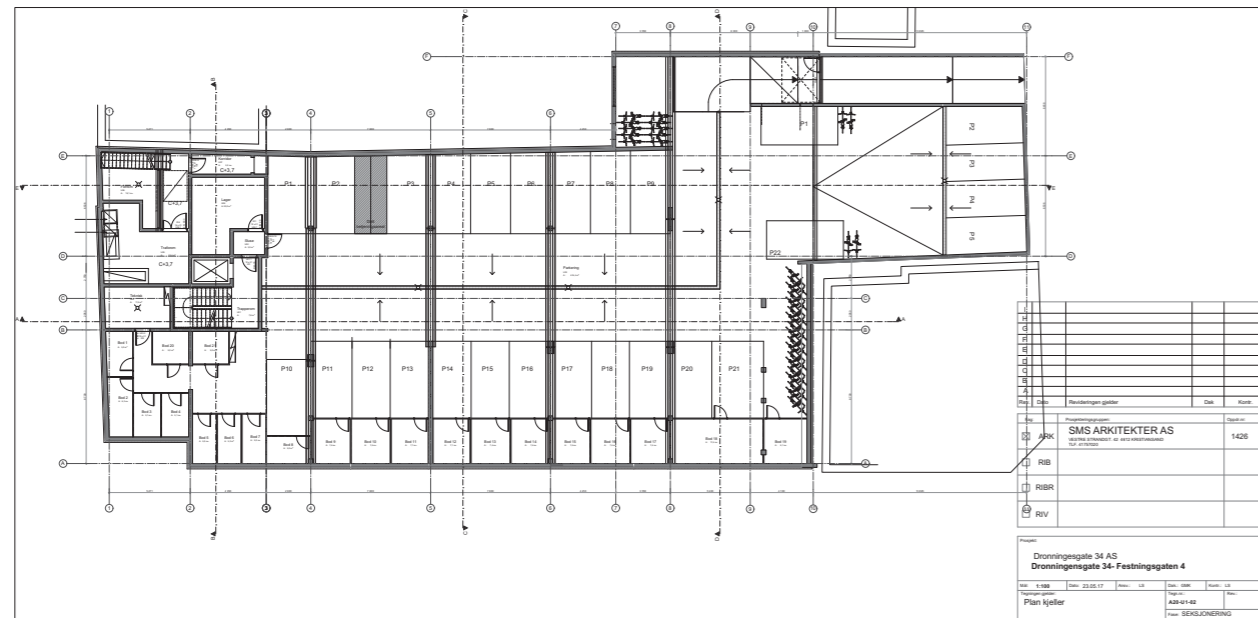
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

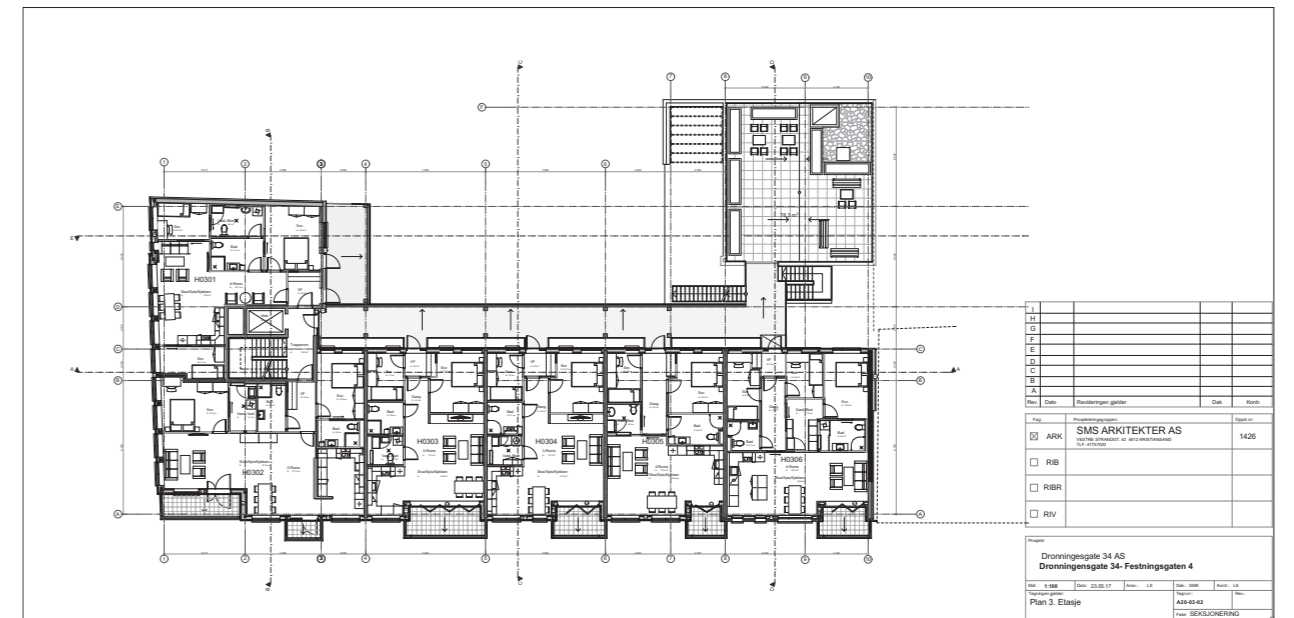
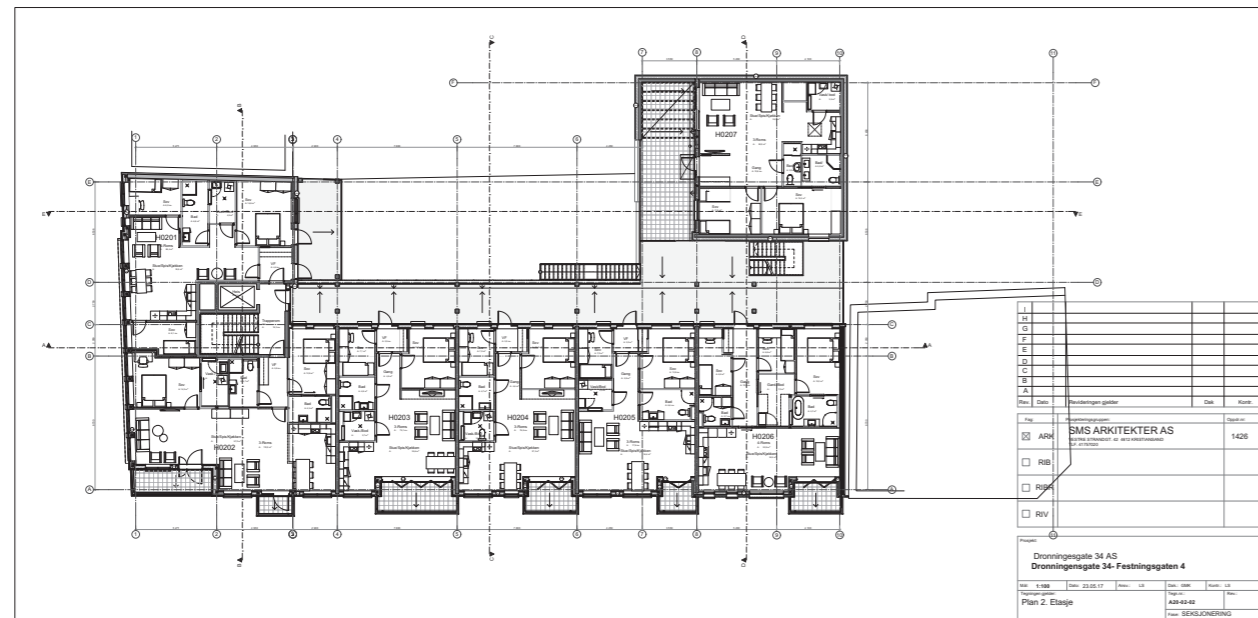
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

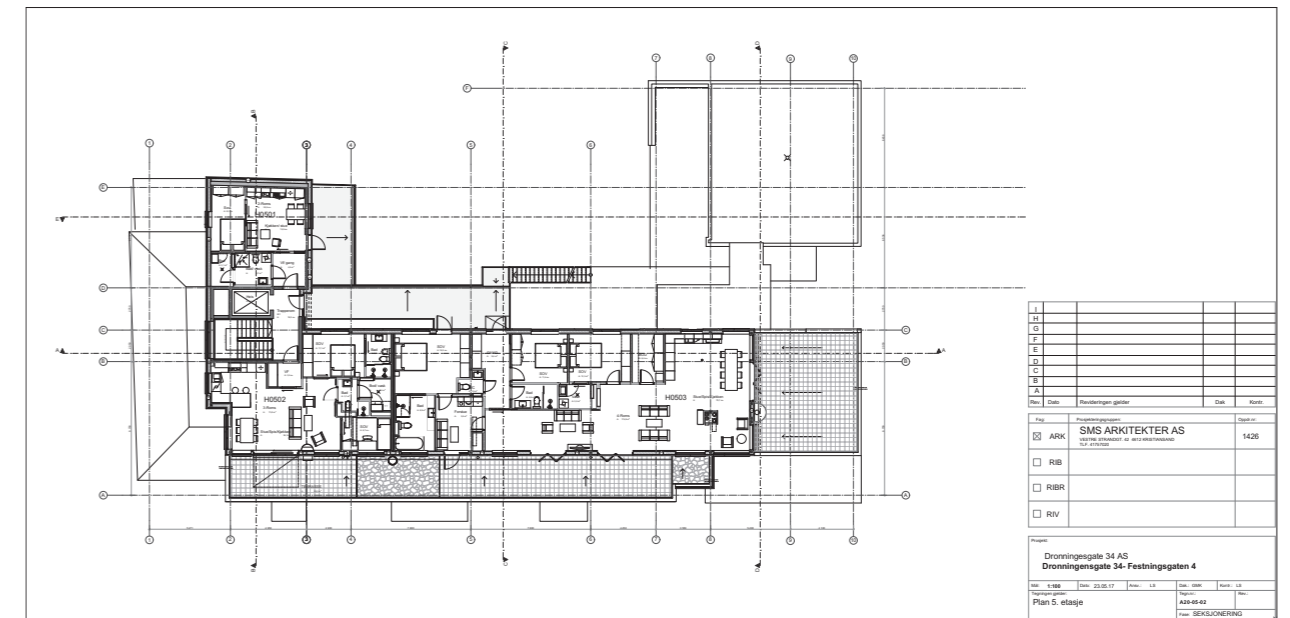
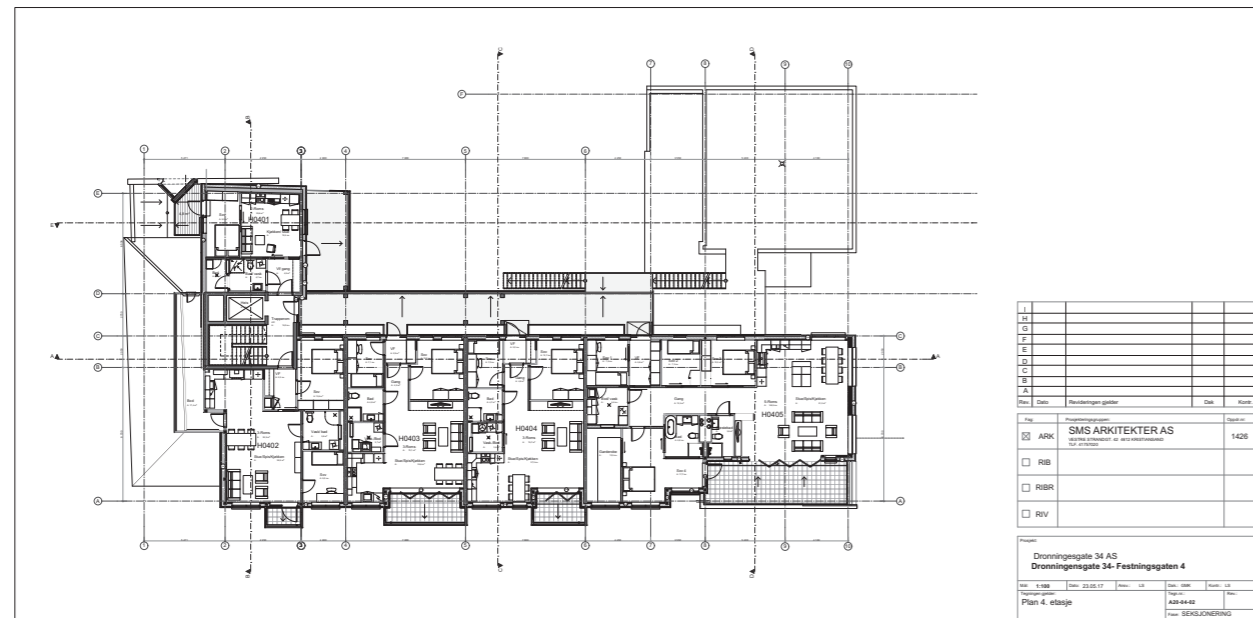
Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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







PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201510876-25 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 29.08.2016

Endring av tillatelse på vilkår - Dronningens gate 34 - 150/1657 Svar på endring av tillatelse jfr. pbl.§ 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Byggeplass:	Festningsgata 4	Eiendom:	150/244
Byggeplass:	Kongens gate 31	Eiendom:	150/703
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1C, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Søknad om endring med tegninger som ble mottatt 19.08.2016 og erklæring av 20.06.2016 for Kongens gate 31, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder fasadeendring mot Festnings gaten og Kongensgate 31.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da en er av den oppfatning naboers/gjenboers og deres interesser i liten grad blir berørt av tiltaket, i dette tilfellet.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015, gjelder også for omsøkte endringer.

En viser ellers til vedlagte erklæring /avtale mellom partene mht. endringer i eiendomsgrense mot Kongens gate 31.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jfr. SAK 10 § 5-4 er innsendt og undergått nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder etablering av ekstra dør mot Festnings gaten, endringa utforming av vinduer i første etasje for Festnings gaten 4A og innsetting av vinduer i vegg i eiendomsgrense mot Kongensgate 31.

Søknaden medfører ikke endringer i forhold til areal for bygget.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av Kvartal 46. Godkjent 29.04.2015. Formål: Bolig/forretning

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt endrede fasadetegninger og beskrivelse mottatt 19.08.2016 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jfr. NML. § 8-12. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven.

Beliggenhet og høydeplassing:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren for uttalelse. Byantikvaren har ikke merknader til omsøkt endringer.

Søknaden ble også forelagt Ingeniørvesenet ved Gro Solås den 29.08.2016. Ingeniørvesenet har ikke merknader til endringen, men viser til tidligere uttalelser i forbindelse med rammesøknaden, der en minner om og gjør oppmerksom på at alle høydeforskjeller i forbindelse med fortau skal tas innvendig i nybygget.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte endring på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 14.12.2015 gjelder også for omsøkte endringer.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivaretatt for omsøkte endringer.

En legger også til grunn at uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering og konstruksjonssikkerhet er ivaretatt for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

Krav til universell utforming må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-1.

En legger videre til grunn at Ingeniørvesenets merknad av 28.08.2016 blir ivaretatt. (se over)

En har også lagt til grunn at forhold til nabo (150/703) er ivaretatt og en viser til vedlagte erklæring fra Kongens gate 31.

Øvrige vilkår , se rammetillatelse av 14.12.2015.

Vil minne om at byggeavfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet ved marked – og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale, jfr. § 4 i gjeldende plan.
5. Oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse skal være gjennomført, jfr. § 4.
6. Det må foreligge tinglyst erklæring mht. kjøreadkomst for omsøkte tiltak via Kongensgate 31 (150/703).
7. Øvrige vilkår, se rammetillatelse av 14.12.2015.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for behandling av endringssøknad kr. 10 000,- + gebyr for fasadeendring kr. 7200,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 17 700 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvaren ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Los Distriktskontor, Kongens gate 31, 4610 Kristiansand.

Vedlegg:

Erklæring fra Kongensgate 31 -150/703, mht. plassering av vinduer i eiendomsgrense.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG**Klageorgan**

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201510876-54 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.04.2018

Vedtak om dispensasjon og endring av utomhusplan for Kongensgate 31 – 150/703
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl.§ 20-1.

Byggeplass:	Kongens gate 31. Festningsgata 4A, B, C og D.	Eiendom:	150/703 150/45
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1L, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden om dispensasjon, jfr. pbl. § 19-2. Søknad med tegninger og situasjonsplan mottatt 09.02.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om dispensasjon og endring av utomhusplan for Kongensgate 31 -150/703

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra § 1.4 og § 4 i gjeldende reguleringsplan for «Del av Kvartal 46».

Det foreligger ikke merknader/protester fra naboer til søknad om dispensasjon.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak på de vilkår som her er beskrevet.

Søknaden:

Dette vedtak omhandler Kongens gate 31- 150/703, som er en del av reguleringsplan for «Del av Kvartal 46» som gjaldt riving av «Arbeideren» og oppføring av et nytt boligbygg. For å realisere tiltaket måtte eiendommen Kongensgate 31 medtas, da deler av gitte eiendom er kjøreadkomst og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller for de nye boligene og som har adresse Festningsgata 4A,B,C og D.

I byggeprosessen for «Arbeideren» var altså kun en del av Kongensgate 31 medtatt som nedkjøringsrampe, mens resterende del av eiendommen har vært forutsatt videreført slik den er i dag til parkering. Dette er i strid med §§ 1.4 og 4 i gjeldende reguleringsplan som det nå søkes dispensasjon fra, jfr. pbl. § 19-1. Søknaden gjelder nå opparbeidelse av gårdsrom for Kongens gate 31 i tråd med vedlagte utomhusplan. Dette innebærer en innstramning av adkomst til gitte eiendom og

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

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

gårds plass fra Kongens gate, samt beplantning og tilretteleggelse for fortsatt bruk av gårds plassen som gjesteparkering for LO`s kontorer i Kongensgate 31. Byantikvaren har ikke merknader til søknaden og Ingeniørvesenet kan akseptere søknaden på vilkår som er beskrevet i vedlagte uttalelse. Det foreligger ikke naboprotester til søknaden. Arealet for gårds plassen er ca.127 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av Kvartal 46. Godkjent 29.04.2015. Formål: Bolig/forretning/bevaring.

Avkjørsel:

Det er i dag avkjørsel fra Kongensgate 31 til Kongensgate. Dette forhold opprettholdes ved vedtaket som nå gis. Det vises i denne sammenheng til uttalelse fra Ingeniørvesenet, som er vedlagt saken.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen er av den oppfatning at estetiske forhold er ivaretatt for omsøkt tiltak, jfr. pbl. § 29-1.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML. § 8-12. Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst..

Beliggenhet og høyde plassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Ansvarlig søker og ansvarlig utførende er ansvarlig for at tiltaket oppføres i tråd med gitte tillatelse.

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

VA-tilkobling:

Eventuell ny tilkobling til vann- og avløpsledning må være godkjent av Ingeniørvesenet ved avd. Marked og myndighet, før arbeidene kan igangsettes.

Overvann:

PBO legger til grunn at forhold til avledning av grunn- og overvann er sikret, jfr. pbl. §27-2 siste ledd. Dersom det er spørsmål vedrørende dette forhold ber en om at det tas kontakt med Ingeniørvesenet ved Randi Skjelanger for avklaring.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden om dispensasjon har vært forelagt Byantikvar ved Helge Solli og Ingeniørvesenet ved Gro Solås for uttalelse. (Uttalelsene er vedlagt.)

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra Sameiet i Kongensgate 31, for omsøkte tiltak.

Plan- og bygningssjefen dispenserer i dette tilfellet fra § 1.4 og § 4 i gjeldende reguleringsplan, samt endring av utomhusplan for Kongens gate 31-150/703, jfr. pbl § 19-2. Det vises i denne sammenheng til dispensasjonsforholdet som er beskrevet i dette vedtak.

Plan- og bygningssjefen legger til grunn ved endring av utomhusplan fra gårds plass til parkering at forhold som er påpekt i uttalelse av 18.02.2018 fra Ingeniørvesenet blir ivaretatt. Opparbeidelse av fortau og avkjøring til Kongensgate 31 må utføres og gjøres i nært samarbeid med Ingeniørvesenet.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

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

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenserer fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenserer fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra 1.4 og § 4 i gjeldende reguleringsplan for «Del av Kvartal 46», mht. «at ved etablering av parkering i kjeller skal gårds plassen opparbeides med grønt preg» og «før det kan gis brukstillatelse skal gårds plassen være opparbeidet».

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

- «En del av tomta i Kongensgate er i dag gårds plass med parkering. Bygget har inngang fra gårds plassen som opprinnelig antagelig hadde denne funksjon eventuelt med hage. Den åpne plassen bryter med Kvadraturens karebebyggelse, men da plassen historisk har hatt denne funksjonen med inngang og vindusfasade mot gårds plass og hage, har en ønske om å beholde denne åpenhet.
- Lo bruker i dag lokalene som kontor for sin virksomhet og virksomhetens natur tilsier stor møtevirksomhet med eksterne deltakere.
- Nedkjøring til parkeringskjelleren i «Arbeideren» har redusert parkeringsdekningen for denne eiendommen og disse parkerings plassen er erstattet med plasser i kjeller. Reguleringsplanen forutsetter at gjesteparkering i hovedsak skal dekket ved gateparkering. Kapasiteten på parkering i Kongensgate og Festningsgata er ikke slik at det gir et tilfredsstillende tilbud til LO`s besøkende.

- Gårdsplassen er forutsatt disponert som privat uteområde for Kongensgate 31 med et tydelig skille med beplantning mot offentlige arealer i Kongensgate og som en videreføring av en historisk hage som bryter med Kvadraturens preg.
- Vi mener at planens intensjon om å bevare denne gårdsplassen samt å skape et tydeligere skille mellom det private og det offentlige byrom ikke tilsesettes.»

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å sikre blant annet gode grønt områder og uteområder for beboerne i Kvadraturen.

