PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KONGENS GATE 25A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Kongens gate 25 A, 4610
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 698, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 19.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-2093 **Referansenummer:** VG9215

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er ikke kontrollert (avstengt ved befaringen). Oppgitt areal er hentet fra forrige salgsoppgave.

For øvrig må hele rapporten leses

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger av murkonstruksjon med utvendig puss og maling.
Fasader har generelt en del slitasje i form av riss/sprekker.
Forhold er ikke videre kontrollert eller beskrevet siden det normalt vil være en bygningsdel som sameiet vil ha ansvar for med tanke på vedlikehold og utskiftinger. Det gjøres likevel oppmerksom på at vedlikehold må kunne påregnes i nær tid. TG settes ikke.
Trevinduer med isolerglass. Vinduer er fra midten av 1990 tallet.
Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Inngangsdør mellom leilighet og felles trapperom er en eldre tredør som er blitt delvis oppgradert i nyere tid på overflater samt ny låskasse.
Balkongdør med trekarmer og isolerglass, Døren er fra ca 1994.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok på begge dører.
Veranda med utgang fra stuedel av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. De fleste overflater ble skiftet eller fornyet/oppgradert i 2022. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert (stue og kjøkken).
På kjøkken er det peis med åpnet ildsted. I stue er det vedovn.
Begge ildsteder av eldre dato, men opplyses å være i bruk. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsteder.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.
Innerdører med varierende alder. Tredører. Skyvedør melllom kjøkken og stue er gammel, men pusset opp og fungerte ok.
Øvrige dører med malte flater. Funksjon ok. Skyvedøren inn til soverom har glipe mellom dørblad og karm i topp som fører til at døren ikke tetter skikkelig.
Dørblad mellom gang og kjøkken er fjernet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom ble renovert/oppgradert i 2022. Arbeider opplyst utført av fagfolk. Røroplegg og el-arbeid er utført av firma. Selve oppbygging samt membran og flislegging er utført av far til eier som opplyste å være fagkyndig. Våtromssertifikat ble fremvist på befaringen. Det må likevel opplyses at dette arbeidet er utført som egeninnsats og ikke via firma.
Malte flater i taket. Fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som vil kunne lede bruksvann til sluk.
Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.
Ved befaringen var det fra tidligere utført hullboring fra felles trapperom og inn mot dusjsone i leiligheten. Dette hullet ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra 2022. Håndlagd og tilpasset innredning med god kvalitet. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.
Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen (2022). Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig vannrør av type rør i rør system (skiftet i 2022).
Fordelerskap plassert i gang, men avløp fra skapet ledes til baderom med gulvsluk som ivaretar krav til lekkasjesikring.
Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.
Varierende alder på avløpsrør inne i leiligheten.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via åpne vindu/dører.
Vanlig løsning ut fra byggetid.
Siden det ikke er ventiler i vinduskarmer må det luftes jevnlig av bruker for å tilføre frisk luft til boligen. Alternativ kan det monteres ventiler i yttervegg i de rom som er ment til varig opphold.
Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Varmepumpe ble opplyst montert i 2023. Jevnlig service og vedlikehold må utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.
Bereder er plassert i kjeller og er skiftet i nyere tid. Ingen synlig tegn til svikt eller lekkasje ble registrert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

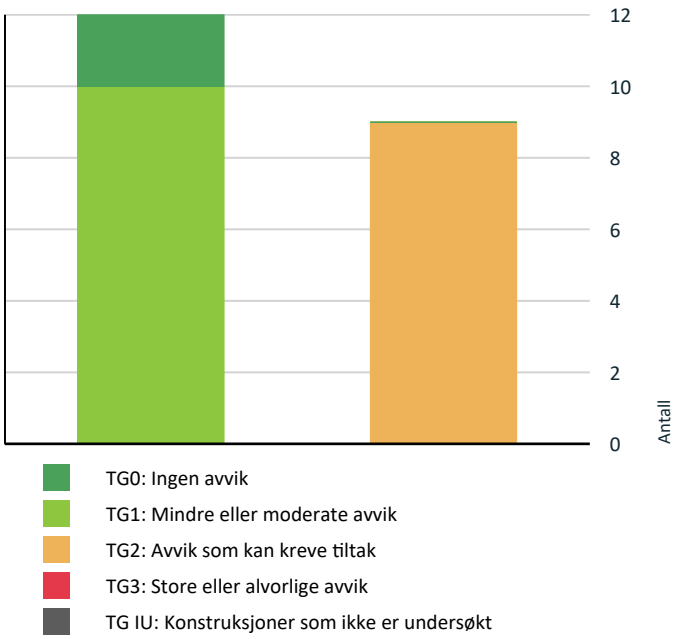
Boligbygg med flere boenheter

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

I byggesaksmappe foreligger det diverse plantegninger, men de samstemmer ikke med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1898	Hentet fra eiendomsverdi

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon med utvendig puss og maling. Fasader har generelt en del slitasje i form av riss/sprekker.
Forhold er ikke videre kontrollert eller beskrevet siden det normalt vil være en bygningsdel som sameiet vil ha ansvar for med tanke på vedlikehold og utskiftinger. Det gjøres likevel oppmerksom på at vedlikehold må kunne påregnes i nær tid. TG settes ikke.



Riss/sprekk og ujevnheter ved balkong



Riss/sprekk og ujevnheter mot gaten

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Vinduer er fra midten av 1990 tallet. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.
Mykt treverk vil kunne gi behov for lokal reparasjon eller utskifting i nær tid.



Slitasje og tegn til mykt treverk på enkelte utvendige karmer



Isolerglass som er datostemplet 1994

TG 2 Dører

Inngangsdør mellom leilighet og felles trapperom er en eldre tredør som er blitt delvis oppgradert i nyere tid på overflater samt ny låskasse.
Balkongdør med trekarmer og isolerglass, Døren er fra ca 1994.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok på begge dører.

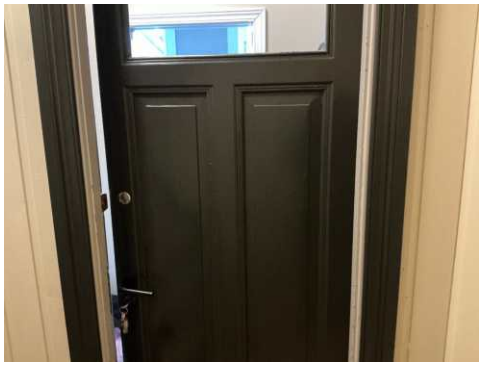
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på balkongdør. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre vinduene blir.
Inngangsdør tilfredsstiller ikke dagens krav til lyd og brannmotstand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Begge dører fungerer med tanke på åpne-lukke funksjon med dagens standard.
Dersom inngangsdør skal tilfredsstille lyd og brannkrav opp mot dagens krav må den skiftes.

Tilstandsrapport



Inngangsdør er oppgradert



Balkongdør datostemplet 1994

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stuedel av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 settes grunnet alder og generell slitasje. Terrassebord var i hovedsak tildekt av utvendige tepper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generelt vedlikehold må påregnes. Mulig behov for utskifting av dårlig enkeltbord/treverk.



INNVENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. De fleste overflater ble skiftet eller fornyet/oppgradert i 2022. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.



Stedvis noe manglende listverk/finish i enkelte overganger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert (stue og kjøkken).

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Anses som «normale» avvik med tanke på alder og byggeskikk. Skjevheter kan føre til knirk. Dersom det skal legges nytt gulv må det vurderes og sjekkes nærmere om behov for oppretting.

TG 2 Pipe og ildsted

På kjøkken er det peis med åpnet ildsted. I stue er det vedovn. Begge ildsteder av eldre dato, men opplyses å være i bruk. Plate på gulvet av ubrennbart materiale med tilstrekkelig utstikk foran ildsteder.
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høy alder på begge ildsteder og ukjent tilstand på pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ut fra alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.
Peis på kjøkken med åpnet ildsted vil fungere til sin hensikt tross alder.
Vedovn i stue vil være hensiktsmessig å vurdere utskifting til rentbrennende ovn.





TG 1 Innvendige dører

Innerdører med varierende alder. Tredører. Skyvedør melllom kjøkken og stue er gammel, men pusset opp og fungerte ok.
Øvrige dører med malte flater. Funksjon ok. Skyvedøren inn til soverom har glipe mellom dørblad og karm i topp som fører til at døren ikke tetter skikkelig.
Dørblad mellom gang og kjøkken er fjernet.



Soveromsdør (skyvedør) gliper i topp

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble renovert/oppgradert i 2022. Arbeider opplyst utført av fagfolk. Røroplegg og el-arbeid er utført av firma. Selve oppbygging samt membran og flislegging er utført av far til eier som opplyste å være fagkyndig. Våtromssertifikat ble fremvist på befaringen. Det må likevel opplyses at dette arbeidet er utført som egeninnsats og ikke via firma.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall som vil kunne lede bruksvann til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Badegulvet har svakere fall enn dagens krav og anbefaling i tek og preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lite høydeforskjell ved terskel gir svakere løsning med tanke på lekkasjesikring av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet ukjent alder og løsning på sluk. Begge sluker er av type plastsluker, men ble ikke skiftet ved renovering/oppgradering i 2022. Slukforlenger løsning på sluker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen lekkasjer registre ved befaring ut fra type kontroll utført. Forhold opplyses og vil kunne utgjøre en risiko med tanke på tetthet og funksjon på sluker.
Forhold holdes under oppsyn. Det kan til fordel kontrolleres nærmere av fagkyndig (rørlegger) vedrørende slukløsning.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Sluk i dusj



Sluk under innredning

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved befaringen var det fra tidligere utført hullboring fra felles trapperom og inn mot dusjsone i leiligheten. Dette hullet ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon. Ingen unormale forhold ble registrert.



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning fra 2022. Håndlagd og tilpasset innredning med god kvalitet. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.





2 ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen (2022). Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig vannrør av type rør i rør system (skiftet i 2022). Fordelerskap plassert i gang, men avløp fra skapet ledes til baderom med gulvsluk som ivaretar krav til lekkasjesikring.
Stoppekran plassert inne i fordelerskap. Funksjon ok.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Varierende alder på avløpsrør inne i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Siden det ikke er ventiler i vinduskarmer må det luftes jevnlig av bruker for å tilføre frisk luft til boligen. Alternativ kan det monteres ventiler i yttervegg i de rom som er ment til varig opphold.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Varmepumpe ble opplyst montert i 2023. Jevnlig service og vedlikehold må utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i kjeller og er skiftet i nyere tid. Ingen synlig tegn til svikt eller lekkasje ble registrert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.
   Varierende alder på el-anlegget

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det som er utført i min tid som eier og jeg kjenner til.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   På arbeider utført i min tid samt samsvarserklæring som ligger i sikringsskapet. Mulig det er utført annet arbeid som ikke jeg er kjent med.

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?
   Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

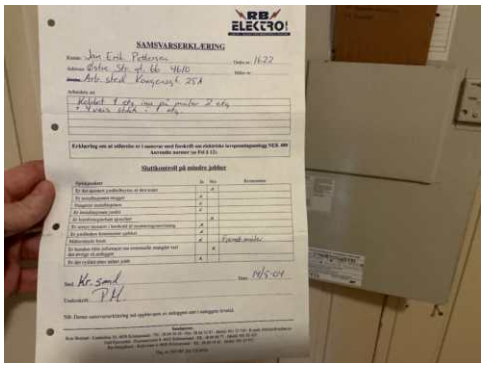
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
    Ja Varierende alder og manglende dokumentasjon på deler av arbeider utført. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale.





Samsvarserklæring datert 2004 ligger i sikringsskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

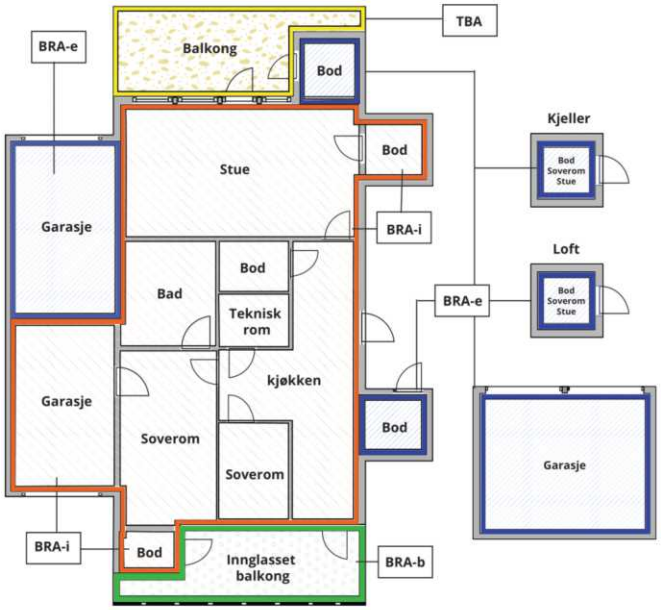
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	63			63	12
Kjeller		16		16	
SUM	**63**	**16**			**12**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Soverom, bad, gang, stue, kjøkken/spisestue, gang 2, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjellerbod var avstengt ved befaringen og ble dermed ikke kontrollert eller oppmålt. Oppgitt areal er hentet fra forrige salgsoppgave. Det tas dermed forbehold om at dette er korrekt oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I byggesaksmappe foreligger det diverse plantegninger, men de samstemmer ikke med dagens planløsning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke branndør mellom leiligheten og felles trapperom

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Betydelig renovering utført i 2022

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	63	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.12.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	698		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 25 A

Hjemmelshaver
Vik Greta Malene Valle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	
2	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•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 bygningssakyndige 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 dampsperren 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 brannteknisk 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.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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 omsluttede 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250621

Selger 1 navn
Greta Malene Valle Vik

Gateadresse
Kongens gate 25A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4610

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 36

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250621

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført av faglært og egeninnsats
Arbeid utført av	Grindberg Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært og egeninnsats
Arbeid utført av	Grindberg Bygg

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske er utført av Flosta Eletro. + varmekabler.
Arbeid utført av	Flosta Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250621

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten er verneverdig/SEFRAK-registrert og ligger i bevaringssone for bygninger. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. Har fra tidligere salgsoppgave fått informasjon om at det er vedtatt reguleringsplan for gamle Norges bank på nabotomten mot nord. Bygget har ifølge kommunen status som fredet, og det er usikkert hva som på sikt vil skje på denne tomten. Konferer megler ved spørsmål.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250621

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250621

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Greta Malene Vik	f55a3cd78c30711637dfbb cbc97ca601c8f287ab	23.01.2026 11:11:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250621

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vedtekter KG25A 2025
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sameiet KG25A, Gnr. 150, Bnr. 698 i Kristiansand kommune, har til formål å drive eiendommen Kongens Gate 25A i Kristiansand for å ivareta sameiernes felles interesse.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **KG25A**, og har gårdsnummer **150** og bruksnummer **698** i **Kristiansand** kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.09.1986. Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.
I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Her kan sameiet sette inn eventuelle regler om enerett til bruk av fellesareal.