Ved vurdering av dispensasjonsforholdet har plan- og bygningssjefen vektlagt at dette er en privat gårdsplass for Kongensgate 31. Gårdsplassen kan med enkle grep opparbeides ved en senere anledning til hage for Kongensgate 31, dersom dette er et ønske fra tiltakshaver. Dersom en i fremtiden også ønsker å endre dagens bruk av eiendommen til boligformål, kan gårdsplassen bli et fint uteområde for beboerne, slik at krav til uteareal og intensjon i gjeldende plan mht. grønt preg blir ivarettatt. Plan- og bygningssjefen har også vektlagt at Byantikvaren ikke har merknader til omsøkte dispensasjon og endring av utomhusplan, slik det er omsøkt.

Etter en samlet vurdering er plan- og bygningssjefen derfor av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi de omsøkte dispensasjoner er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens [§ 19-2](#).

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 ivarettatt 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 SAK10 tredje del.

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall skal foreligge i byggesaken.
3. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
4. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 15000,- + kartavgift kr.1000,- til sammen k.16000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud.
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Vedlegg:

Revidert utomhusplan mottatt 09.02.2018.
Uttalelse fra Byantikvar ved Helge Solli.
Uttalelse fra ingeniørvesenet ved Gro Solås.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand
Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Selebro AS
Strandåsen 25
4638 Kristiansand
Tlf: 948 67 615
e-post: post@selebro.no

Kristiansand Kommune

Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

05.02.2018

SAK 201510876 – Dronningensgate 34 m.fl. «Arbeideren» - søknad om dispensasjon og endring av utomhusplan for 150/703

Det vises til rammetillatelse datert 14.12.2015.

Søknad

Det søkes om opparbeidelse av gårdsrom for Kongens gate 31 i tråd med vedlagt utomhusplan. Dette innebærer en innstramming av adkomst til gårdsplassen fra Kongens gate, beplantning og tilretteleggelse for fortsatt bruk av gårdsplassen som gjesteparkering for LO.

I byggeprosessen for «Arbeideren» kun den del av Kongensgate 31 som disponeres til nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren medtatt i prosjektering og søknadsprosesser, mens resterende del av eiendommen har vært forutsatt videreført.

Planstatus

Eiendommen inngår i reguleringsplan 1345- del av Kvartal 46

Området er i reguleringsplanen betegnet GP, med følgende bestemmelse:

1.4 Gårdsplass, GP

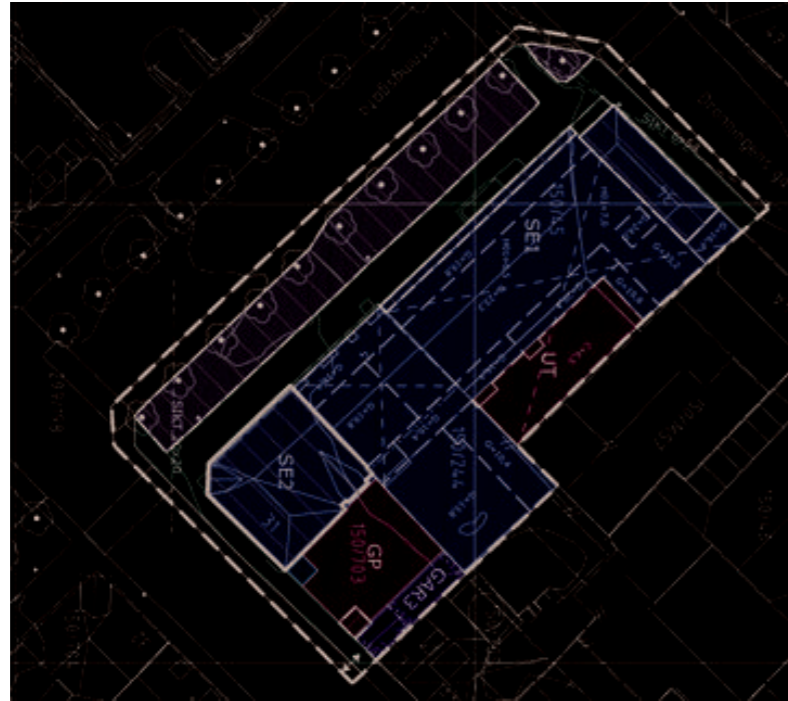
Området er gårdsplass for eiendommen Kongens gate 31. Ved etablering av parkering i kjeller skal plassen opparbeides med grønt preg.

Videre heter det i rekkefølgebestemmelsene (§4):

Før det gis brukstillatelse skal;

- felt GP være opparbeidet med grønt preg
- vegg i SE1 mot GP være etablert som grønn vegg
- GAR3 være innebygget med espalier og grønne vekster.
- Fortau i Festningsgata fra vegg til og med kantstein til grøntrabatt være opparbeidet i tråd med godkjent teknisk plan.

Søknad om ferdigattest for utbyggingen krever dispensasjon fra punkt 1 dersom dette legges til grunn at området ikke også kan videreføres som parkering.



Utomhusplan

Vedlagt følger forslag til utomhusplan for GP. Planen sikrer en god avgrensning mellom fortauet og det private gårdsrom.

Plantekasser sikrer grønt preg mot gaten, over nedkjøring til parkeringskjeller og på vegg i SE1,

Dispensasjon

I planbeskrivelsen er eiendommen omtalt som:

Kongens gate 31 er markert som verneverdig i Murbyplanen og er viktig for det sammenhengende gatebildet i Kongens gate og som hjørnebygg i Murbyen. Bygget fra forrige hundreårsskiftet er i god stand og brukes i dag til kontor for LO. Bygget reguleres til bevaring.

En del av tomte i Kongens gate er i dag gårds plass med parkering. Bygget har inngang fra gårds plassen som opprinnelig antagelig hadde denne funksjon eventuelt med hage. Den åpne plassen bryter med Kvadraturens karebebyggelse, men da plassen historisk har hatt denne funksjon med inngang og vindusfasade mot gårds plass/hage velger en å beholde åpenheten.

LO bruker i dag lokalene som kontor for sin virksomhet, og virksomhetens natur tilsier stor møtefrekvens med eksterne deltakere.

Nedkjøring til parkeringskjelleren i «Arbeideren» har redusert parkeringsdekningen for denne eiendommen, og disse parkeringsplassene er erstattet med plasser i kjeller. Videre heter det i beskrivelsen at gjesteparkering i hovedsak skal dekkes ved gateparkering. Kapasiteten på parkeringsplasser i Kongensgate og Festningsgaten er ikke slik at det gir et tilfredsstillende tilbud til LOs besøkende.

Planprosessen for «1345 – Del av Kvartal 46», var i stor grad innrettet mot å avklare vernebehov i planområdet, samt å legge premissene for bebyggelse i Dronningensgate 34 og Festningsgaten 4. Tolkning av bestemmelsen knyttet til gårds plassen for Kongensgate 31 ble derfor ikke vurdert av dagens brukere.

Området er forutsatt disponert som et privat uteområde for Kongensgate 31, med et tydelig skille mot offentlige arealer i Kongensgate, og som en videreføring av en historisk hage som bryter med kvadraturens preg. Tilsvarende bebyggelse finnes i Kongens gate 4, hvor et gammel. privat gårdsrom langs gatens har en kombinasjon av beplantning og parkering.

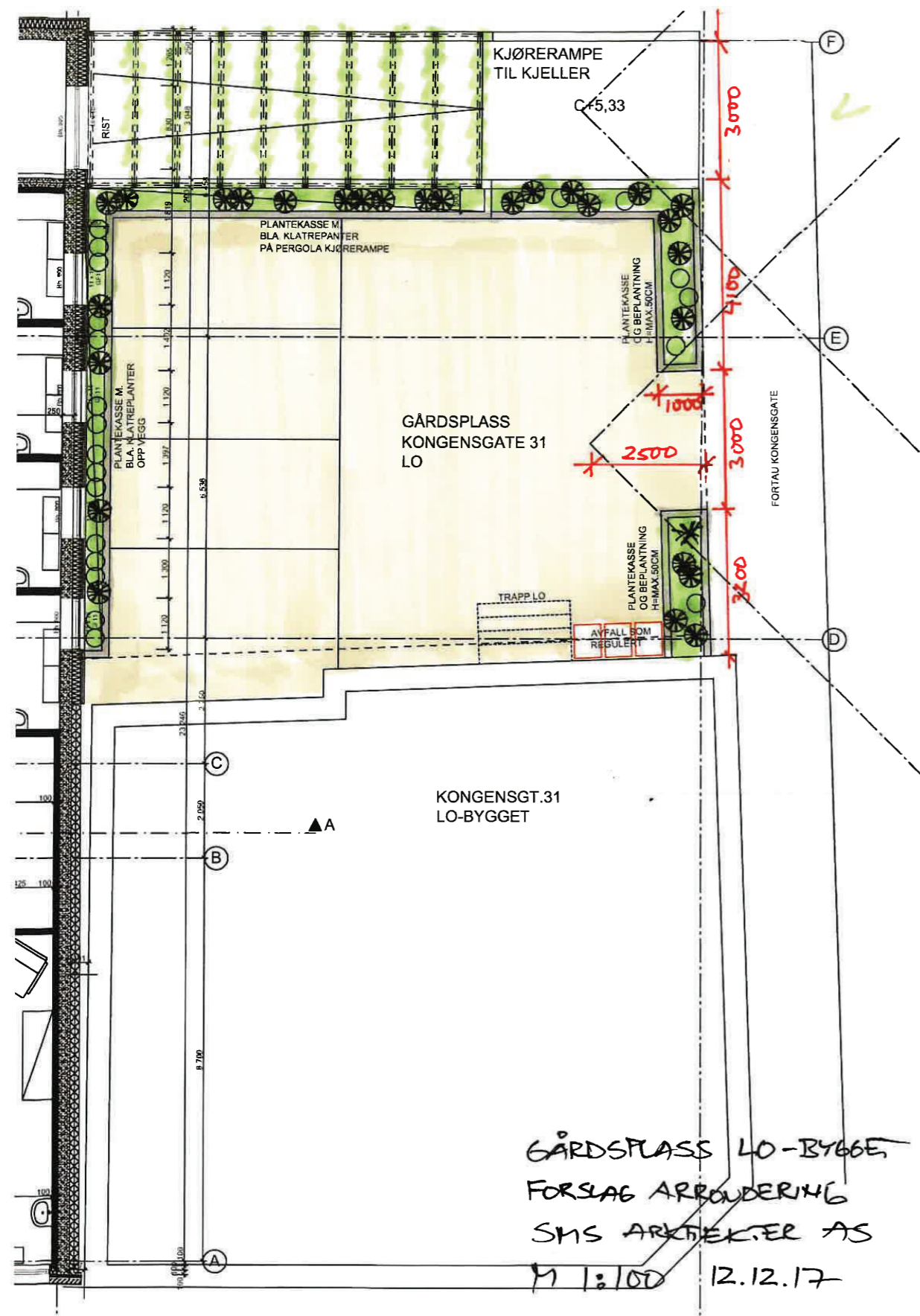
Vi mener at planens intensjon om å bevare denne gårds plassen, samt å skape et tydeligere skille mellom det private og det offentlige byrom ikke tilsidesettes.

Fordelen med å videreføre dagens brukere en gjesteparkering tilpasset deres virksomhet er betydelige. Den regulerte bruken av eiendommen til kontorforhold utløser ingen behov for uteoppholdsarealer, og transformeringen av innarbeidede parkeringsplasser til en hage som i realiteten ikke vil være til nytte for dagens brukere eller publikum fremstår som en betydelig ulempe for eier.

Vi mener derfor at alt ligger til rette for en dispensasjon fra reguleringsplanen, slik at dagens bruk kan videreføres.

Med vennlig hilsen

Ole Stenbro
Selebro AS



PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen



Kristiansand Byggrådgivning AS
Postboks 4066
4689 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201510876-11 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 14.12.2015

Rammetillatelse på vilkår - Dronningens gate 34 -150/1657
Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Byggeplass:	Festningsgata 4	Eiendom:	150/244
Byggeplass:	Kongens gate 31	Eiendom:	150/703
Ansvarlig søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	Adresse:	Postboks 4066 4689 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Dronningens gate 34 AS	Adresse:	Skippergata 97 4614 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring;Annen kontorbygning /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 A/E og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Rammesøknad med tegninger og situasjonsplan mottatt 26.10.2015, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder riving av eksisterende bebyggelse for Dronningens gate 34 og Festningsgata 4, som skal erstattes av et nytt bygg med 21 leiligheter, næringslokale og parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra § 1.1.9 i «Reguleringsplan for Kvartal 46», mht. krav om gjennomgående leiligheter for 2 mindre boenheter i 4. og 5. etasje mot Dronningensgate.

Det foreligger protest/bemerkning til søknaden.

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

Søknaden:

Søknaden gjelder riving av eksisterende bebyggelse for Dronningens gate 34, Festningsgata 4 og oppføring av ny bebyggelse som forholder seg til ny reguleringsplan for Del av Kvartal 46 som ble godkjent 29.04.2015. Det søkes om etablering av 21 leiligheter, 753kvm næringslokaler og ny parkeringskjeller med 27 plasser. Parkeringskjeller har et areal på ca. 616 kvm. og med kjøreadkomst fra Kongen gate. Boder, sykkelparkering og teknisk rom er også plassert på kjellernivå. Nytt bygg er i 5 etasjer + parkeringskjeller. Adkomst til leilighetene, næringslokaler og søppelhåndtering/ mot

Postadresse
Kristiansand kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Dronningensgate), er plassert i 1. etasje. Nye boenheter er plassert i 2. til og med 5. etasje. Uteareal for boenheter er vist på balkonger mot Festningsgaten, bakgård for eiendommene og på takterrasser. Iht. søknaden er det opparbeidet uteareal på til sammen 571 kvm., som gir 27,2 kvm pr. boenhet. Deler av dette areal ligger på takterrasse på stille side.

Hovedfasadematerialet mot gate for tidligere «Arbeideren» vil være puss og for Festningsgata 4 tegl. Øverste tilbaketrukne etasjer vil få en mer anonym utførelse med fasadeplater. Eksisterende eiendomsstruktur skal gjenspeiles i fasader for ny bebyggelse.

I redegjørelse for søknaden er det opplyst om at kjeller med parkering med nedkjørsel via Kongensgate 31, sportsboder og tekniske rom er plassert på eiendommene 150/45 + 244 + 703. Videre er næringsseksjoner i 1. etasje med foreløpig uavklart bruk og 21 leiligheter i 2. til og med 5. etasje plassert på eiendommene 150/45 + 244.

Areal for eksisterende bebyggelse er iht. søknaden ca. 884 kvm, tomteareal ca. 1275 kvm og samlet BRA for nytt tiltak er oppgitt til 4023 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av Kvartal 46. Godkjent 29.04.2015. Formål: Bolig /forretning

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempe. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende § 1.1.9 Trafikkstøy hvor kravet er at leilighetene skal være gjennomgående og ha hovedsoverom vendt mot stille side. Dispensasjonsforholdet gjelder for 2 mindre leiligheter (2-roms) i 4. og 5. etasje.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:
«De 2 omsøkte leilighetene det søkes dispensasjon for er små (BRA=39,6 kvm) er gjennomgående med ett soverom og ligger tilbaketrukket ca. 5meter fra fasadeliv mot Dronningens gate. Fasader for

denne del av tiltaket er regulert som hensynsone og skal gjenoppbygges tro mot eksisterende bygg. Tilbaketrekking av øverste etasje mot Dronningens gate iht. eksisterende bygg medfører begrenset areal i øverste etasjer, men dermed også mindre trafikkstøy. Da bygningsvolumet er begrenset pga. hensynsone med restriksjoner tolker vi det slik at det er klart fordelaktig å gi dispensasjon i dette tilfellet, enn ulempene dette vil forårsake for beboere.»

Plan- og bygningsetaten er av følgende oppfatning :

De to leilighetene som dispensasjonsforholdet gjelder er gjennomgående i tråd med gjeldende bestemmelser for nybygget. Dispensasjonen gjelder soverommenes plassering mot gate. Hovedformålet med bestemmelsen om gjennomgående leiligheter i byen vår er at det skal være mulig å lufte(ha åpent vindu) mot en stille sone, som i dette tilfellet er bakgården. Dette forhold er ivaretatt for tiltaket. De 2 omsøkte små leiligheter har denne mulighet ved at det er direkte dørforbindelse fra soverom til oppholdsrom, som igjen har direkte adkomst til terrasse mot stille sone. En har også vektlagt at det er under 3.0m fra innvendig soveromsdør til terrassedør. Ett annet forhold som en også har tatt med i vurderingen er leilighetenes plassering i 4. og 5. etasje samt tilbaketrekking i forhold til fasadeliv mot gate. En vil også poengtere at omsøkte tiltak er et nybygg hvor dagens tekniske krav mht. bygningsfysikk (tetthet), isolasjonskrav/lyd tetthet mht. vinduer og ventilasjon i boenhetene vil bli ivaretatt.

Etter en samlet vurdering er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at hensynene som ligger bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, ikke blir vesentlig skadelidende og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet, jfr. pbl. § 19-2.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak slik tiltaket er utformet. En har da lagt til grunn plan, snitt, fasadetegninger og illustrasjoner som ble mottatt 26.10.2015. En viser ellers til Byantikvarens uttalelse av 04.12.2015 hvor han påpeker følgende : « Dersom søknaden er i tråd med nylig vedtatt detaljplan er det ikke nødvendig med en antikvarfaglig vurdering av nybygget».

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det ettersendes materialbeskrivelse med fargekoder for utvendig materialbruk med nødvendig illustrasjoner for omsøkte fasader for nybygget.

Beliggenhet og høydeplassing:

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

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

Gjennomføringsplan:

Ved behandling av tiltaket har plan- og bygningsetaten lagt til grunn gjennomføringsplanen som er vedlagt søknaden.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om opparbeidelse av biloppstillingsplasser for omsøkte boliger i parkeringsanlegg på kjellernivå, med innkjøring fra Kongens gate, jfr. § 1.1.3 i gjeldende plan. Forhold til parkering er ivaretatt i felles parkeringskjeller hvor det iht. gjeldende plan må tilrettelegges for 2 HC-parkeringsplasser med min. bredde 4,5m, samt sykkelparkering med minst 1 sykkelplass pr. boenhet. Dette gir totalt 21 plasser for boliger og 11plasser for næringsarealer, hvor kravet er satt til min. 1.5 sykkelplasser pr. 100kvm for næringsarealer, jfr. § 1.1.3.

Uteareal: Det er krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet jfr. § 1.1.2. En har lagt til grunn at dette forhold er ivaretatt og at alle boenheter har tilgang til solrike uteoppholdsarealer på stille side av bygget. Atrium, balkonger, private og felles takterrasser kan medregnes som uteareal, iht. gjeldende plan. Uteareal i bakgård og deler av takterrasse som skal være felles for alle boenhetene, kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Fjernvarme:

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

VA-tilkobling:

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

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer, medfører dette at eiendommene på reseksjoneres, eventuelt at eiendommene må sammenføyes og at dette må gjøres før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 21-4 6. avsnitt punkt c.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger merknad til rammesøknad fra Kongensgate 31 og Dronningens gate 34A:
I merknad fra Kongens gate 31 påpekes det at en ønsker støydempende tiltak fra ventilasjonsanlegg, kjøreport og kjørerampe.
I merknad fra Dronningens gate 34A bemerkes det at de ønsker å beholde vindu i gavlvegg for loftsetasje (3.etg.) i tomtegrensen mellom 34 og 34A, blant annet pga. rømning. Påpeker behov for brannmessige tiltak der deler av bygg ligger nærmere hverandre enn 6 meter. Dronningens gate 34A ønsker ikke installasjoner over regulerte høyder som stenger for utsikt for 34A.

Tiltakshaver/søkers kommentar til merknader:

Merknad fra Kongens gate 31 tas med i videre prosjektering iht. gjeldende forskrifter.

Dronningens gate 34A: Nylig godkjent reguleringsplan for nr. 34 har gesimshøyder over høyder for gavlvindu i nr. 34A som tilsier at vindu må blendes. Vinduet er plassert på dagens loft (3.etg.) og fungerer i dag ikke som rømningsvindu da det kun har tilgang til Arbeiderens tak og ikke videre ned på bakkenivå. Da loftsvindu for nr. 34A er plassert i brannvegg mellom eiendommer må dette blendes iht. byggeforskrift vedr. brann sikkerhet. Behov for brannmessige tiltak mellom eiendommene vil bli ivaretatt i den videre prosjekteringen, iht. gjeldende forskrifter.

Installasjoner over regulerte høyder gjelder antagelig transparent pergola på del av takterrasse for bakgårdsfløy som framgikk av fasadetegning til nabovarsel. Pergola og installasjoner over regulerte høyder utgår.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader:

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at støymessige forhold som er påpekt av Kongensgate 31 blir ivaretatt ved videre detaljprosjektering av tiltaket og iht. gjeldende forskrifter, slik ansvarlig prosjekterende ved SMS Arkitekter AS har bemerket vil bli utført.

For Dronningens gate 34A vektlegger plan- og bygningsetaten at brannmessige forhold mellom eiendommene må ivaretas i den videre prosjekteringen. Det vises til vilkår i rammetillatelse mht. krav om brannprosjektering og uavhengig kontroll for tiltaket. En har videre lagt til grunn at forhold som er påpekt mht. pergola og installasjon over regulerte høyder utgår, slik SMS Arkitekter AS har uttalt i sin kommentar til merknader fra nr.34A..

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren ved Helge Solli, Ingeniørvesenet ved Gro Solås, Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard og Statens Vegvesen til uttalelse. (Uttalelsene er vedlagt)

Forurensningsforskriften Kap. 2:

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. Forurensningsforskriften Kap. 2. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av By- og samfunnsenheden i Kristiansand kommune ved Marianne Bliksås, før gravearbeidet kan starte.