Utdrag fra avtale inngått med seksjonseier av seksjon 1 ved kjøp 23.04.2012:
«I FORBINDELSE MED SALG AV KONGENS GATE 25 A, GNR. 150, BNR. 698, SNR. 1 I KRISTIANSAND KOMMUNE. Inngås følgende avtale som skal gjelde for nåværende og etterfølgende eier av seksjoner i Kongens Gate 25 A.
Eier av seksjon 1 skal ha bruksrett til bakgård med tilhørende bu/bod. Øvrige seksjonseiere skal dog ha tilgang til å gå ned til kjeller via kjellernedgang fra bakgård. Eier av seksjon 1 kan ikke bebygge noe i bakgården»

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal. Endringer i fellesarealer ute og inne skal godkjennes i styret.

Det skal være mulig for alle seksjoner å parkere sykkel og barnevogn i bakgård.

Personlige eiendeler skal ikke være i fellesarealene. Ved ønske om å ha personlige eiendeler i fellesarealer, skal det avklares skriftlig med øvrige sameiere.

Det skal være fri ferdsel mot bakgård som rømningsvei og for å ta ut søppel.

Kjelleren er oppdelt i 3 deler, hver med sin bruksrett.
1. Kjellerrom i nordøst disponeres av seksjon 2.
2. Kjellerrom i nordvest disponeres av seksjon nr.1.
3. Resterende del av kjellerarealet disponeres av seksjon 3.

Boder benyttes slik som nevnt i vedtekter. Hver enhet har spesifisert hvilke boder som benyttes i vedtektene. Gangarealet er felles, og benyttes av alle seksjonseiere.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene settes til 2300 kr/mnd, slik at ca 630 kr settes av til sparing og uforutsette utgifter. Faste kostnader: 1597 per måned per dags dato.

Frist for innbetaling settes til den 20 (tyvende) hver måned. Ved for sen innbetaling, påløper forsinkelsesrenter. Dette erstatter ikke sameiets handlingsrom for andre sanksjoner ved vedvarende mislighold.

Ved neste styremøte vurderes det om felleskostnadene skal økes for å sette av ytterligere midler til uforutsette kostnader, samt inkludere felles brannvarslingsanlegg og internett.

Prioriterte saker for utbedringer/påkostning:

- Utskifting av dør
- Male trapp og gang/evt legge nytt gulvbelegg
- Seriekoblet brannvarsling mellom leilighetene + permanent brannstige med bøyle
- Potter med vekster foran inngangsparti

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes

gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Utdrag fra avtale mellom seksjonseierne 27.11.2019 ang. vedlikehold:

«Avtale som skal gjelde for nåværende og etterfølgende eier av seksjoner i Kongens gate 25A.

- *Eieren av seksjon 1 har bruksrett, men også vedlikeholdsplikten til bakgården i KG25A. Dette inkluderer eksisterende terrassebord, alle vegger (minus husets bak-fasade) og bod med dør og vindu. I tillegg er resten av dørene som er plassert i bakgården i KG25A også ansvar til eieren av seksjon 1. (f.eks. kjellerlem, og inngangsdøren til bakgården).*

- *Dører, vinduer, gulv, vegger, og tak plassert innendørs i fellesarealer er felles ansvar, og deles mellom alle eiere. Det er en forutsetning at bakgården holdes ren, ryddig og vedlikeholdes av eieren av seksjon 1. Søppel utenom dunkene tillates ikke. Innendørs fellesareal skal være fri for personlige eiendeler.*

- *Regler og forskrifter for sameiet (inkludert møter), må respekteres. Hvis flertall av sameiet bestemmer vedlikehold av fellesareal (f.eks. fasader, gang, etc) må det respekteres av mindretallet. NB! Utsettelser av vedtatt vedlikehold tolleres ikke»*

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to

seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem.

Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller

vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a.
g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering).
h) Endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav.

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8.STYRET
8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum tre medlemmer, og varamedlemmer.
I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.
Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Kompensasjon/godtgjørelse til styreformann settes til 1250 kr per år per enhet. Ved salg av leilighet påløper 550 kr til forretningsfører/styreleder i sameiet.

8.3. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Sameiet skal følge reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiermøte
Kongens gate 25 A
03.11.2025

Regnskap 2025

Inntekter			**Utgifter**	
Januar	6000	Forsikring	9196	kr
Februar	6000			
Mars	6000	Kommunale avgifter VA	4987	kr
April	6000	Forsikring	9193	kr
Mai	6000	Kommunale avgifter VA	5048	kr
Juni	6000	Forsikring	9193	kr
Juli	6000	Lyspære gang	50	kr
August	6000	Kommunale avgifter VA	4644	kr
September	6000	Forsikring	9193	kr
Oktober	6000	Vederlag styreleder	3750	kr
November				
Desember				
Totalt:	**60000** kr	Totalt	**55254**	kr

Differanse:	**4746**	kr

Regnskap godkjennes.

- **Etablering av sameie i Brønnøysundregisteret**
  - Sameiet er etablert i brønnøysundregisteret, og har fått felles bankkonto. Kontonummer 1520.26.64102 kan heretter benyttes til å betale felleskostnader.
- **Fellesutgifter: oversikt, regnskap, forsikringer**
  - Regnskap for sameiet er vist i skjema over.
  - Sameiet har per i dag If eiendomsforsikring. I tillegg til dette kommer kommunale avgifter og uforutsette kostnader, samt vederlag til styreleder.
- **Skal felleskostnader økes for å øke sameiets felles buffer?**
  - Felleskostnader økes til 2300 kr.
  - Flere kostnader vurderes implementert i felleskostnadene på sikt (brannalarm, internett, evt. renovasjon).
- **Renovasjonsugifter. Skal disse samles?**
  - Disse sendes per i dag ut til hver enkelt boenhet.

    - Ta en telefon til kommunen og hør vedrørende renovasjon. Kan det samles, og reduseres?
    - Spør om plastsekker kan skaffes.
    - Spør om vann- og avløp. Er ikke bygget koblet på kommunens vann- og avløpsnett?
- Vedlikehold – lys i kjelleren, annet
    - Bør forsikringsselskapet gå gjennom bygget for å undersøke nødvendig vedlikehold
    - Stedvis lite fall fra grunnmur, kan føre til fuktproblematikk.
    - Kan eventuelt installere avfukter.
    - Få en elektriker til å se på anlegget.
    - Se på mulighet for gelender ned til kjeller.
    - Undersøk hvem som betaler for felles strøm.
    - Bytte svake pærer.
    - Foreslå for elektriker fotocelle/bevegelsessensor.
    - Byggets tak er fra 2002 ifølge tidligere eier.
- Brannalarmer
  - Brannalarmer er per i dag ansvarområde til hver enkelt seksjonseier.
  - I 2024 innhentet styreleder tilbud på:
  3 optiske og seriekoblede røykvarslere med 1 sjokksensor og magnetkontakt og vibrasjonssensorer til å sikre inngangsdør
  1 kameradetektor med bevegelsessensor, bilde og videomuligheter (fungerer bare når alarm er på for å verifisere røyk for å sende til brannvesen umiddelbart)
  1 betjeningspanel med toveiskomunikasjon tilkoblet døgnåpen alarmstasjon.
    - Pris 1498 ,- installasjon + 498 ,-/mnd.
    - Tilbudet ble den gang avslått.
    - Er dette noe som bør vurderes på nytt? Bør andre aktører kontaktes for sammenligning?
    - Kan man vurdere Homely? Evt sensor på dør.
- Personlige ting i fellesareal fjernes med mindre annet er avtalt med styret.

Ved neste styremøte vurderes det om felleskostnadene skal økes for å sette av ytterligere midler til uforutsette kostnader.

Sameiets buffer til vedlikehold prioriteres foreløpig til følgende poster:

- Dør
- Male trapp og gang/evt gulvbelegg, evt bone.
- Seriekoblet brannvarsling mellom leilighetene + permanent brannstige med bøyle
- Godtgjørelse styre:
  Per i dag 1250 kr per enhet/år.
- Potter med vekster foran dør.

Sarah Sørensen Hernes velges inn i styret. Enstemmig vedtatt (18110599656).

Nytt møte planlegges 12. januar.

Gjøremål i prioritert rekkefølge:

1. Sarah Sørensen Hernes meldes inn som styremedlem i Brønnøysundregisteret.
2. Greta Malene kontakter elektriker for å se på belysning i kjeller. Kan han også undersøke hvem som betaler strøm for fellesarealer? Spør om å bytte svake pærer og undersøke og evt montere bevegelsessensor for lys i kjeller.
3. Når lys i kjeller er i orden, kontakter Charlotte forsikringsselskapet for en befaring på eiendommen for å vurdere tilstand på fellesarealene.
4. Charlotte innhenter nytt tilbud for seriekoblede brannalarmer mellom leilighetene.
5. Charlotte ringer til kommunen vedrørende renovasjon. Kan det samles på alle tre boenheter, og kan antall dunker reduseres? Kan plastsekker skaffes? Spør om vann- og avløp. Er bygget koblet på kommunens

vann- og avløpsnett, og er det planlagt endringer på rør i nær fremtid?

6. Når forsikringsselskapet har vært på befaring, kan Charlotte ta kontakt med Tryg forsikring for å innhente nytt tilbud på eiendomsforsikring og vurdere pris opp mot eksisterende avtale.
7. Ved neste styremøte 12. januar diskuteres oppussing av felles gang.



Styreleder

Charlotte Goodwin

Styremedlem	Styremedlem
Greta Malene Valle Vik	Sarah Sørensen Hernes

Inntekter			**Utgifter**	
Januar	6000	Forsikring	9196	kr
Februar	6000			
Mars	6000	Kommunale avgifter VA	4987	kr
April	6000	Forsikring	9193	kr
Mai	6000	Kommunale avgifter VA	5048	kr
Juni	6000	Forsikring	9193	kr
Juli	6000	Lyspære gang	50	kr
August	6000	Kommunale avgifter VA	4644	kr
September	6000	Forsikring	9193	kr
Oktober	6000	Vederlag styreleder	3750	kr
November	6000	Kommunale avgifter VA	4644	kr
Desember	6000			
Totalt:	**72000**	kr Totalt	**59898**	kr

Differanse:	**12102**	kr

Confidential

Kristiansands bygningsråd
2 Jan. 200 1936
3 bilag

Enerett:
Christianssands Tidende

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *nøiaktig og fullstendig utfylles for hver post,* og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjernes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret,* med *sorte streker* skal være datert samt *signert. Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende. Før dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21×34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingleste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.*

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr. 25 a *til* Langens *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 1 plantegning av I-II-III etasje, som det nu er.
1 ———— — — — — forandret
2 Byggeanmeldelser.

2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Fuldførelse av Bad og W.C. samt forandringer av kaps i 1ste etasje. Fuldførelse av Bad med W.C. i IIde etasje. Avdeling av IIIde etasje til Kjøkken, alkove og

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på 2 vær., kjøkk. / ~~tlekjøkk.~~, bad / ~~dusj~~ på 2 vær., kjøkk. / ~~tlekjøkk.~~, ~~bad~~ / ~~dusj~~

— på 3 vær., kjøkk. / ~~tlekjøkk.~~, bad / ~~dusj~~ på ~~vær.~~, kjøkk. / ~~tlekjøkk.~~, bad / ~~dusj~~

~~Antall butikker~~: ~~Antall garasjer~~: Antall enkeltværelser:

b. Bygningen bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132 5.

3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

b. Automobilgarasjer. Dept. forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60[1] og dept. forskrifter kap. XXII.

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

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

6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

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

b. Bjelkebærende vegger § 82.

Yttervegger mot trappehus plankefyllers.
øvrige vegge utføres, som betongvegge.
alt arbeide skal utføres i henhold til forskriftene

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132[2].

b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.

9. Gatens bredde og oparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.

10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

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

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

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 1e

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.

15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93.

b. Trappenes stigningsforhold:

Nedre del av trappene i 1ste etasje bringes ut i portrom, som vender mot bygningen. Ny trapp opsettes fra 1ste etasje til loft.

16. Utvendige fritrapper § 90 8

Forsåvidt hovedtrap, er der anbragt fritrapp av jern, til gaarden.

17. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.

18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61, og 98 samt vedtektene § 13.

b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.

19. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.

20. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfretsstilles. § 104 og § 105.

21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser. Lofts værelser skal panelfyldes.

22 a. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum § 105.

b. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel § 108.

23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 [1] og [4]

24. Taktekning § 87 [1] kfr. også dept. forskrifter Kap. XI.

25. Brandvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brandvegg § 84.

26. Hovedinngang og innkjørsel, høide og bredde § 95 [3] og [5]. Portgangen er 1,20 m brd.

27. Lysgårder § 78.

28. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.

29 a. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 [1] og [2].

b. Dør, port og vinduer § 95.

30. Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte dele av fasaden § 66.

31. Skur og telt. Kvadratinnh. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.

32. Priveter og vannklosettanlegg § 109. Sanitæranlegget anmeldes særskilt.

33. Fast overdekke i gårdsrum § 77.

34. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.

35 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter Kap. XII og XIII.

Pipen er 9"×15" og ojatar rør fra vaskegryte og 6 ovner

b. Hvorledes avdekkes pipen?

c. Takluker, snefangere, takstiger § 97 jfr. vedtektene § 12.

Der indlegges 1 taklukk 9"×16" over bygningen samt 1 ny ved siden av den gamle i det nye tårn. alle med trådglass.

36 a. Opvarmningsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter Kap. XIV.

Avtrekk fra kjøkken bad og W.C. anbringes.

b. Er kjelene anbragt i ildsikkert rum? Avtrekk for ildsikkert rum?

37. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.

38 a. Hviler der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke?

b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygning? Er der noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke?