Ny adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket adressen:
Dronningens gate 34, Festnings gate 4A, 4B og 4C.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra Sameiet Dronningens gate 34 AS for omsøkte tiltak.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

Det må utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering, bygningfysikk og konstruksjonssikkerhet og geoteknikk, jfr. SAK 10 § 14-2.

En legger til grunn at krav til universell utforming er ivaretatt for næringslokaler, jfr. TEK 10 § 12-1.

Dette tiltaket krever påvisning i plan og høyde av et ansvarlig foretak.

Forholdt til krav til heis må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-3 (2) (Plan- og bygningsetaten dispenserer ikke fra dette kravet, jfr. pbl. § 19-2 da tilrettelegging for funksjonshemmede er et prioritert forhold som Kristiansand Kommune vektlegger.)

En legger videre til grunn at boenhetene prosjekteres og utformes slik at TEK 10 § 12-2 er ivaretatt.

Forhold til krav til boder må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-10 a – innvendig bod, samt at det er avsatt plass til sportsboder til hver boenhet jfr. TEK 10 § 12-10 b.

For øvrig legges det til grunn at tiltaket ellers er prosjektert i samsvar med TEK 10 Kap.13 og 14.

En legger til grunn at forhold som er påpekt i uttalelser fra Byantikvar, Ingeniørvesenet, Parkvesenet og Statens Vegvesen blir ivaretatt. (Uttalelsene er vedlagt)

Krav til uteareal på 25 kvm pr. boenhet må være ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. § 1.1.2 i gjeldende plan.

Krav til parkering og sykkelparkering må være ivaretatt for tiltaket, jfr. § 1.1.3 i gjeldende plan.

En legger til grunn at forhold mht. energianlegg som er påpekt i § 1.5 er ivaretatt for omsøkte tiltak og at godkjenning fra Agder Energi foreligger før arbeidene igangsettes.

Det må foreligge godkjenning fra Arbeidstilsynet for omsøkte næringslokaler.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anleggs arbeid skal det foreligge godkjent tekniske planer som også omfatter oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse. Teknisk plan skal også vise renovasjon, sanitærinstallasjoner inkl. septiktank og fordrøyning på privat grunn for planområdet og for Dronningens gate 34A, jfr. § 4 i gjeldende plan.

Vil minne om at det skal etableres rett til universell tilgjengelighet til nabobygg Dronningens gate 34A fra Festningsgata eller Dronningens gate, jfr. § 4.

Det må innsendes materialbeskrivelse for utvendige arbeider for bevaringsverdig del av tiltaket mot Dronningensgate. Materialbeskrivelse må være godkjent av Byantikvaren før igangsettingstillatelse kan gis, jfr. § 3.3.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at avfallshåndtering for nye boenhetene er avklart / foreligger godkjenning fra Avfall Sør AS og at det inngås avtale med Avfall Sør AS, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må gjennomføres undersøkelse av grunnen før arbeidene kan igangsettes, jfr. Forurensningsforskriften Kap. 2. Forhold til Forurensningsforskriften Kap. 2 må avklares med By- og samfunnsenheden, Miljøverneheden v/ Marianne Bliksås.

Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS mht. avklaring / tilkobling til fjernvarme, jfr. TEK 10 § 14-8.

Vil minne om at ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre, jfr. § 3.17 i kommunedelplan for kvadraturen.

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av Ingeniørvesenet ved Marked- og myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK10 §§ [9-6 og 9-7](#).

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

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

Riving/ rehabilitering:

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

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

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

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av Ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale, jfr. § 4 i gjeldende plan.
5. Oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse skal være gjennomført, jfr. § 4.
6. Det må foreligge tinglyst erklæring mht. kjøreadkomst for omsøkte tiltak via Kongensgate 31 (150/703).
7. Øvrige vilkår; se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 294 793,- må innbetales
(Riving kr. 11 000,- + nye boenheter kr. 8600 kr x 21 = kr. 180 600,- + dispensasjon kr.13 000,- + næringslokale 753kvm x 85 = kr. 64 005,- + parkeringskjeller 616,2kvm x 85 x 50% = kr.26 188 ,-)

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Kristiansand Byggrådgivning AS. Gebyr kr. 350,-
SMS Arkitekter AS. Gebyr kr. 350,-

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 294 793,- + kartavgift kr 500,- + gebyr for ansvarsrett kr 700,- må innbetales.
Samlet faktura kr. 295 993,- ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Merknadshavende / protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:


Tiltakshaver.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Ingeniørvesenet ved marked- og myndighet.
Byantikvaren ved Helge Solli.
Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard.
By- og samfunnsenheten ved Marianne Bliksås
Statens Vegvesen, Region Sør, PB. 723 Stoa, 4808 Arendal.
Strømme Invest AS v/ Tormod Bragdø, Fruktveien 11, 4635 KRISTIANSAND
Tom Andersen, Dronningen gate 34A, 4608 KRISTIANSAND

Vedlegg:

Byantikvarens uttalelse av 04.12.2015.
Ingeniørvesenets uttalelse av 05.11.2015
Parkvesenets uttalelse av 27.11.2015.
Staten Vegvesens uttalelse av 23.11.2015.

Innsender iht. følgebrev/
Innsender ikke oppgitt:
980225216
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Dronningensgate 34 AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: c/o Asbjørnsen Holding AS, Skippergata 97	 Doknr.: 1157733 Tinglyst: 19.10.2017 STATENS KARTVERK
Postnummer: 4614 Poststed: Kristiansand	
Fødselsnr./Org.nr.: 995 694 999 Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Dronningensgate 34 AS - (Eiendom gnr 150, bnr 45)	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 995 694 999
Landsorganisasjonen i Norge - (Eiendom gnr 150, bnr 703)	971 074 337

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1001	Kristiansand	150	45		
1001	Kristiansand	150	703		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr. Snr.	
	1001	Kristiansand	150	45		
	1001	Kristiansand	150	703		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

VI SAMTYKKER I TINGLYSING FOR DIN EIENDOM SOM ER FESJONERT MED DNB EIENDOM Jan Rune Berås DNB Eiendom AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
10/10-17	for Landsorganisasjonen i Norge Hans-Christian Gabrielsen Peggy Anita Hessen Følsvik
11/10-17	for Dronningensgate 34 AS Paal Bernhard Asbjørnsen Rune Mesel

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

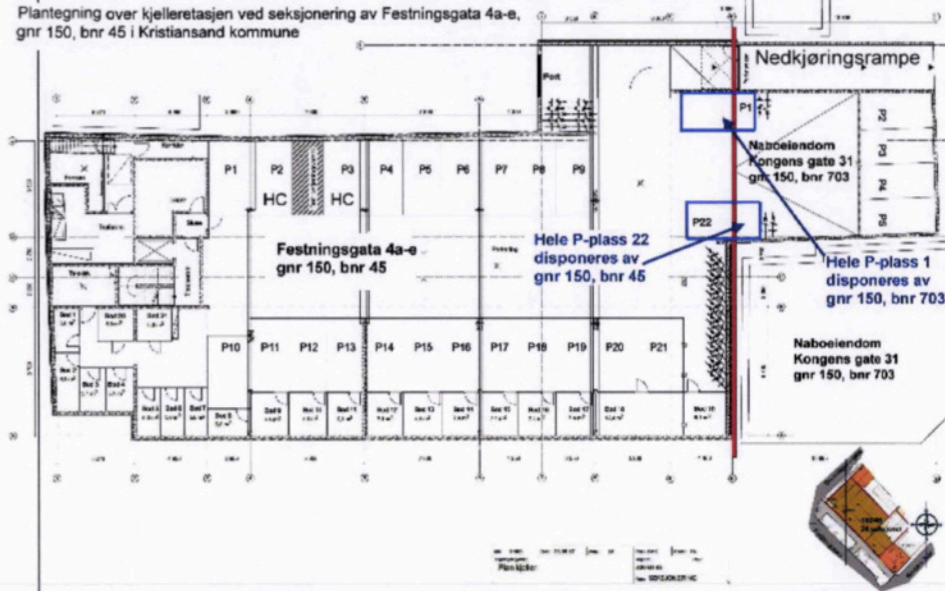
Rettigheten gjelder for begge naboeiendommene. Det er bygget en parkeringskjeller under begge eiendommene med felles nedkjøringsrampe.

To av P-plassene er plassert på eiendomsgrensene mellom disse eiendommen gnr 150, bnr 45 og 703. (45 og 703)

Gnr 150, bnr 703 disponerer hele P-plassen nr P1 jf kartet under

Gnr 150, bnr 45 disponerer hele P-plassen nr P22 jf kartet under

Plantegning over kjelleretasjen ved seksjonering av Festningsgata 4a-e, gnr 150, bnr 45 i Kristiansand kommune



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Oslo 10/10-17	for Landsorganisasjonen i Norge Hans-Christian Gabrielsen Peggy Anita Hessen Følsvik
Kristiansand 11/10-17	for Dronningensgate 34 AS Paal Bernhard Asbjørnsen Rune Mesel

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 2 av 2

Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Lopenummer for forretning: 602215848
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 985713510
Navn KRISTIANSSAND KOMMUNE
Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSSAND S

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 995694999
Navn DRONNINGENSGATE 34 AS
Bruksenhet c/o Asbjørnsen Holding AS, Skippergata 97, 4614 KRISTIANSSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1001
Gnr 150
Bnr 45

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1001	150	45	0	1	106 / 2575	Næringsseksjon	Ja	Nei
1001	150	45	0	2	208 / 2575	Næringsseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	3	402 / 2575	Næringsseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	4	88 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	5	110 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	6	75 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	7	77 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	8	78 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	9	94 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	10	90 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	11	89 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	12	111 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	13	75 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	14	77 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	15	78 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	16	94 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	17	40 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	18	94 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	19	75 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei



MATRIKKELFØRT
27 OKT 2017
Vikar Høgg
Kristiansand kommune
Plan-, bygg- og oppmålingsetaten

27.10.2017 08.31

Side 1 av 2

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
1001	150	45	0	20	77 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	21	149 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	22	40 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	23	73 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei
1001	150	45	0	24	175 / 2575	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

27.10.2017 08.31

Side 2 av 2

Returneres etter tinglysning til
Dronningensgate 34 AS
c/o Asbjørnsen Holding AS
Skippergata 97, 4614 Kristiansand
V/ Paal Bernhard Asbjørnsen
Mob. 90 15 44 45, e-post: pba@a-asbjornsen.no

Begjæring om
 oppdeling i eierseksjonen
 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnummer: 201712213

1. Eiendommen

Kommune nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	Kristiansand kommune	150	45		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
995 694 999	Dronningensgate 34 AS	1/1

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	N	106	B	13	B	75	25					37			49
2	N	208		14	B	77	26					38			50
3	N	402		15	B	78	27					39			51
4	B	88		16	B	94	28					40			52
5	B	110		17	B	40	29					41			53
6	B	75		18	B	94	30					42			54
7	B	77		19	B	75	31					43			55
8	B	78		20	B	77	32					44			56
9	B	94		21	B	149	33					45			57
10	B	90		22	B	40	34					46			58
11	B	89		23	B	73	35					47			59
12	B	111		24	B	175	36					48			60
Sum tellere:				2575		= sum nevner:				2575					

4. Supplerende tekst 7)

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.

Dato: _____ Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): _____
for Dronningensgate 34 AS - Paal Bernhard Asbjørnsen - Rune Mesel

© Seksjonering blanket Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune Side 1 av 3

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 tillatelser 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 fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 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 uriktige erklæring (stra)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummeret. 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 tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand Den 7 19 - 2017	for Dronningensgate 34 AS iht firmaattest <i>Paal B. Asbjørnsen</i> Paal Bernhard Asbjørnsen <i>Rune Mesel</i> Rune Mesel (to styremedlemmer i sammen)	Urådighet. Din Eiendom AS samtykker til seksjonering.

© Seksjonering blanket Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

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

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
 Tillatelsen er inn tatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr: 150 | Bnr: 45 | Festenr: _____ | Snr: _____ | kommune: Kristiansand
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN

Dato: 26.10.2017 | Stempel og underskrift: _____

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjoneringsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjernpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

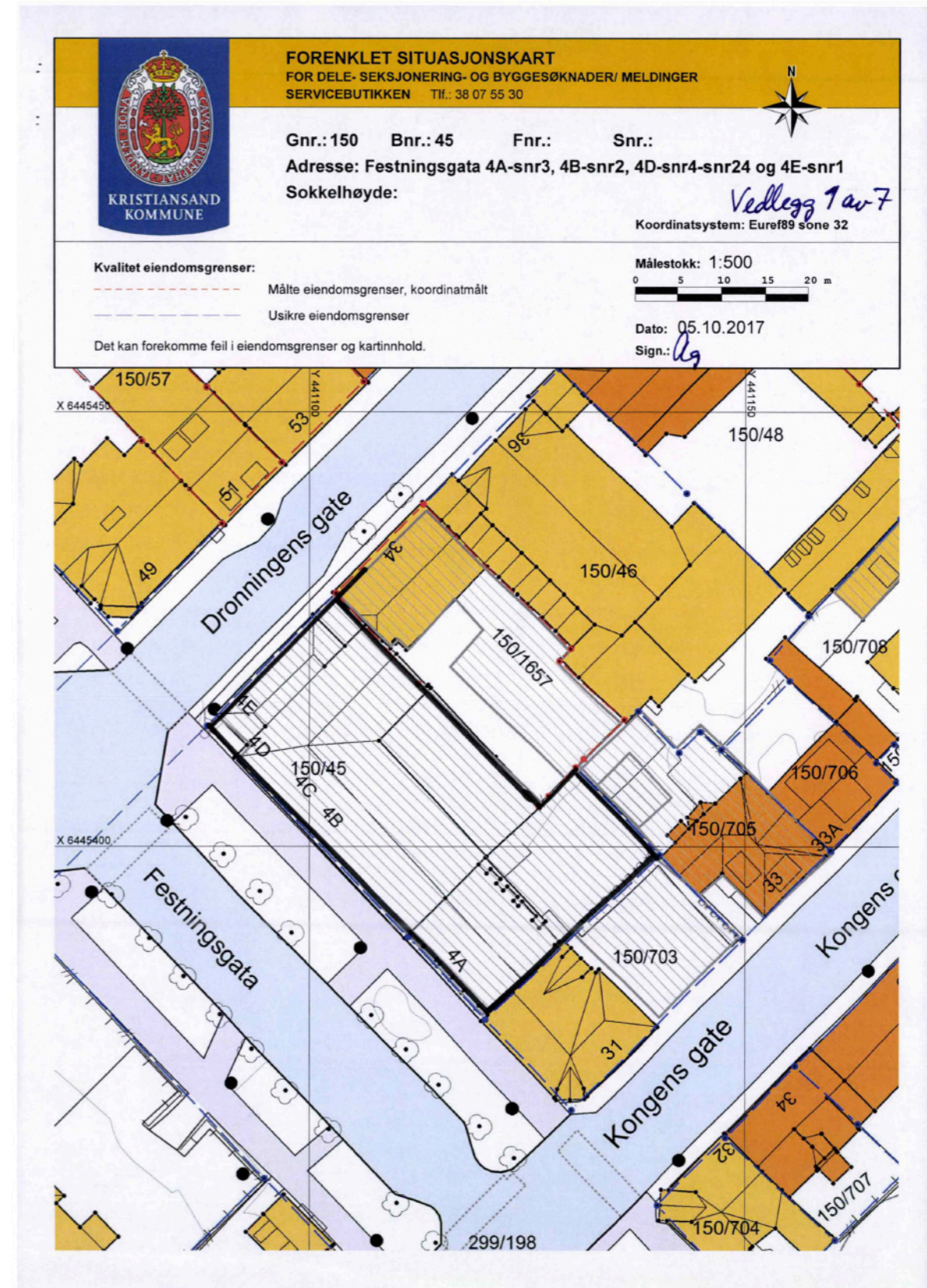
Spørsmål vedrørende denne seksjoneringen kan rettes til:

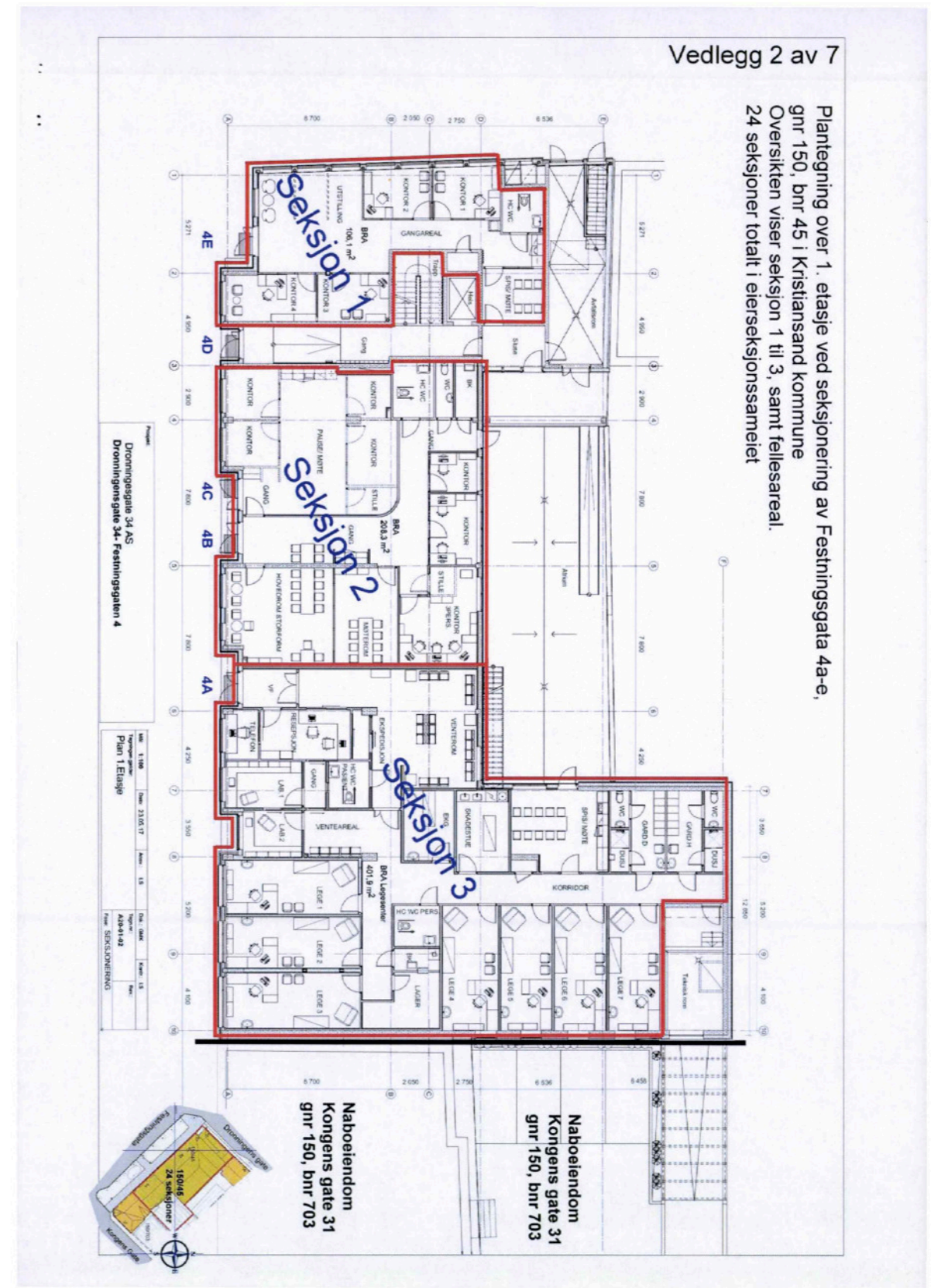
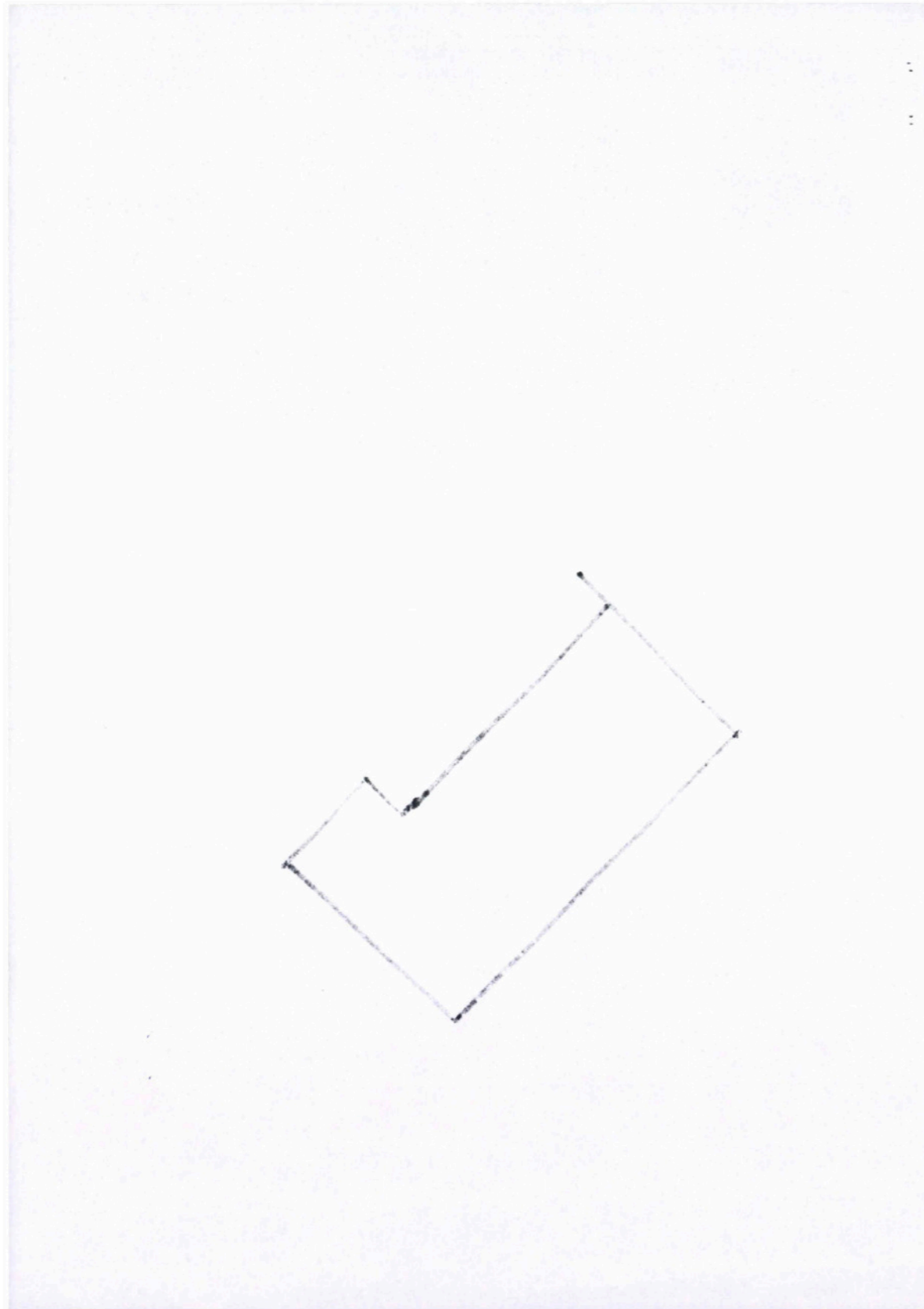
Eivind Hübort Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