39. Dette byggearbeide er overenstemmende med bygningslovens § 132 3 anmeldt til følgende naboer:

40. Ytterligere oplysninger: Kjøkkenrom indredes tidsmessig.

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høider er utstukket fra bygningskontoret jfr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal efterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helserådet ved stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. *Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøiaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unøiaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.*

Kristiansand S. den 4de November 1936

M. Berg Hansen
Byggherre.

J. Salvesen
Anmelder.

Adresse:

Adresse: Kongensgt 28

Ansvarshavende.

Adresse:

Tilbakesendes herr byggmester Jens Salvesen, idet meddeles, at anmeldelsen er approbert på følgende betingelser;

1. Lysåpninger i takluker skal være 1/10 av gulvflaten.
2. Det nye pikeværelse skal være i overensstemmelse med bygningslovens § 104.
3. Sanitæranlegget skal anmeldes særskilt til bygningsrådet för arbeidet tillates påbegynt.
4. Gulv i bad skal ha fall til sluk.
5. Godkjent ansvarshavende skal undertegne anmeldelsen og forövrig skal bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter befölges.

Vedlag följer nota stor kr. 11.50.

Kristiansands bygningsråd 24. november 1936.

Helge Olsen

Kristiansands bygningsråd
Jnr. 161 1936
1 bilag

Enerett:
Christianssands Tidende

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *nøiaktig og fullstendig utfylles for hver post,* og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjernes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret,* med *sorte streker* skal være datert samt *signert. Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende. Før dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21×34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingleste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.*

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr. 25 a ..... *til* Kongsgt ..... *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 1 Orginal 2 anmeldelser

2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse. Avdeling av A rom i 3die etasje til Beboerelse

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav	på	vær.,	kjøkk. / thekjøkk.,	bad / dusj	på	vær.,	kjøkk. / thekjøkk.,	bad / dusj
—	på	vær.,	kjøkk. / thekjøkk.,	bad / dusj	på	vær.,	kjøkk. / thekjøkk.,	bad / dusj

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

b. Bygningen / bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132 5.

3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

b. Automobilgarasjer. Dept. forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60[1] og dept. forskrifter kap. XXII.

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

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

6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

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

b. Bjelkebærende vegger § 82.

Den nye vegg mot trappeoppgangen skal planke fyldes papperes og panelis.
Veggen mot skyp. 3 lag panel med papp.
Skraatakket plankefyldes, finering utføres med 2 lag panel og 2 lag papp under bjelkene, ovenpaa bjelkene er paloid gulv.

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132[2].

b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.

9. Gatens bredde og oparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.

10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

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

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

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 1e

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.

15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93. Ny trapp til loftet anbringes over hovedtrappen.

b. Trappenes stigningsforhold:

16. Utvendige fritrapper § 90 8

17. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.

18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61, og 98 samt vedtektene § 13.

b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.

19. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.

20. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfretsstilles. § 104 og § 105.

2.50 höide
8.40 gulvflate
6 stuks taklüke

21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.

Som forsan anført.

22 a. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum § 105.

b. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel § 108.

Loftet over kamerbjelkerne brukes som törrloft.

23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 [1] og [4]

24. Taktekning § 87 [1] kfr. også dept. forskrifter Kap. XI.

25. Brandvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brandvegg § 84.

26. Hovedinngang og innkjørsel, høide og bredde § 95 [3] og [5].

27. Lysgårder § 78.

28. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.

29 a. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 [1] og [2].

b. Dør, port og vinduer § 95.

30. Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte dele av fasaden § 66.

31. Skur og telt. Kvadratinnh. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.

32. Priveter og vannklosettanlegg § 109.

33. Fast overdekke i gårdsrum § 77.

34. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.

35 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter Kap. XII og XIII.

Pipen er 9"×15" og opptar kjøkken, Vaskekjøkk og 6 ovne + den nye = 8 rør

b. Hvorledes avdekkes pipen?

c. Takluker, snefangere, takstiger § 97 jfr. vedtektene § 12.

Der indlegges 1 stk Velux taklike med trådglas, over trappeværelset.

36 a. Opvarmningsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter Kap. XIV.

b. Er kjelene anbragt i ildsikkert rum? Avtrekk for ildsikkert rum?

37. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 4 og 5.

Som foran anført.

38 a. Hviler der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke?

b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygning? Er der noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke?

39. Dette byggearbeide er overenstemmende med bygningslovens § 132 3 anmeldt til følgende naboer:

40. Ytterligere oplysninger:

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høider er utstukket fra bygningskontoret jfr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal efterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helserådet ved stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. *Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøiaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unøiaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.*

Kristiansand S. den 17/9 1936

M. Berg Thomassen
Byggherre.

Adresse: Kongensgt. 25 a.

J. Salvesen
Anmelder.

Adresse: Kongens gt 28

Ansvarshavende.

Adresse:

Tilbakesendes herr byggmester J. Salvesen idet meddeles, at anmeldelsen ikke kan godkjennes.

Vedlagt følger nota stor kr. 6.50.

Kristiansands bygningsråd 23. september 1936.

Skjema for byggeanmeldelser
vedtatt av
Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening
(Eftertrykk forbudt).
(Norsk mønster nr. 5824)

Rich. Andvord. Bl. nr. 672.

J.-nr. 109/32.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lærret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tillikemed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Kristiansand

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.-nr. ..... Kongens gate nr. 25a aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse). For at bedre lysforholdene i loftsetagen, paabygges en kvist til gaten. Et murvarende opbygg til gaarden tilbygges, for husbringelse av et vindu. Fasaden utføres av 1½ stens sten. Vindskoene utplankefyldes, bordkledes og pusses paa ovntøing.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragraffer i bygningsloven gis følgende oplysninger:

§ 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges opgis:

Tomtens størrelse ..... m.²

Eldre bebyggelses areal ..... m.²

Nye bygningers areal ..... m.²

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Plan over forandring av loftsetagen opbyggene sees paa snittet (Skravert)

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm.² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges).

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til oparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII).

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre opbygg over hovedgesims:

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X).
Fasadevegger av 1½ steins murr, tid fløter 2½" slaukefyld, ytter 1" tørrd isolasjonsplater og pusb paa nettting.

§ 81. Isolasjon:

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.) Tegltak

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1 indvendig trap og 1 ytter jerntrap.

§ 99—103. Piper, trukne rør, opvarmning og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV).

§ 104—107. Etasjehøider, rummenes gulvflate og lysareal:

§ 108. Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:

§ 148. Innhegning:

Yderligere oplysninger:

Gjeldende servitutter:

Kristiansand den 8de Oktober 1932

M. Berg Thomassen
byggherre.

J. Salvesen
anmelder.

ansvarshavende.

Tilbakesendes herr byggmester Jens Salvesen.

Saken blev behandlet i bygningsrådets möte 11. ds. hvor den blev approbert på betingelse av, at takkvistene ikke gjöres bredere enn 2.70 m. (1/3 av husets bredde).

Forövrig må bygningslovens forskrifter befölges.

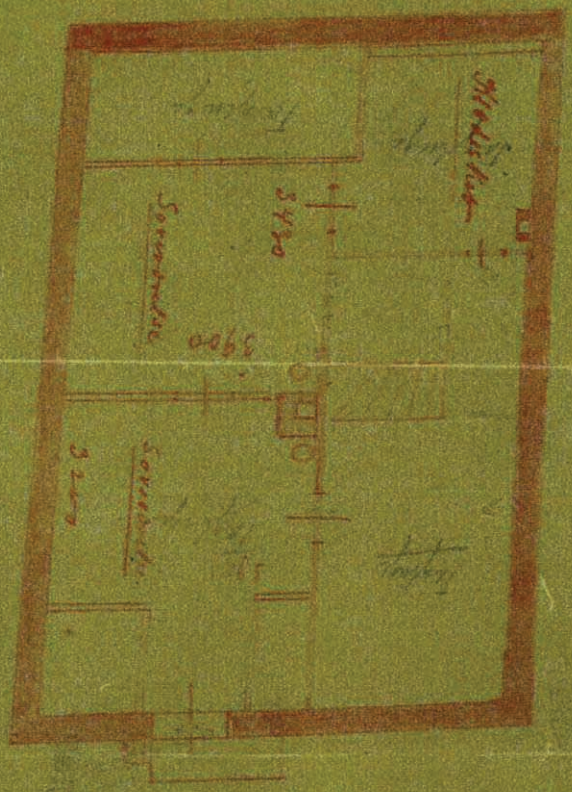
Kristiansands bygningsråd 12. oktober 1932.

J. Olsen

Forlagt og trykt hos Rich. Andvord, Oslo.

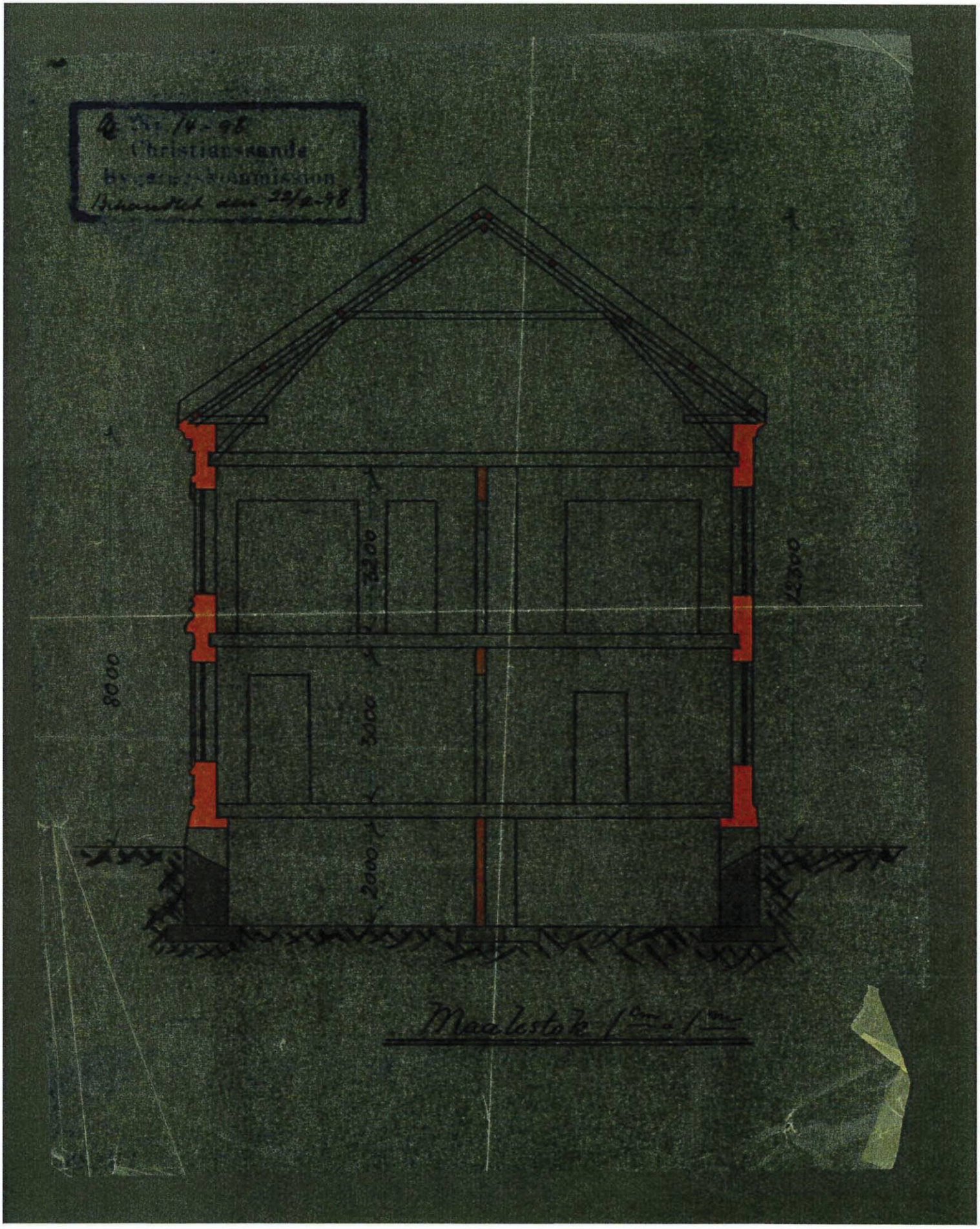
Indretning af Lot Etge. Hus 1 25 Kongens Gade
Eier Konsulentene T. Jensen

A Nr. 44 – 1909.
Christianssands
Bygningskommission
Mkt. 9/6 1909.



Maalestok 1 cm = 1 m.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

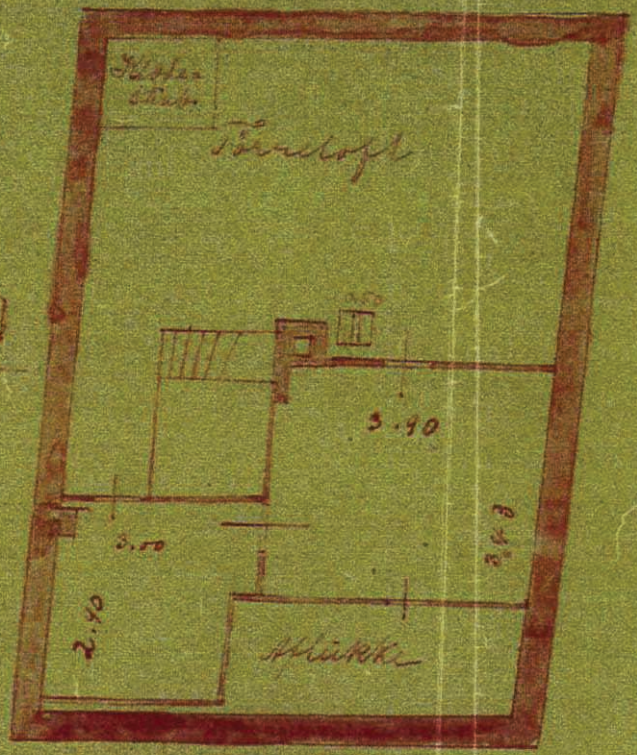
Dansk Scanning A/S

Tilbygning for Skorstensfejer Jensen

No 25a Borgergade

Loft





Til Gaden

Maalestok 1 cm = 1 m

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

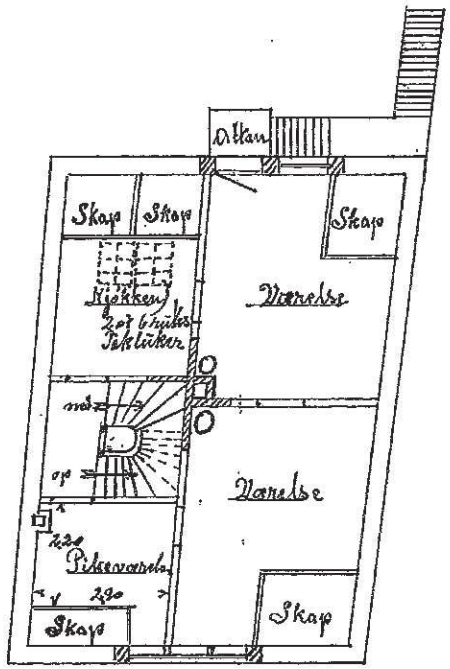
Dansk Scanning A/S

Bilag til Kristiania [illegible] by [illegible] 1
Jnr. 200 ID 36

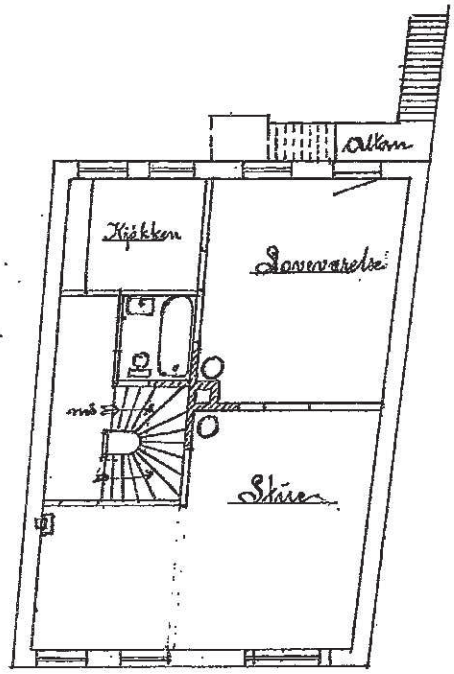
Kongens-Gate nr 25 A

Mål 1:100

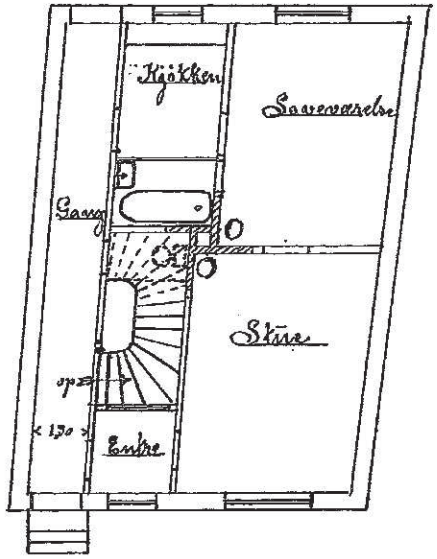
Approbert dgn. 23/11 1936



3die Etasje Forandret



2den Etasje Forandret



1ste Etasje Forandret

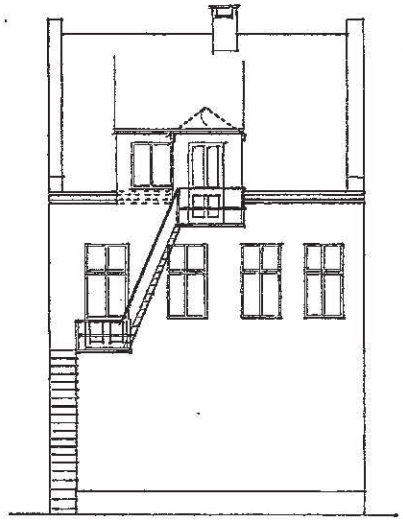
November 1936

J. Halvorsen

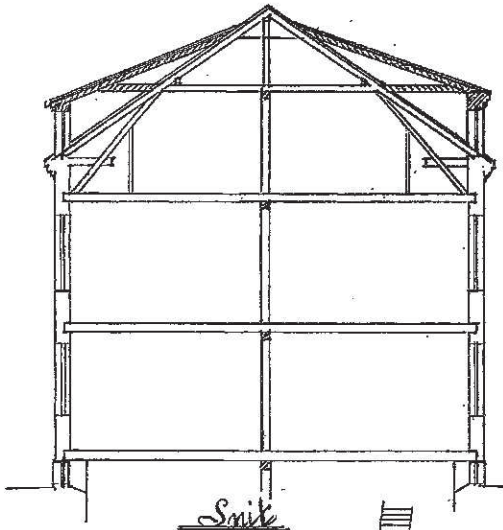
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kongens-Gate No 25 a

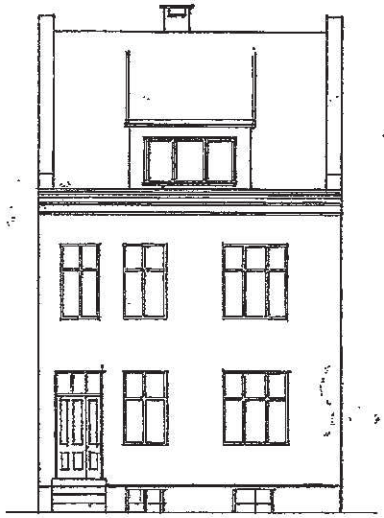
L. Nr. 109/32
Kristiansands
Bygningsraad



Gårdsfassade

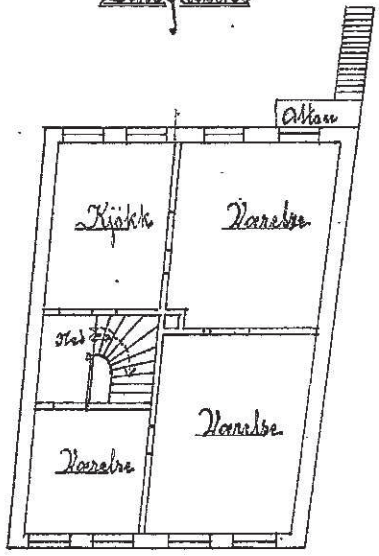


Snit

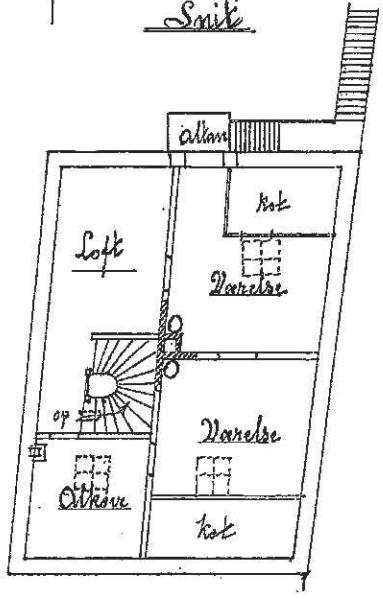


Fassade

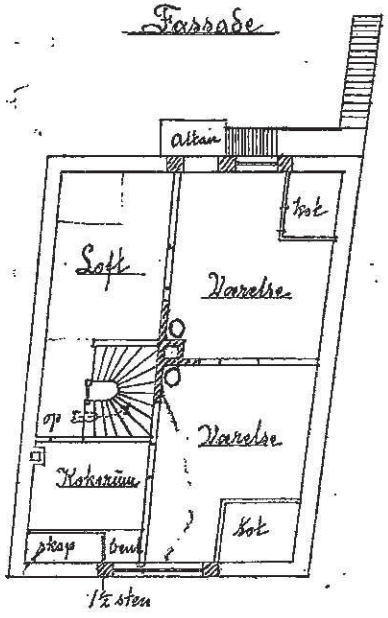
Mål 1:100



2den Etage



3die Etage-nø



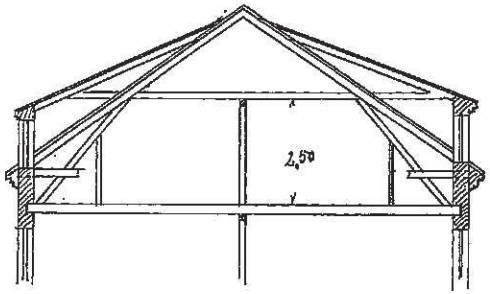
3die Etage-forandret

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

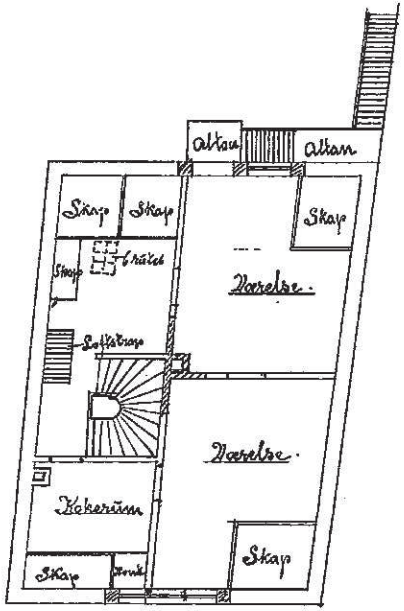
Bilag til Kristiansands byggesak
Jnr. 161 1936

Approbert den 24/9 1936

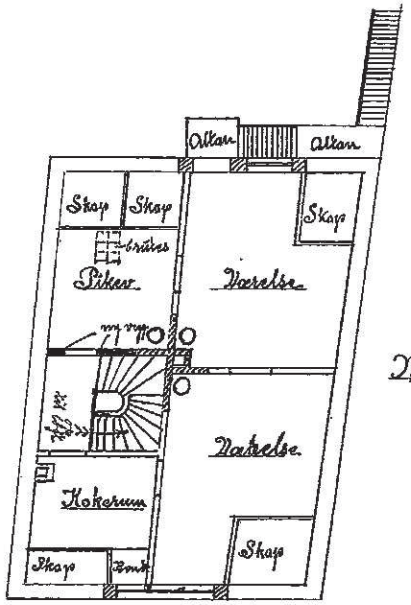
Hr. Berg, Tonassens Eiendom
Kongens Gate 25a



Snitt



3die Etasje nu



Skal 1:100

3die Etasje forandret

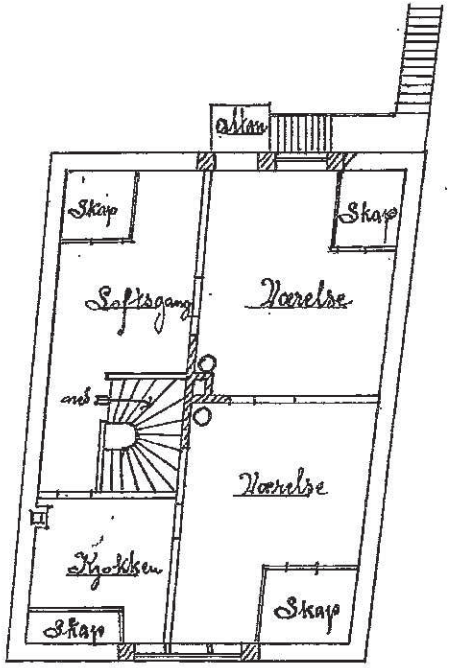
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Tilhør til Kr. Overretstakstforretning
Sak 200 1936