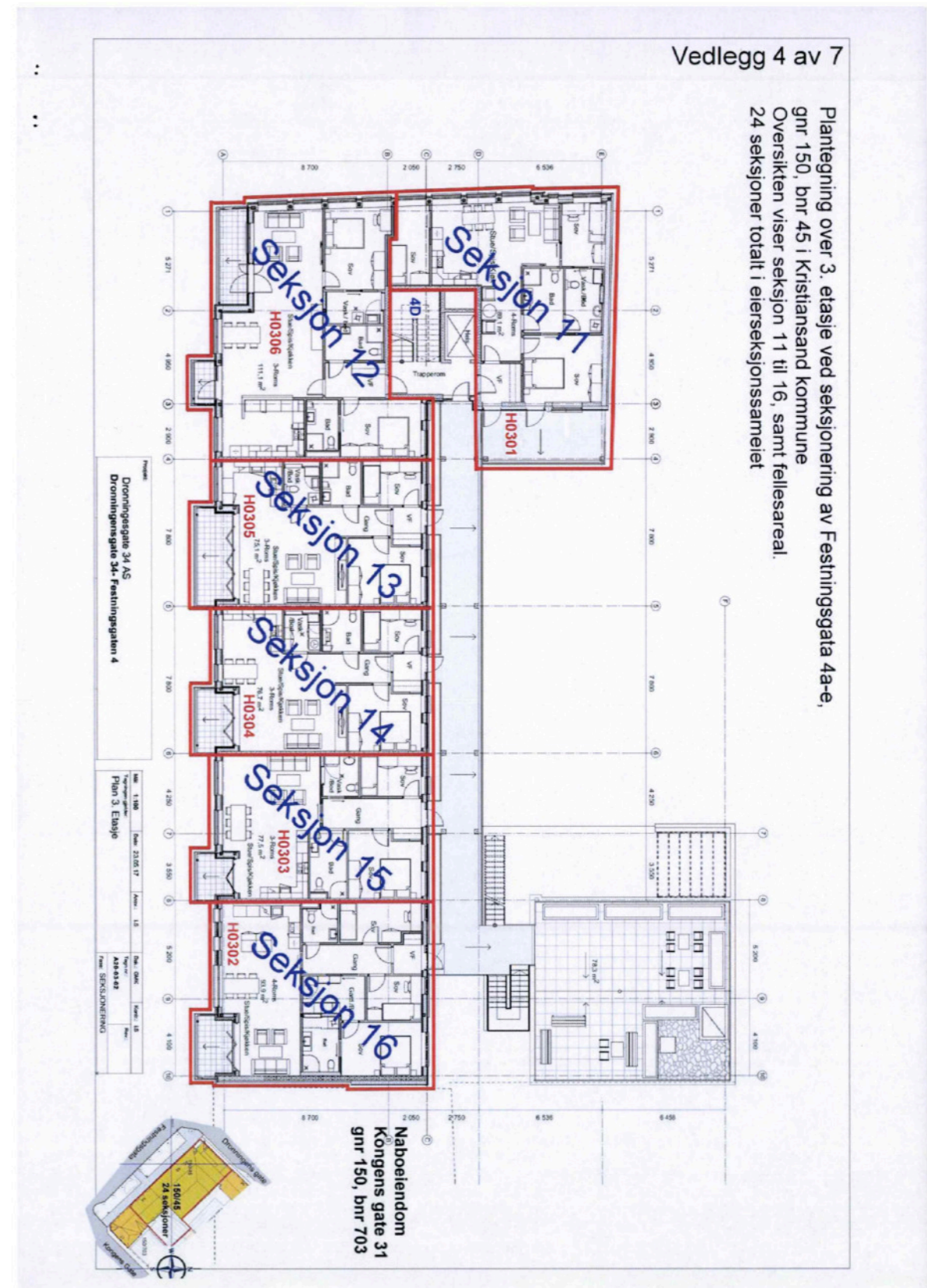
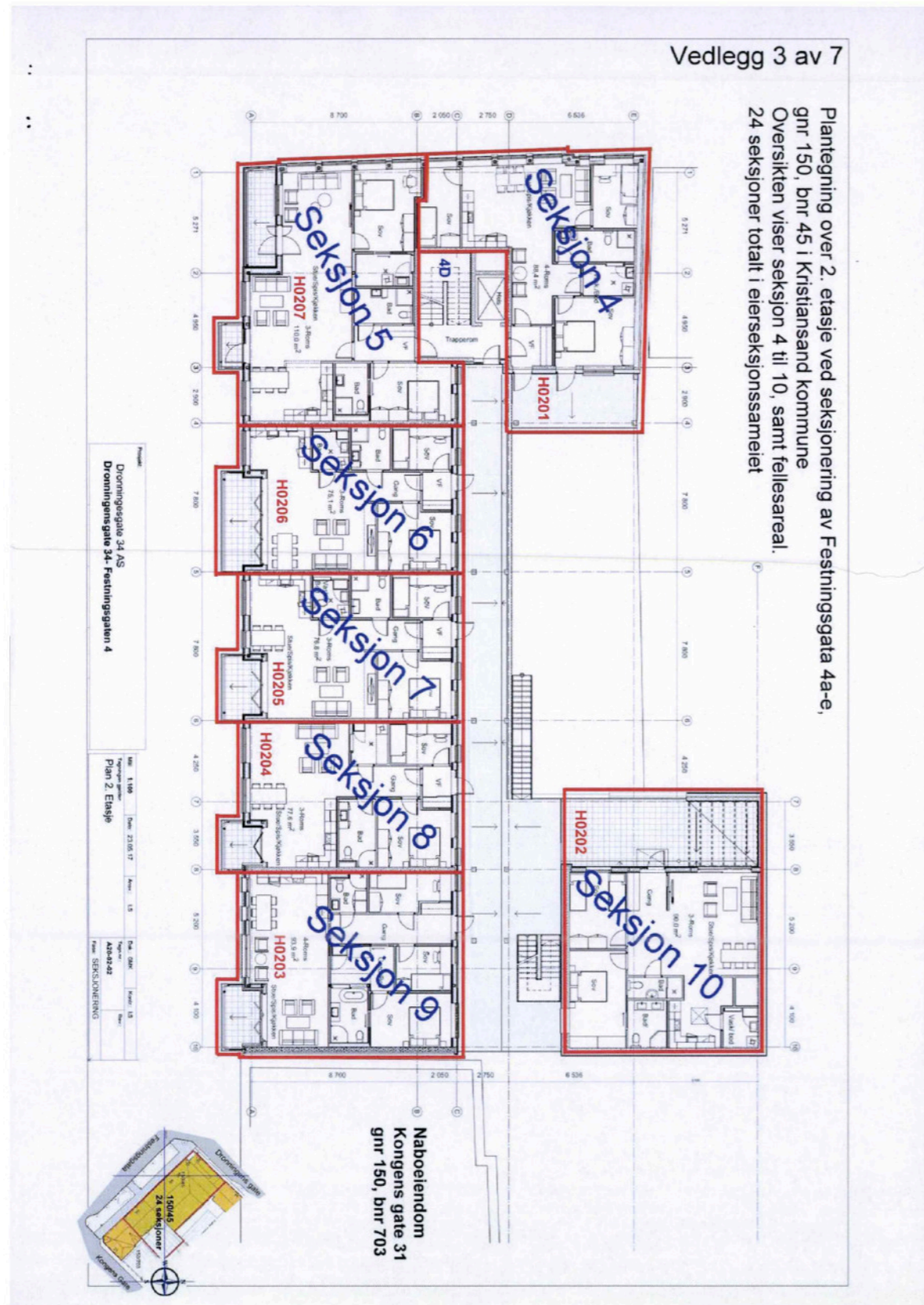
Jan Rune Berås
Daglig leder / Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS
DIN EIENDOM ER FUSJONERT
MED DNB EIENDOM AS