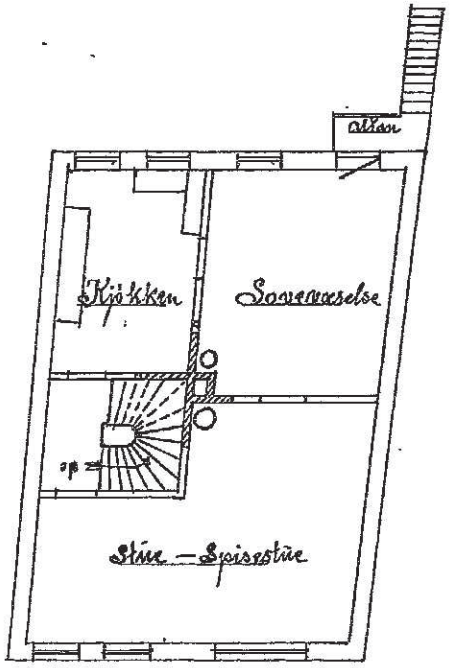
Kongens-Gate nr 25 a

Mål 1:100

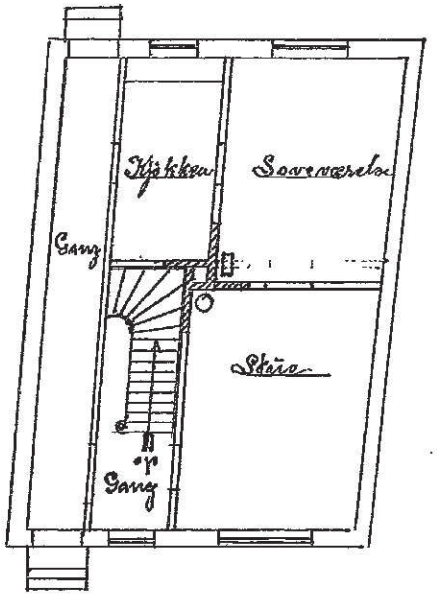
Approbert den 23/11 1936



3dje Etasje nu



2den Etasje nu



1ste Etasje nu

November 1936

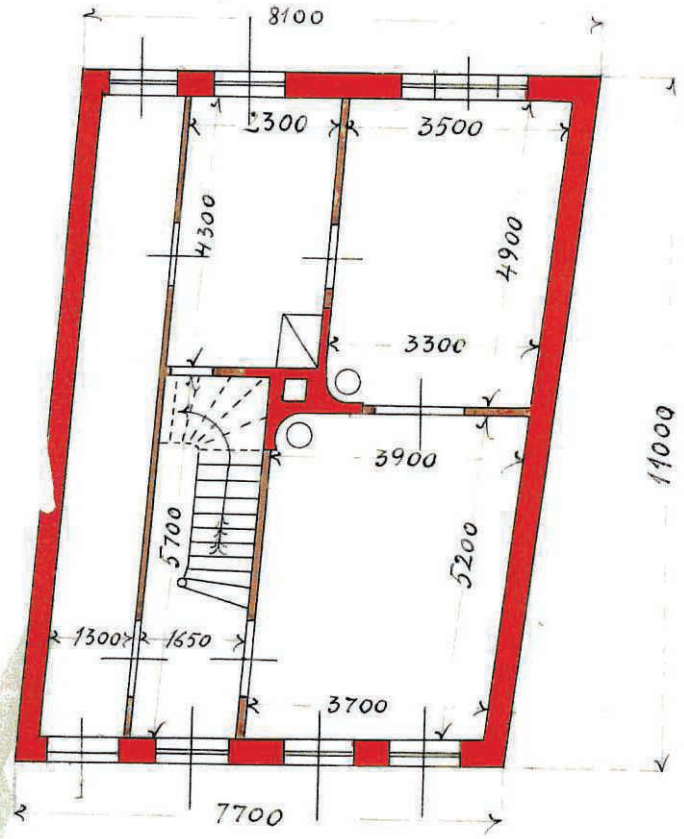
P. Pettersen

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

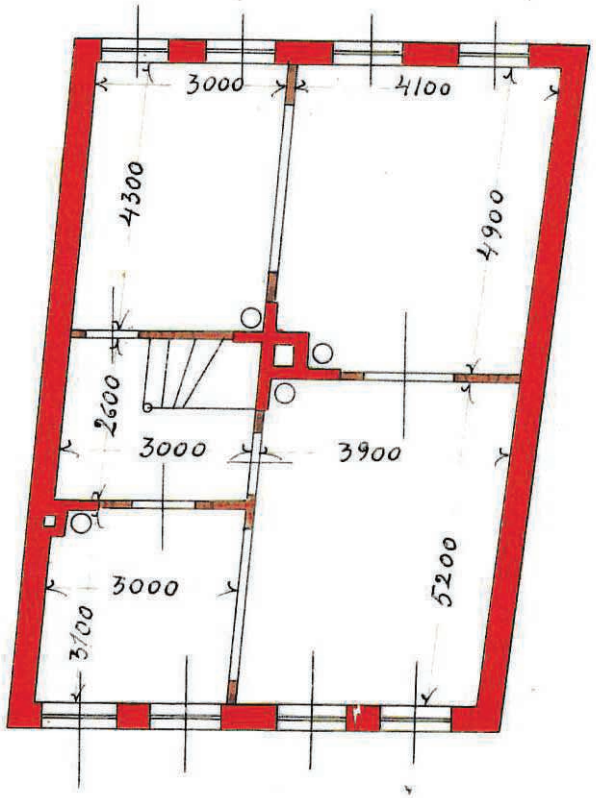
Au Nr. 14 - 98
Christiania-amts
byge- og brandvæsen
Behandlet den 22/2-98

Nybygning for Hr. navigationslærer Jensen.

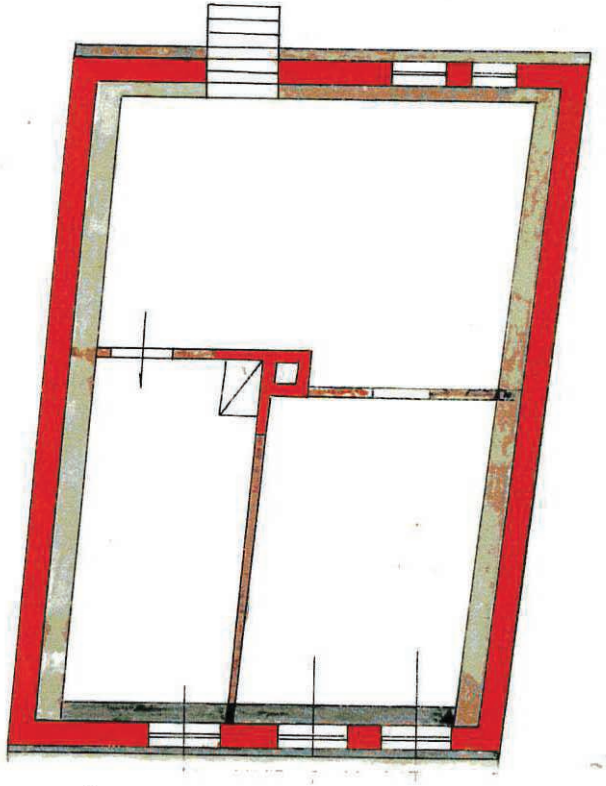
1ste Etage



2den Etage



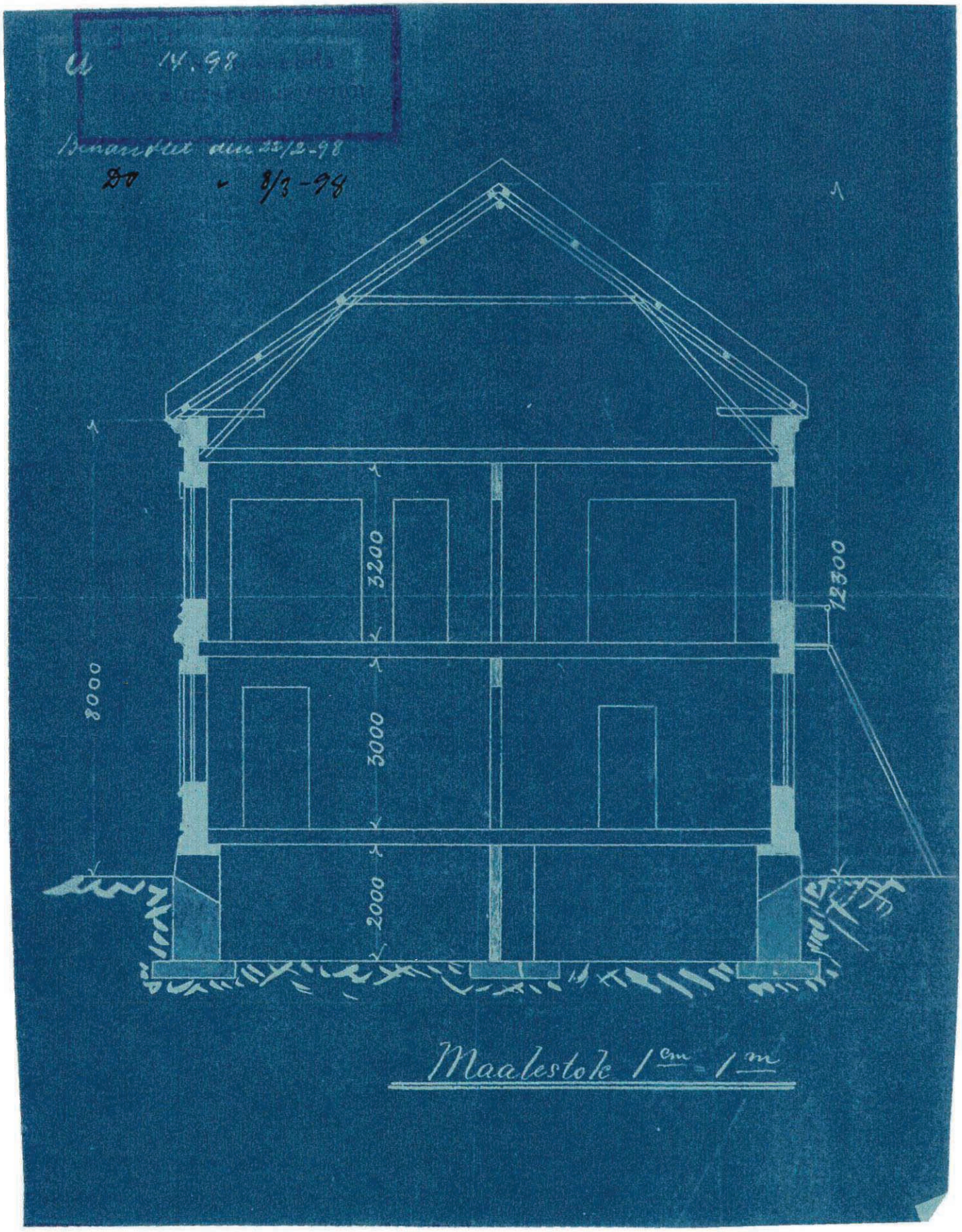
Kjelder.



Maalestok 1 cm = 1 m

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Jan Erik Pettersen og Tatjana Ristic
Kongens gate 25 A
4610 KRISTIANSAND S

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201007707-2	Saksbeh: Morten Østerud	Dato:21092010

VEDTAK - OPPFØRING BALKONG MOT BAKGÅRD

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Byggeplass:	KONGENS GATE 25A	Eiendom:	150/698
Tiltakshaver:	Jan Erik Pettersen og Tatjana Ristic	Adresse:	Kongens gate 25 A, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Jan Erik Pettersen og Tatjana Ristic	Adresse:	Kongens gate 25 A, 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 gir plan- og bygningsetaten samtykke til søknaden og viser til situasjonsplan - tegninger mottatt 31.08.2010.

Søknaden omfatter ny balkong for 2. og 3. etg mot bakgård som skal erstatte dagens balkonger som ikke lenger er egnet til bruk.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver/ansvarlig utførende er ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknad mottatt 31.08.2010.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren den 20.09.2010 som ikke har merknader utover at ny balkong bør gis en mørk farge.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det ikke foreligger naboprotest til omsøkte tiltak.

Før tiltaket igangsettes må plan- og bygningsetaten godkjenne ansvarlig utførende for omsøkte tiltak.

Søknaden:
Søknaden gjelder ny balkong mot bakgård for 2. og 3. etg. som skal erstatte eksisterende balkong som ikke lenger egner seg til bruk.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998. Formål bolig/spesialområde bevaring.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

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

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

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

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på de vilkår som er beskrevet over.

Gebyr:
Gebyr kr. 1200,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr. 1600,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

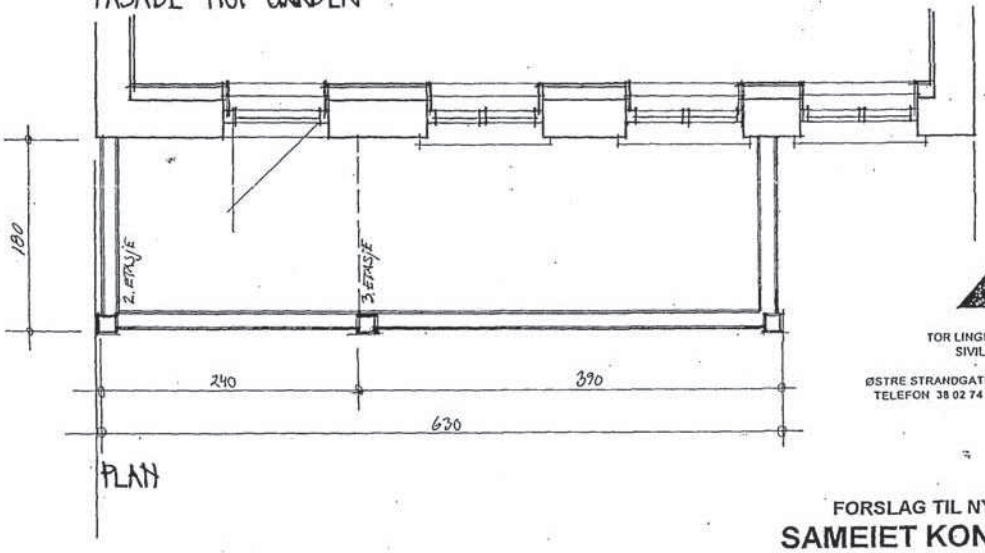
Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:
Byantikvaren.



FASADE MOT GÅRDEN



PLAN

TOR LINGE TØNNESSEN A.S
SIVILARKITEKTER

ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 - TELEFAX 38 07 03 27

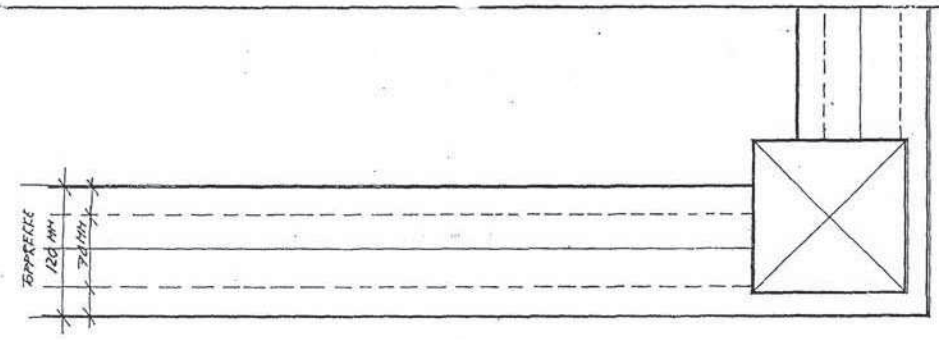
FORSLAG TIL NY BALKONGER FOR:

SAMEIET KONGENSGATE 25A

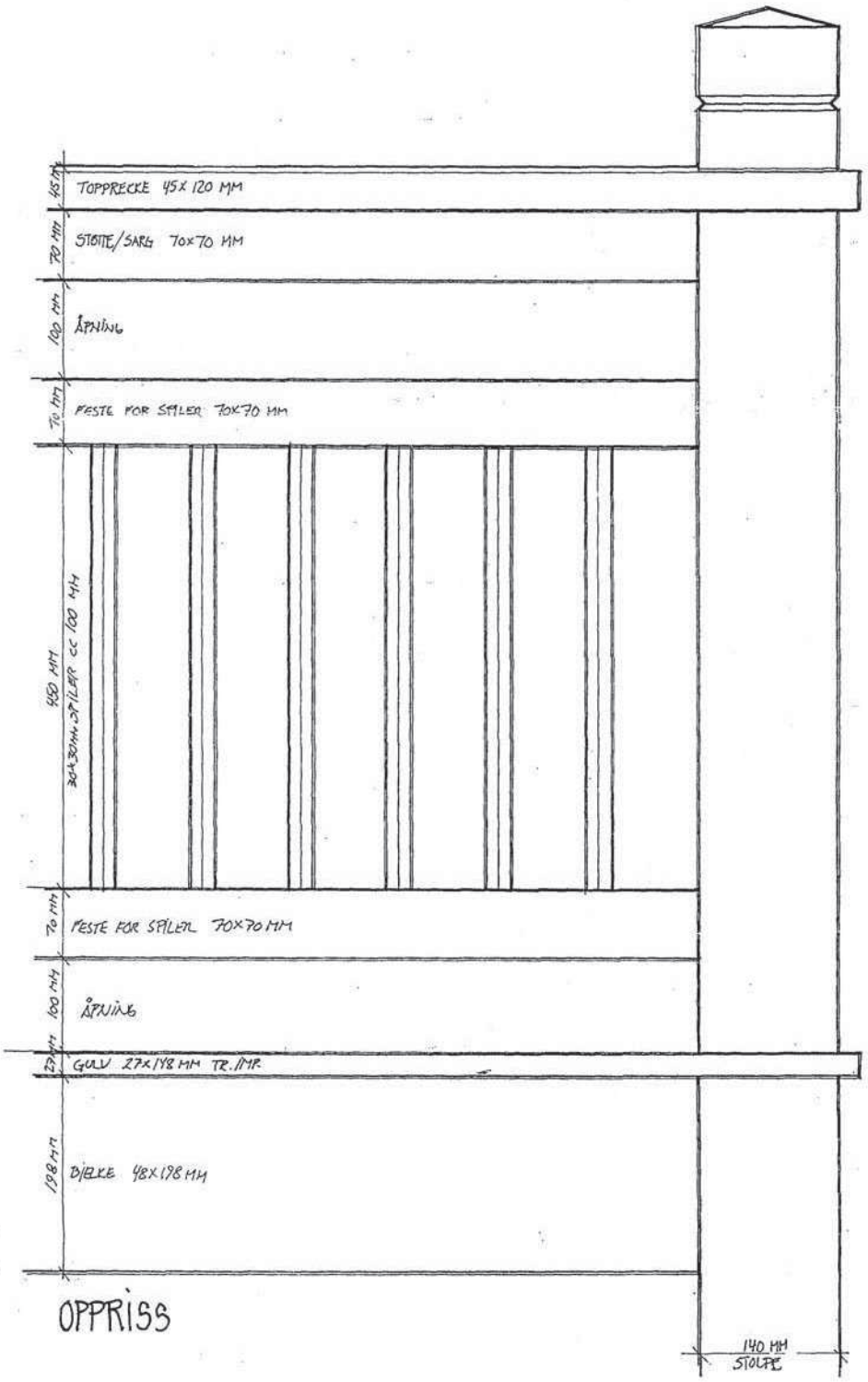
KONGENSGATE 25A, KRISTIANSAND

PLAN OG FASADEOPPRISS - MÅL 1:100

DATO: 3.6.97 - SIGN.: Tor Linge Tønnessen



PLAN



OPPRISS

TOR LINGE TØNNESSEN A.S
SIVILARKITEKTER

ØSTRE STRANDGATE 45 · 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 02 74 77 · TELEFAX 38 07 03 27

FORSLAG TIL NY BALKONGER FOR:

SAMEIET KONGENSGATE 25A

KONGENSGATE 25A, KRISTIANSAND

DETALJER - MÅL 1:5

DATO: 3.6.97 - SIGN.: Tor Linge Tønnessen

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 150 Bnr.: 698 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kongens gate 25A

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

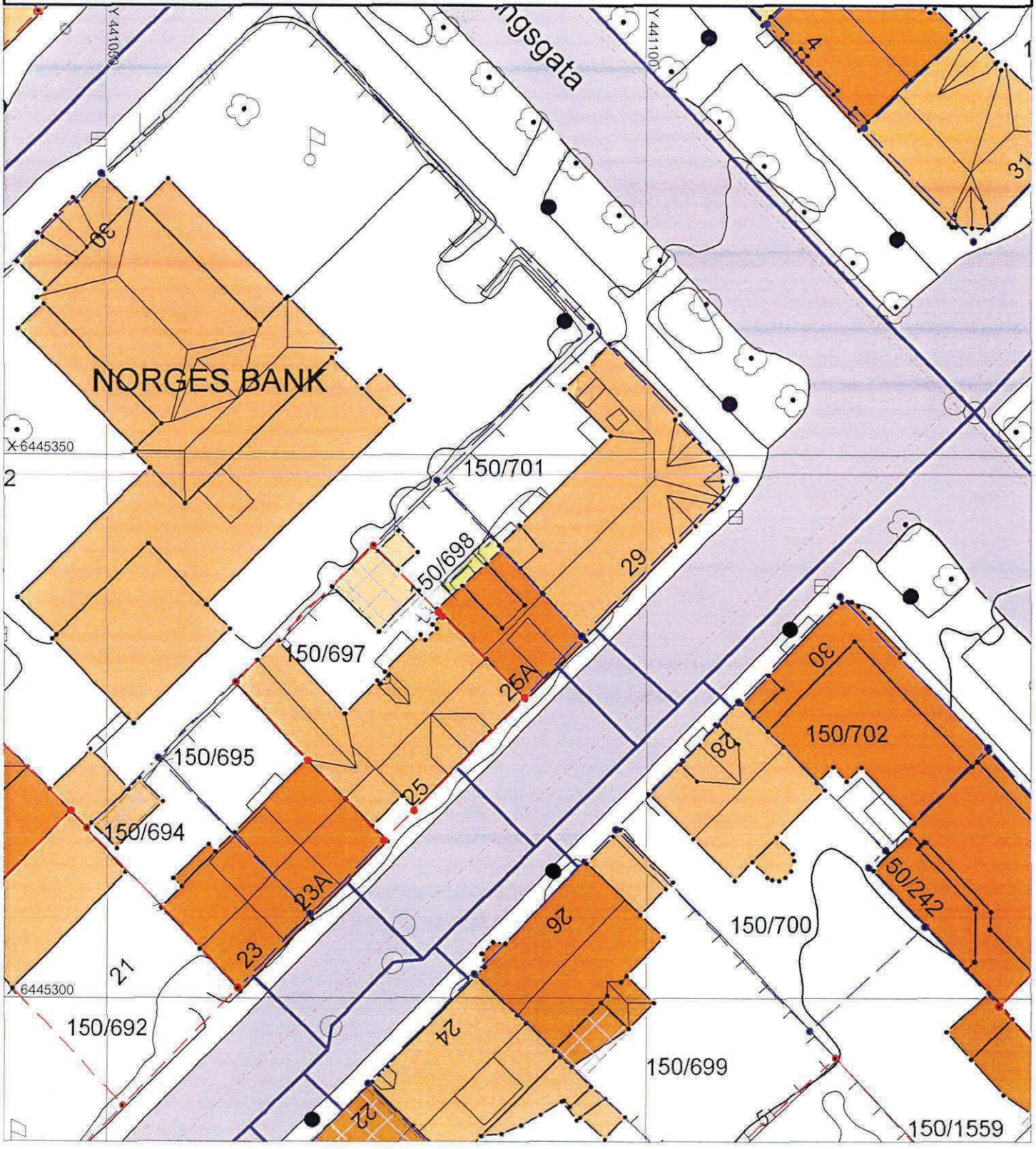
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

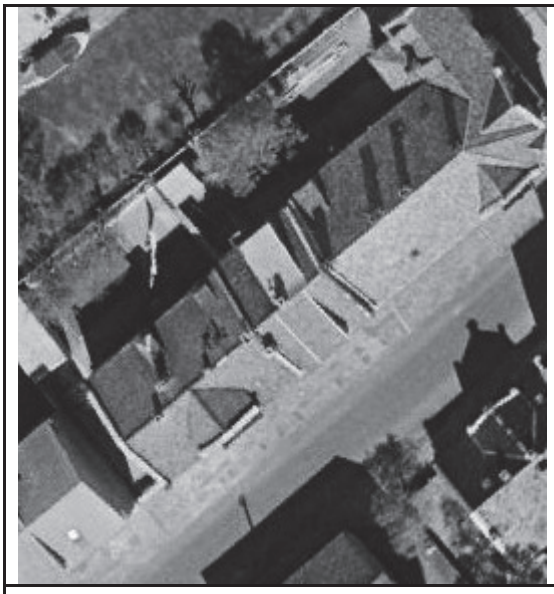
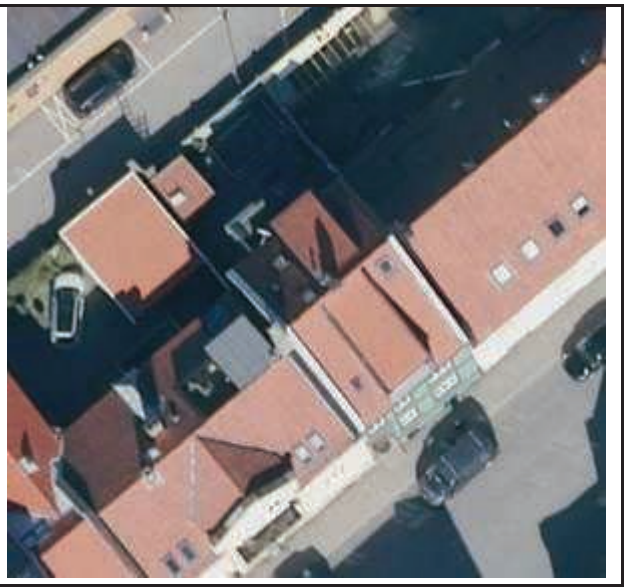
Dato: 11.08.2010

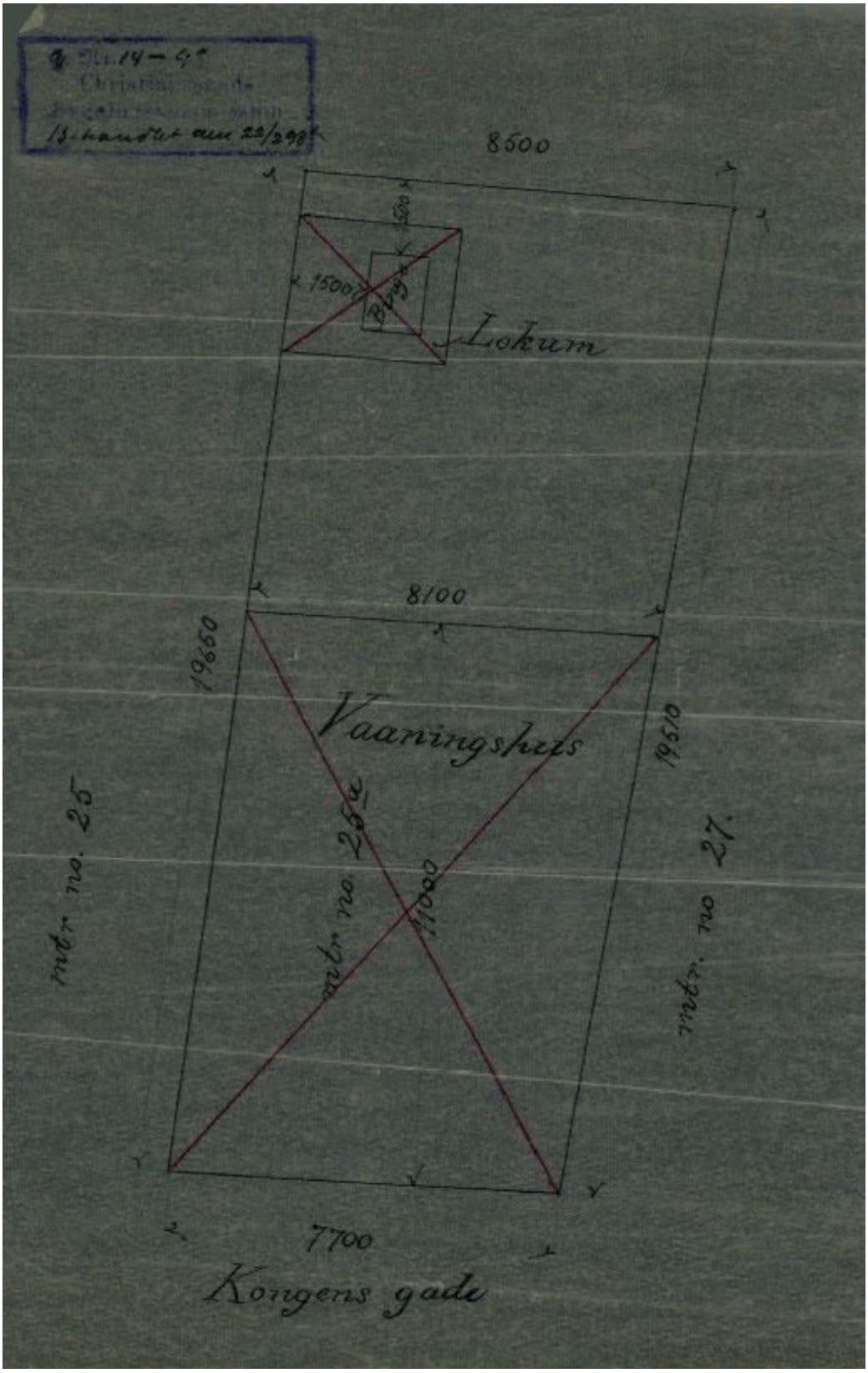
Sign.: Torbjørn Træland



Fra: Håkon Andre Arnesen
Sendt: 18. november 2019 15:18
Til: 'David Naglestad'
Kopi: Donna Ioanna
Emne: Sak 201812708 - Kongens gate 25A - vedrørende utvendig bod

Etter samtale med Donna Ioannou der hun mente at den utvendige boden kunne ha vært en tidligere utedo, har vi gjennomgått historiske arkiv på eiendommen. Det viser seg at utedo (Lokum) fremgår av tegninger stemplet 22/2-1898. Videre ser vi av flyfoto fra 1956 og frem til i dag at boden opptrer med samme plassering.

	
1956	2019



Ut fra overnevnte avslutter vi den delen som går på utvendig bod med plassering slik det fremgår av situasjonskartet fra 22/2-1898.

Med vennlig hilsen

Håkon André Arnesen
Byggesaksbehandler, Plan-, bygg- og oppmålingsetaten
Mobil: +47 917 70 641 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.teknisk@kristiansand.kommune.no |
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Post: Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Flatnes Bygg Consult AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201812708-25
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.12.2019

Kongensgate 25A - 150/698 - dispensasjon fra reguleringsplan - vedtak - dispensasjon

Byggeplass:	Kongens gate 25 A	Eiendom:	150/698
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Donna Ioannou	Adresse:	Kongens Gate 25 A 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Basseng /Oppføring		

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

Søknaden omfatter søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Murbyen for fasadeendring

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 for fasadeendring.

Det er konkludert med at forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger. Før tiltaket er endelig godkjent må det foreligge søknad om tillatelse med ansvarlig foretak for prosjektering og utførelse av fasadeendringen. Tiltakshaver gis nå 30 dager til å innsende søknad om tillatelse til fasadeendring.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Det er den 28.11.2019 mottatt samtykkeerklæring fra eier av de to øvrige seksjonene i sameiet.