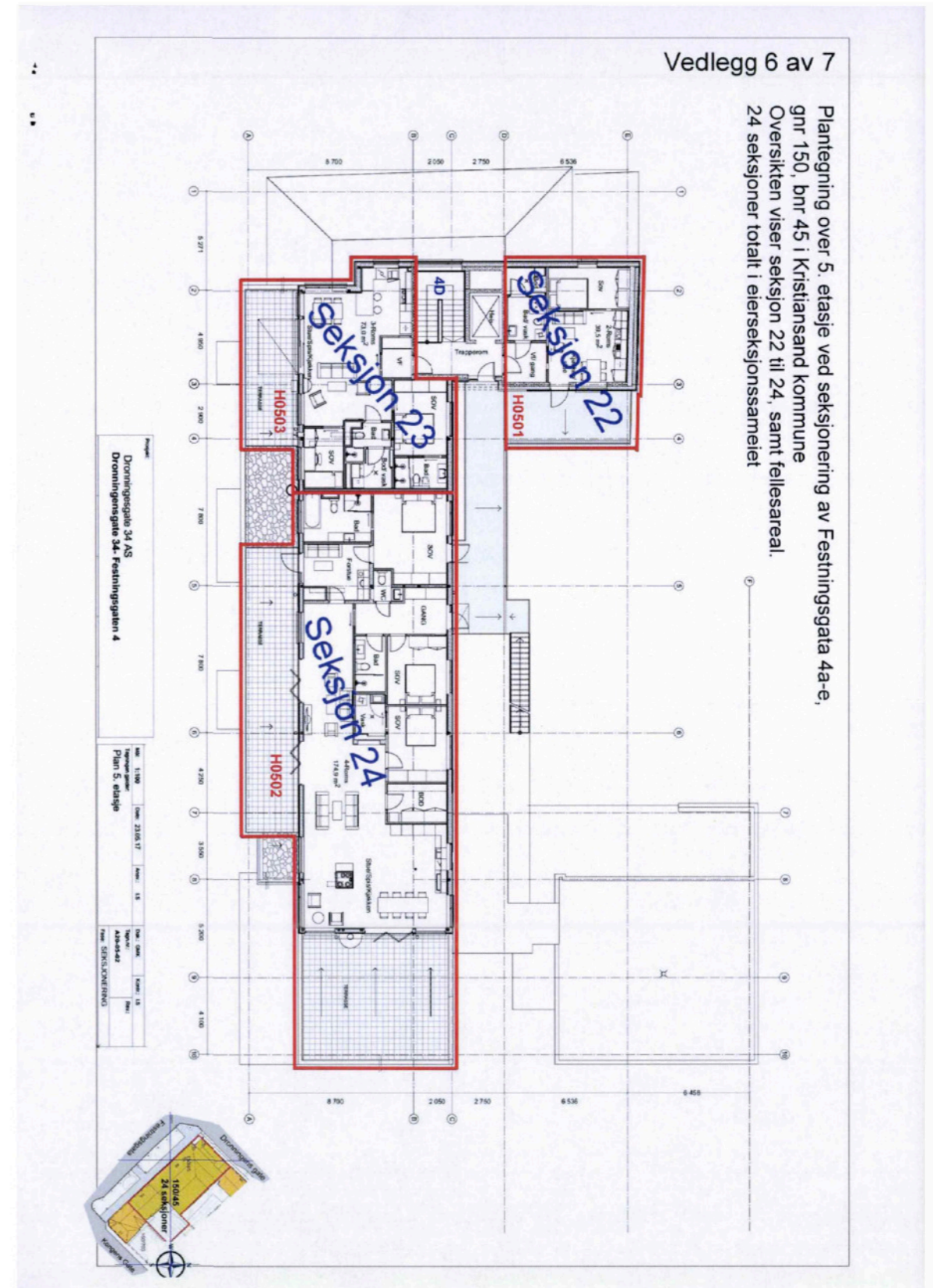
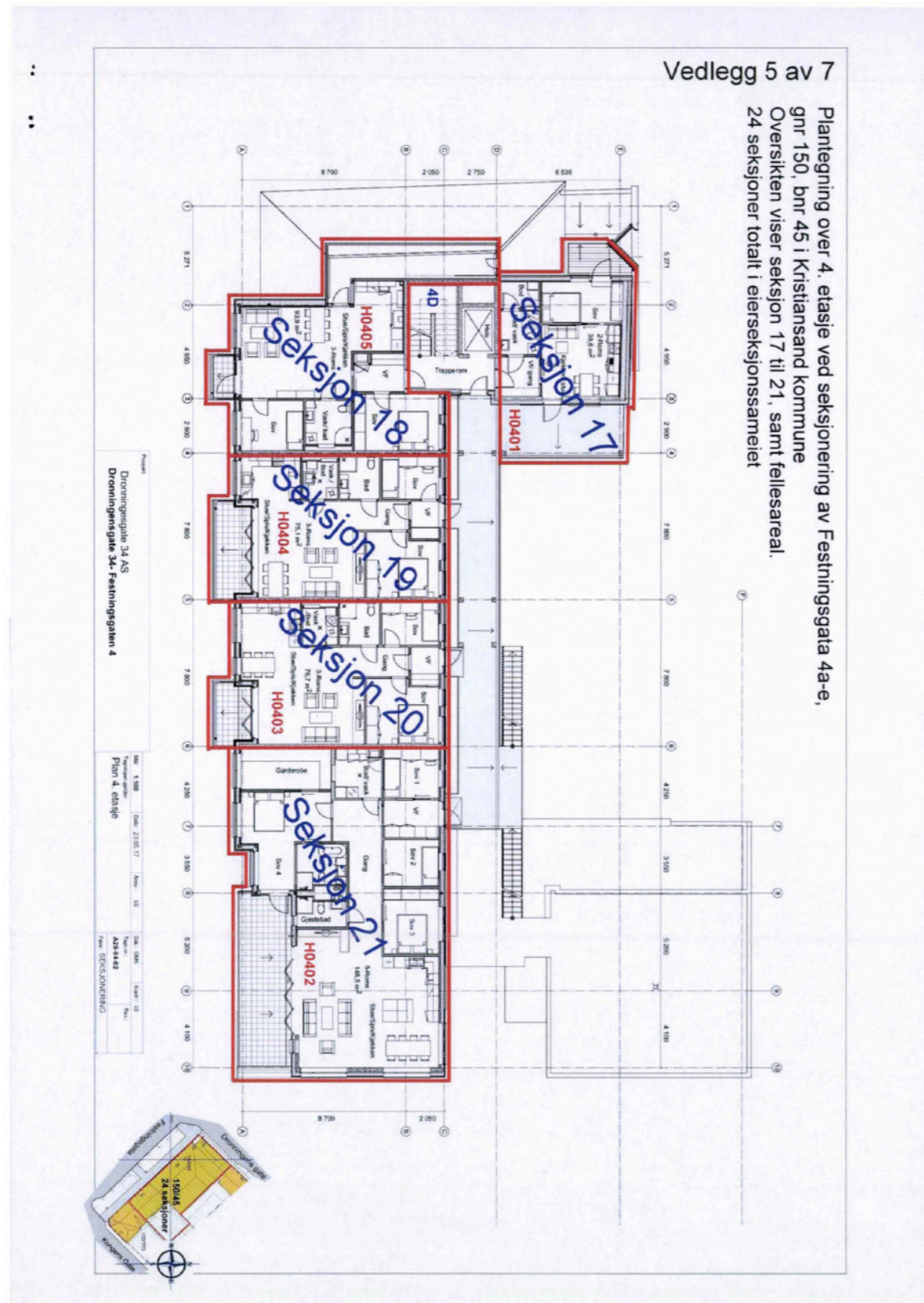
Dato: 7/9-17 | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Paal B. Asbjørnson - Rune Meser

© Seksjonering blanket | Blanketten er utarbeidd av Skedsmo kommune | Side 3 av 3





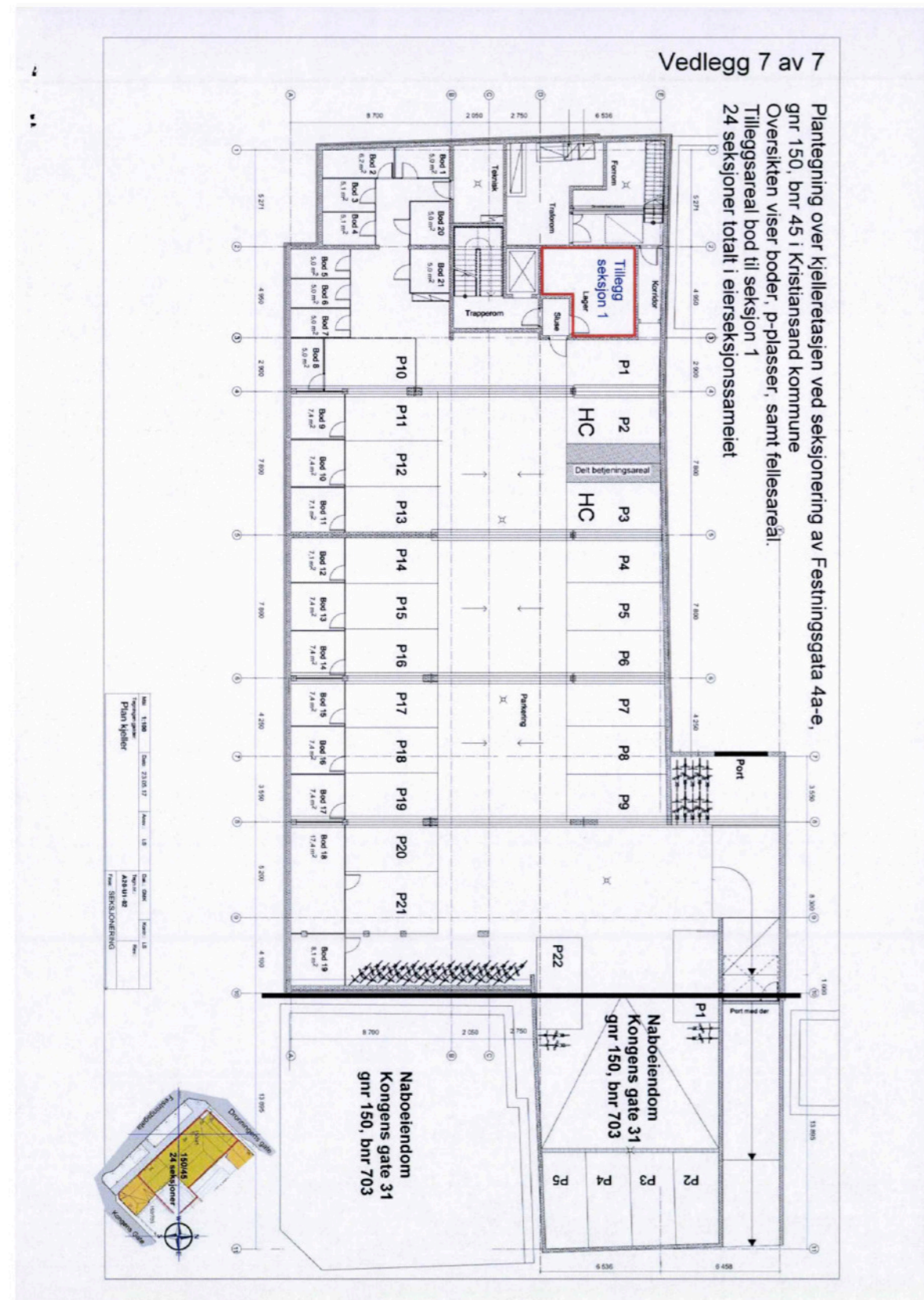






Attestert kopi av dok.nr. 2017/1204188/200
Attestingstidspunkt 2026-06-10 10:18

Side 13 av 13



Energiattest



Adresse Festningsgata 4D, 4608 KRISTIANSSAND S	
Dato for energimerking 18.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-313556
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300534868
Gårdsnummer 150	Bruksnummer 45
Seksjonsnummer 10	Bruksenhetsnummer H0202



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 2017	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 91,0 m²	Oppvarmet bruksareal 91,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



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
98,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
89,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 080 kWh



Festningsgata 4D, 4608 KRISTIANSAND S

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Festningsgata 4D, 4608 KRISTIANSAND S


Tiltak
Tiltak utendørs**Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak**Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 varmelementer 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 på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

**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 boligjakt 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

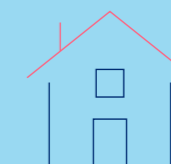
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 garanti, 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 budgivningsplattform, 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.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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.

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.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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.

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

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.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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:

Festningsgata 4D, 4608 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 45, snr. 10 i Sameiet Arbeideren, oppdragsnr.: 2400260068
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 viderefremidlet 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: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ 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 kontakinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 budgiver 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