Søknaden:
Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for murbyen ble mottatt 15.11.2019. Det søkes om dispensasjon for ettergodkjenning av utført fasadeendring da man har tatt ut et vindu, utvidet åpningen ned til gulv og montert balkongdør ut til bakgården.

Spesielle forhold:
Omsøkt dispensasjon er innsendt på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging for fire forhold. Fasadeendring, bod i bakgård, basseng i bakgård og brudd i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjeller der det er etablert luke og stige ned. Bod i bakgård er avklart som tidligere godkjent oppført, og er den

18.11.2019 skrevet ut av saken. Kommunen mottok den 15.11.2019 søknad om dispensasjon for fasadeendringen, denne behandles i dette vedtak. Når det gjelder tilbakeføring av basseng og tilbakeføring av etasjeskille til opprinnelig stand så ble det den 19.11.2019 mottatt skriftlig bekreftelse på at dette var gjennomført, og den 21.11.2019 mottatt fotodokumentasjon. Dagmulkter er således stoppet ved mottatt bildedokumentasjon.

Kommunen har ikke besiktiget eiendommen etter å ha mottatt bekreftelse, men legger denne skriftlige bekreftelsen sammen med fotodokumentasjon til grunn. Ved eventuell senere befaring vil dagmulkt få tilbakevirkende kraft dersom forholdene viser seg å ikke være rettet/tilbakeført.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent av bystyret i møte 17.06.1998. Formål spesialområde bevaring.

Byggetomten:
Eiendommen er bebygget med bolig oppført på slutten av 1800-tallet.

Estetiske krav:
I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt bilde og beskrivelse mottatt 15.11.2019, sammen med uttalelse fra byantikvaren til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist akseptabel tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Det er i denne saken tale om fasadeendring på en bolig i sentrum, vi kan således ikke se at tiltaket vil kunne komme i konflikt med de hensyn naturmangfoldlova skal ivareta.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:
Søknaden har vært forelagt byantikvaren for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektor myndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Byantikvarens uttalelse:
Vi viser til oversendelse. Eiendommen er regulert til vern som del av Murbyplanen

Det søkes i ettertid om å bytte ut et vindu i første etasje på gårdssiden med dør/vindusfelt. Utformingen av nytt dør/vindusfelt burde vært bedre tilpasset jf. murbyplanens bestemmelser i § 3. Vi ber byggesak vurdere søknaden.

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

Dispensasjonsgrunnlaget:
Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

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. 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.

Søknad om dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Murbyen, vedrørende § 3.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:
Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver:

Bestemmelsene til Murbyplanen sier det følgende i § 3c:
Ved utskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu eller et tidstypisk vindu benyttes. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.

Denne planen legger relativt strenge føringer for slike arbeider, med den intensjon å sikre en ønsket grad av bevaring av en historisk del av sentrum. Fasadeendringen vil altså være avhengig av dispensasjon. Vi vil imidlertid mene at tiltaket ikke egner seg til å svekke autentisiteten til bygningen eller miljøet, bl.a. da dette gjelder et enkelt vindu som er skiftet ut med dør/vindu, på en fasade som i liten grad påvirker andre. Det er også vesentlig at dette vender inn mot bakgård, og ikke ut mot gate. Tiltaket har heller ikke et uttrykk som oppleves som utfordrende mht stil/uttrykk.

Vi vil mene at å dispensere for det omsøkte ikke vil undergrave bevaringsintensjonen planen, og heller ikke på annen måte tilsidesette bakenforliggende hensyn.

Vi kan ikke se at dette tiltaket egner seg til å påvirke noen negativt, og dispensasjon kan ikke vurderes som utfordrende mht miljø, helse eller sikkerhet i området.

For tiltakshaver vil det åpenbart være svært fordelaktig å kunne beholde denne døren. Før denne ble satt inn hadde ikke leiligheten noen utgang til utearealet, som denne har en eksklusiv bruksrett til. At man har dør her må også regnes for å representere en objektiv kvalitet for eiendommen/leiligheten.

Vi mener at det er vanskelig å finne vesentlige ulemper ved det omsøkte, og mener at det her er en klar overvekt av fordeler.

Vi konkluderer med at vilkårene i PBL§ 19—2 er oppfylt, og anmoder med dette om at dispensasjon gis som omsøkt.

Hensyn:
Hensynet bak murbyplanen er å verne den eksiterende bebyggelsen med tilhørende utomhusanlegg.

Vurdering:
Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd første setning har som vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Ansvarlig søker har i sin søknad om dispensasjon argumentert med at de mene at tiltaket ikke egner seg til å svekke autentisiteten til bygningen eller miljøet, bl.a. da dette gjelder et enkelt vindu som er skiftet ut
med dør/vindu, på en fasade som i liten grad påvirker andre. De mener også at det er vesentlig at fasaden vender inn mot bakgård, og ikke ut mot gate. Videre mener de at tiltaket heller ikke har et uttrykk som oppleves som utfordrende mht stil/uttrykk.

Byggesaksavdelingen har sendt søknaden om dispensasjon på høring til byantikvaren. I sin høringsuttalelse skriver byantikvaren at utformingen av nytt dør/vindusfelt burde vært bedre tilpasset jf. murbyplanens bestemmelser i § 3. Og at man ber byggesak vurdere søknaden.

Byggesaksavdelingen vurdere at det å gjennomføre en fasadeendring på en bygning som i gjeldende plan er angitt som spesialområde bevaring uten at man først har vært i kontakt med byantikvaren og søkt om tiltaket er uheldig. Vurderingen blir om hensynet bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon i etterkant av at tiltaket er gjennomført. Søker/tiltakshaver synes å ha et noe ulikt syn på tilsidesettelsen. Mens søker/tiltakshaver mener at tiltaket ikke har et uttrykk som oppleves som utfordrende mht. stil/uttrykk, så skriver byantikvaren at dør/vindusfelt burde vært bedre tilpasset. Byggesaksavdelingen kan vanskelig gjøre en mere kvalifisert vurdering enn det byantikvaren har foretatt. Vi legger således tilgrunn at byantikvaren vurerer at fasadeendringen er en tilsidesettelse av bestemmelsen om bevaring, men at tilsidesettelsen ikke er så vesentlig at dispensjon ikke kan gis.

I forhold til dispensasjonens presedensvirkning så vurderes denne som liten. Byggene innenfor murbyplanen er forskjellige og skal ivaret ulike visueller kvaliter. Videre er det her snakk om et i utgangspunktet ulovelig tiltak som er vurdert gjennom dispensasjon i etterkant. Det vil være vanskelig for andre å kunne påberope seg at annet tiltak er direkte sammenlignbart.

Fordeler kontra ulemper:
Plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd andre setning har som vilkår for innvilgelse av dispensasjon satt at fordelene ved å gi dispensasjon må klart være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Byggesaksavdeling kan ikke se at det foreligger åpenbare ulemper ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen. Tiltaket har ingen betydning for omkringliggende eiendommer hverken i negativ eller positiv forstand. Det er i avsnittet over vurdert at det å innvilge dispensasjon ikke vil kunne danne en videre presedens innenfor planen. Vi står da igjen med tiltakshavers personlige fordeler som ifølge søknaden er vesentlige, tiltakshaver har igjennom privatrettslig avtale bruksretten for bakgården, og vi ser således at det for tiltakshaver vil være en vesentlig fordel at dispensasjonen gis.

Konklusjon:
Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:
Det er konkludert med at forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger. Før tiltaket er endelig godkjent må det foreligge søknad om tillatelse med ansvarlig foretak for prosjektering og utførelse av fasadeendringen. Tiltakshaver gis nå 30 dager til å innsende søknad om tillatelse til fasadeendring.

Tilsyn:
Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Det er i denne saken tale om flere tiltak som er gjennomført uten søknad, og som nå er bekreftet rettet eller søkt dispensasjon for. Kommunen vil kunne føre tilsyn for å stadfeste at tidligere ulovlige forhold er tilbakeført permanent.

Gebyr:
Behandlingsgebyr for dispensasjon kr 15 000,- + kartavgift kr 1 000,-. Til sammen kr 16 000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak 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

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Donna Ioannou, Kongens Gate 25 A, 4610 KRISTIANSAND S

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.

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

Klageadressat
Klagen skal sendes til:
Plan-, 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.

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kristiansand kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/00183-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
23.01.2020

Kongens gate 25 A - 150/698 - vedtak - igangsettingstillatelse for fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	150 / 698 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver:	Donna Ioannou

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 20.12.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasadeendring.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Det er innvilget dispensasjon for fasadeendring i vedtak datert 09.12.2019

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om fasadeendring er mottatt 20.12.2019, med tilleggsdokumentasjon mottatt 06.01.2019. Vindu i fasade på 1. etasjeplan mot bakgård erstattes med balkongdør. Søknaden er vedlagt skriftlig samtykke fra øvrig seksjonseier i bygget.

Gjeldende plangrunnlag:
Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent av bystyret i møte 17.06.1998. Formål spesialområde bevaring.

Byggetomten:
Eiendommen er bebygget med bolig oppført på slutten av 1800-tallet

Estetiske krav:
I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 20.12.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Fasadetegningene samsvarer med fasadetegninger som lå til grunn for tidligere gitt dispensasjon. Plan- og bygningssjefen har i forbindelse med behandling av dispensasjon for fasadeendring vurdert at det er vist akseptabel tilpasning i forhold øvrige deler av fasaden.

Naturmangfoldloven
Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.
Det er i denne saken tale om fasadeendring på en bolig i sentrum, vi kan således ikke se at tiltaket vil kunne komme i konflikt med de hensyn naturmangfoldlova skal ivareta.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:
Søknaden har vært forelagt byantikvaren for uttalelse/godkjenning i forbindelse med søknad om dispensasjon. Det er gitt dispensasjon, og det er de samme tegningene som nå er innsendt. Søknaden er derfor ikke sent for ny uttalelse.

Dispensasjoner:
Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for Murbyen, vedrørende § 3 for å erstatte vindu med balkongdør i vedtak datert 09.12.2019.

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

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

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

Bruk av underleverandører:
Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til

ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.
Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Selvbygger:
Forutsetningen for å bli godkjent som selvbygger er at det blir sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person. Tiltakshaver har oppgitt at arbeidene vil bli gjennomført ved bruk av medhjelper. Tiltaket er underlagt ansvarsrett for prosjektering av foretak som erklært ansvarsrett. Søknaden inneholder tilstrekkelig informasjon, og det vurderes som ubetenkelig å godkjenne tiltakshaver som utførende av fasadeendringen som selvbygger. Det legges til grunn at manglende dokumentert erfaring vil bli kompensert med bruk av medhjelpere.

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. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
3. 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
Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 13.12.2017, og betalingssatser for kartgebyr datert 19.12.2018.
Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	**Varenr.**	**Beløp**
Fasadeendring	5043	4 000
Totalt gebyr å betale		4 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:
Vedtak 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

Håkon Andre Arnesen
Ingeniør/Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Donna Ioannou

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.

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

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

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

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

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir
endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Flatnes Bygg Consult

Skippergata 4
4611 Kristiansand
Telefon :38 07 16 50
E-post :post@flatnes.no
Bank :Spareskillingsbanken
Kto.nr. :3060.07.53998
Enhetsreg :NO 977 519 136 MVA

Kr.sand Kommune
Plan-, bygg- og oppmålingssetaten
Postuttak
4604 Kr.sand
postmottak@kristiansand.kommune.no

Deres ref: Vår ref: dn Kr.sand, den: 17.12.2019

Søknad om tillatelse til tiltak (Pbl § 20.3) for:

- **Tiltak : Fasadendring**
- **Tiltakets adresse : Kongens gate 25A**
- **Tiltakshaver : Donna Ioannou**

Dokumentasjon nedenfor beskrevet ihht SAK10 § 5-4:

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART
Det søkes om fasadeendring.
Det vises til allerede gitt dispensasjon.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PBL § 1-8 (100 M BELTET)
Gjeldende plangrunnlag er kommunedelplan (Plan nr 724- murbyen).

IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL-/TILGJENGELIG- OG ARKITEKTONISK UTFORMING
Fasadeendringen er svært moderat og kan ikke sies å forringe det gjeldende arkitektoniske uttrykket. Vi mener således at endringen kan vurderes for å være i.h.h.t. PBL §29-1 og §29-2. Innsetting av dør gir bedret tilgjengelighet i form av direkte tilgang fra leilighet til hage/bakgård.

FORHOLD TIL TEK17
Tiltaket forutsettes å holde forskriftsmessig standard i seg selv. Vi kan ikke se at andre krav i TEK 17 gjør seg gjeldende ifbm et avgrenset tiltak som dette.

TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR SPESIELLE SIKRINGSTILTAK
Vi kan ikke se at tiltaket krever spesielle sikringstiltak.

KONSEKVENSANALYSE SOM FREMGÅR AV TEK17 § 9-4
Det er ikke oppdaget naturforekomster av verneverdig art som er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEIMIDTE SAMT V/A-LEDNINGER
Det er ikke registrert kritiske avstander i tiltaket.

EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON
Det er allerede gitt dispensasjon for fasadeendring.

REDEGJØRELSE FOR NABOER OG EVENTUELLE NABOMERKNADER
Naboene er varslet forskriftsmessig. Det er ikke kommet merknader til tiltaket.

FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

Vi påregner at kommunen selv innhenter eventuelle uttalelser fra interne eller eksterne myndigheter i tilfelle man ser behov for dette. Vi ber primært om at kommunen sender oss slike uttalelser, eller subsidiært gir oss beskjed når saken er oppdatert med nye dokumenter, slik at vi selv kan hente disse gjennom kommunens nettsider.

AVFALLSHÅNDTERING

Tiltakets gjennomføring er ikke avhengig av avfallsplan. Avfall skal likevel behandles forskriftsmessig ved at det sorteres og leveres på godkjent mottak.

VEDLEGG:

	Søknad om tiltak	Flatnes Bygg Consult AS
C1	Gjenpart av nabovarsel	Flatnes Bygg Consult AS
G1	Gjennomføringsplan	Flatnes Bygg Consult AS
G2	Erklæringer om ansvarsrett ihht gjennomføringsplan	
D1	Situasjonsplan	Flatnes Bygg Consult AS
E1	Tegninger	Flatnes Bygg Consult AS
E2	Bildet	

Med vennlig hilsen

David Naglestad

Flatnes Bygg Consult AS

Kopi til tiltakshaver (donna@donnaioanna.com)

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

☐ **Rammetillatelse**

☒ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☒ Ja ☐ Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
150	696		1			KRISTIANSAND

Adresse: Kongens Gate 25A — Postnr.: 4610 — Poststed: KRISTIANSAND S

Planlagt bruk/formål

☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: — Beskriv: — Bygn.typekode (jf. s. 2)

Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep
Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☒ Fasade			
	☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg		
Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon		
Endring av bruksenhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)

**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	–	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☐
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknaden)	C	–	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	–	☐
Tegninger	E	5 vedleggstegninger	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☐
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	–	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☐
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Andre vedlegg	Q	–	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket beleggs med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven.
En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forpliktet seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak: Flatnes Bygg Consult AS — Org.nr.: 977519136

Adresse: Gyldenløvesgt 34

Postnr.: 4614 — Poststed: KRISTIANSAND S

Kontaktperson: Flatnes Øyvind — Telefon: 38 07 16 50 — Mobiltelefon: 905 56 882

E-post: post@flatnes.no

Dato: 20/12-19 — Underskrift: Flatnes Bygg Consult

Gjentas med blokkbokstaver: DAVID NAGLESTAD

Tiltakshaver

Navn: Donna Ioannou

Adresse: Kongens Gate 25A

Postnr.: 4610 — Poststed: KRISTIANSAND S

Eventuelt organisasjonsnummer:

E-post: donna@donnaioanna.com — Telefon (dagtid): 95856182

Dato: 18/12/19 — Underskrift: Donna Ioannou

Gjentas med blokkbokstaver: DONNA IOANNOU

Bygningstypekoder

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199).
Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede-/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3- boliger eller flere

Store boligbygg
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap*

Fritidsbolig
161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og lignende
172 Skogs- og utmarkskoie, gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning
219 Annen indusribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje/-hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning *
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-/feriehjem
523 Appartement
524 Camping/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskningsbygning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning *

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museums-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for relilgiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett



FASADE MOT GÅRDEN — FØR



EKS. FASADE

ETTER

KRISTIANSAND KOMMUNE

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

N

Gnr.: 150 Bnr.: 698 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kongens gate 25A

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

— — — — — — — Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

—— —— —— —— Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

0 5 20 m

Dato: 11.08.2010

Sign.: Torbjørn Træland



Plan nr. 1264.
BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)
1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)
2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene
3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

<u>Struktur</u>
3.5 Formålsgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes veggliv måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

<u>Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)</u>
3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)
3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sør-vestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:
Kvartal 2:
Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:
Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:
Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra veggliv minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)
3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur
3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)
Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker
4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming
4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)
5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)
5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal forbeholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftsaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING
Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

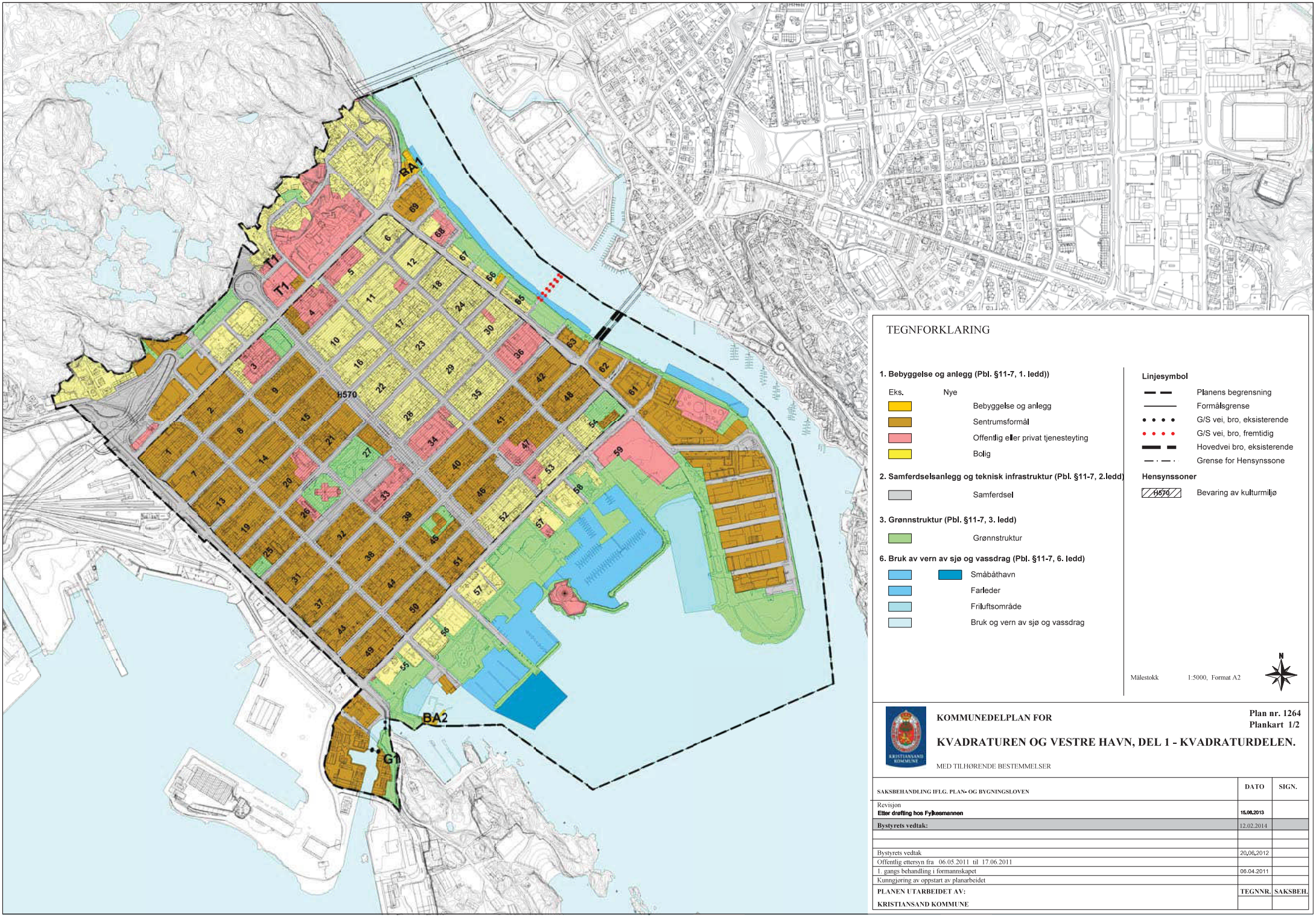
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd))

Eks. Nye

- Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bolig

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2.ledd)

- Samferdsel

3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)

- Grønnstruktur

6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)

- Småbåthavn
- Farleder
- Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- G/S vei, bro, eksisterende
- G/S vei, bro, fremtidig
- Hovedvei bro, eksisterende
- Grense for Hensynssone

Hensynssoner

- H570 Bevaring av kulturmiljø

Målestokk 1:5000, Format A2

N

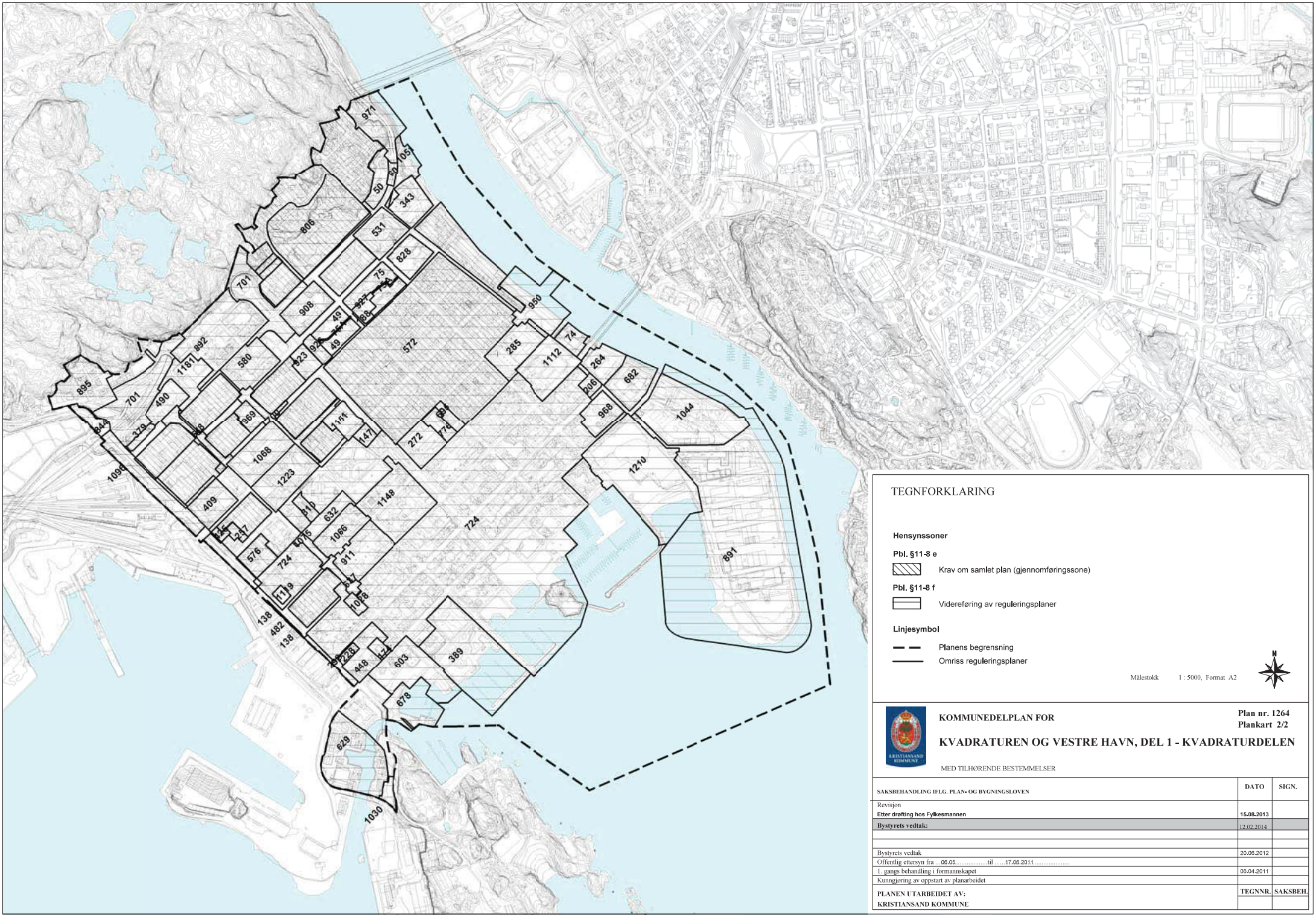
KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 1/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**
KRISTIANSAND KOMMUNE		



TEGNFORKLARING

Hensynssoner

Pbl. §11-8 e

Krav om samlet plan (gjennomføringssone)

Pbl. §11-8 f

Videreføring av reguleringsplaner

Linjesymbol

Planens begrensning

Omriss reguleringsplaner

Målestokk 1 : 5000, Format A2

N

KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 2/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon **Etter drøfting hos Fylkesmannen**	**15.08.2013**	
Bystyrets vedtak:	12.02.2014	
Bystyrets vedtak	20.06.2012	
Offentlig ettersyn fra ...06.05.....til .....17.06.2011.....		
1. gangs behandling i formannskapet	06.04.2011	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV: **KRISTIANSAND KOMMUNE**	**TEGNNR.**	**SAKSBEH.**

Kongens gate 25A

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	6 min 0.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset Totalt 30 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.2 km
Odderøya barnehage (0-5 år) 51 barn	16 min 1.3 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torvet	3 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	4 min
Vitusapotek Sandens	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	7 min

SPORT

Tresse treningsfelt grus festplass	2 min
Kongensgt. skole	4 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	8 min
SATS Aquarama	8 min

«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

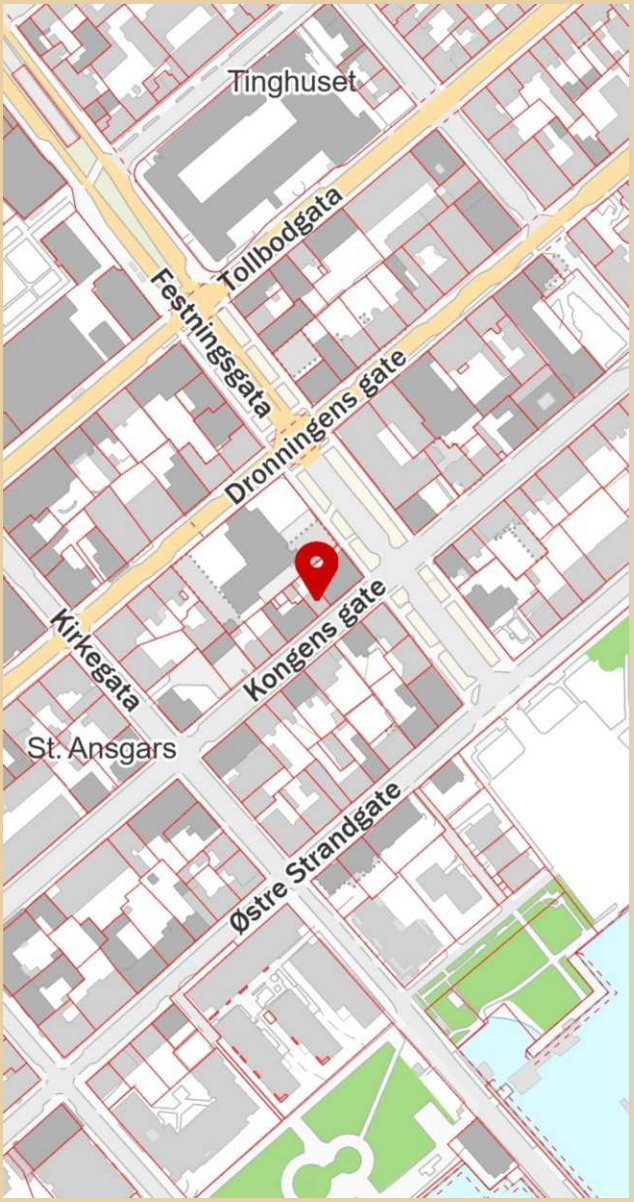
Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongens gate 25A, 4610 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 698, Snr. 2, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250621

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Tone Kristine Vik Skomdal

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 952 57 909

E-post: tone.kristine.vik.skomdal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
