

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 207 091,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 906 653,-
Felleskostn.: Kr 4 650,-
Selger: Fisnik Rashica
Jonilda Tota

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 65/87 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 521
Andelsnr.: 91
Oppdragsnr.: 1411250364

Strøken og moderne 3-roms med innglasset balkong - attraktiv beliggenhet i Posebyen -

Velkommen til en påkostet og gjennomgående 3-roms i Henrik Wergelands gate 77A!

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og fremstår som svært velholdt og moderne, med flotte overflater, innbydende rom og stilrent kjøkken. Her får du to gode soverom, separat kjøkken, lys stue og en innglasset balkong som vender mot rolige omgivelser. Badet er av eldre standard, men pent og funksjonelt. Beliggenheten er så sentral som det blir - med Baneheia, Bystranda, Markens og togstasjonen kun få minutters gange unna. Et trygt og veldrevet borettslag med hyggelig bomiljø og fellesvaskeri.

En stilfull bolig du virkelig kan flytte rett inn i!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	50
Energiattest	113
Nabolagsprofil	119
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 87 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m² 3 boder i kjeller

BRA-b: 13 m² Innglasset balkong

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles tomt, eies av borettslaget.

Beliggenhet

Meget attraktiv og sentral beliggenhet i hjertet av Kvadraturen i Posebyen.

Tøffelavstand til Markensgate hvor du finner alt av butikker, handelsvarer og fasiliteter, treningssentre, et yrende kafèliv og alt bykjernen ellers har å tilby. Om sommeren strømmer folk til Fiskebrygga og Bystranda for å få den rette sommerfølelsen.

Få minutters gange fører deg opp i naturskjønne omgivelser i Baneheia med nydelige turstier og bademuligheter i ferskvann. På Odderøya hvor du finner et bredt utvalg av turstier og bademuligheter. Kort vei til UiA og idylliske Ravnedalen.

Gangavstand til togstasjon og rutebilstasjonen med forbindelse til Stavanger og Oslo samt fergekai med forbindelse til Danmark. Kort vei til bussholdeplass for rutebuss med avgang til Sørlandsparken i tillegg til alle andre bydeler tilhørende Kristiansand. Gåavstand til alle fasiliteter. Kvadraturen har masse å by på av aktiviteter og dagligvaretilbud. Fra vakre turområder i Bymarka og Odderøya til shopping og yrende kafèliv i Markens.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Leiligheten ligger i høy 1.etg. og har følgende innhold: Gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. Det er tilgang til innglasset balkong fra stue, samt 3 boder i kjeller som følger med.

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

Standard

Bygningen er oppført i 1962 og består av flere boenheter. Vinduer er av PVC med 2-lags glass, og leiligheten har både malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium. Den innglassede balkongen har utgang fra stue, med flislagt dekke og rekkverk av glass og metall.

Innvendig er det gulv av laminat, vegger med malte plater og tak med malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malte fyllingsdører av tre og mursteinspipe.

Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Teknisk har leiligheten vann- og avløpsrør i metall og plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, automatsikringer, samt røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Leveres av Telia. TV/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1762297

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 690 000

Formuesverdi primær

Kr 690 860

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 763 441

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, avdrag, renter, rengjøring av fellesareal, Telia TV/bredbånd, rengjøring av fellesareal, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Fordeling av felleskostnader:

Avdrag felleslån: 592,-

Renter felleslån: 459,-

Avdrag felleslån: 372,-

Driftskostnader: 2 143,-

Vedlikehold: 56,-

Renter felleslån: 378,-

Tilleggsytelser:

Telia TV/Bredbånd: 515,-

Rengjøring fellesareal: 135,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 650

Andel Fellesgjeld

Kr 207 091

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

05.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 115040172, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05.08.2025: 1.03% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 05.08.2025: 13 349 969

Andel av saldo: 124 160

Første termin: 31.12.2007 Første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2037)

Lånenummer: 12133982769, Den Norske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 05.08.2025: 8 029 989
Andel av saldo: 82 932
Første termin/første avdrag: 26.12.2016 (siste termin 26.12.2043)

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kvartal 11 Borettslag

Organisasjonsnummer

948378639

Andelsnummer

91

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Der er generelt forbud mot husdyrhold i borettslaget. Styret følger imidlertid de retningslinjer som er fastsatt i Lov om borettslag (borettslagsloven). Hunder skal leies i bånd i trapper. Det er en forutsetning for husdyrhold at det søkes styret på forhånd og at det aksepteres skriftlig den avtalen for husdyrhold i Borettslaget Kvartal 11.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 521 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 91 i Kvartal 11 Borettslag med orgnr. 948378639

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/521:

12.03.1964 - Dokumentnr: 1713 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

07.07.1961 - Dokumentnr: 3757 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1791107 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:521

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

All form for utleie av andelsleilighet skal informeres om til borettslagets styre.

Korttidsutleie under 30 døgn i løpet av ett kalenderår må informeres skriftlig til styret.

Langtidsutleie utover 30 døgn i løpet av ett kalenderår må søkes om til SØBO.

Leietakere må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 690 000 (Prisantydning)

207 091 (Andel av fellesgjeld)

3 897 091 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 906 653 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 914 553 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 917 353 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
2 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke Digital
9 990 Oppgjørshonorar
2 556 Opplysninger fra forretningsfører
19 990 Tilretteleggingsgebyr
6 570 Eierskiftegebyr - Kostnad til SØBO
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 85 341,-

Ansvarlig megler

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av

Altin Balaj
Eiendomsmegler / Partner
altin.balaj@aktiv.no
Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

08.08.2025







**Det er mulighed for å
koble til peis i stue**







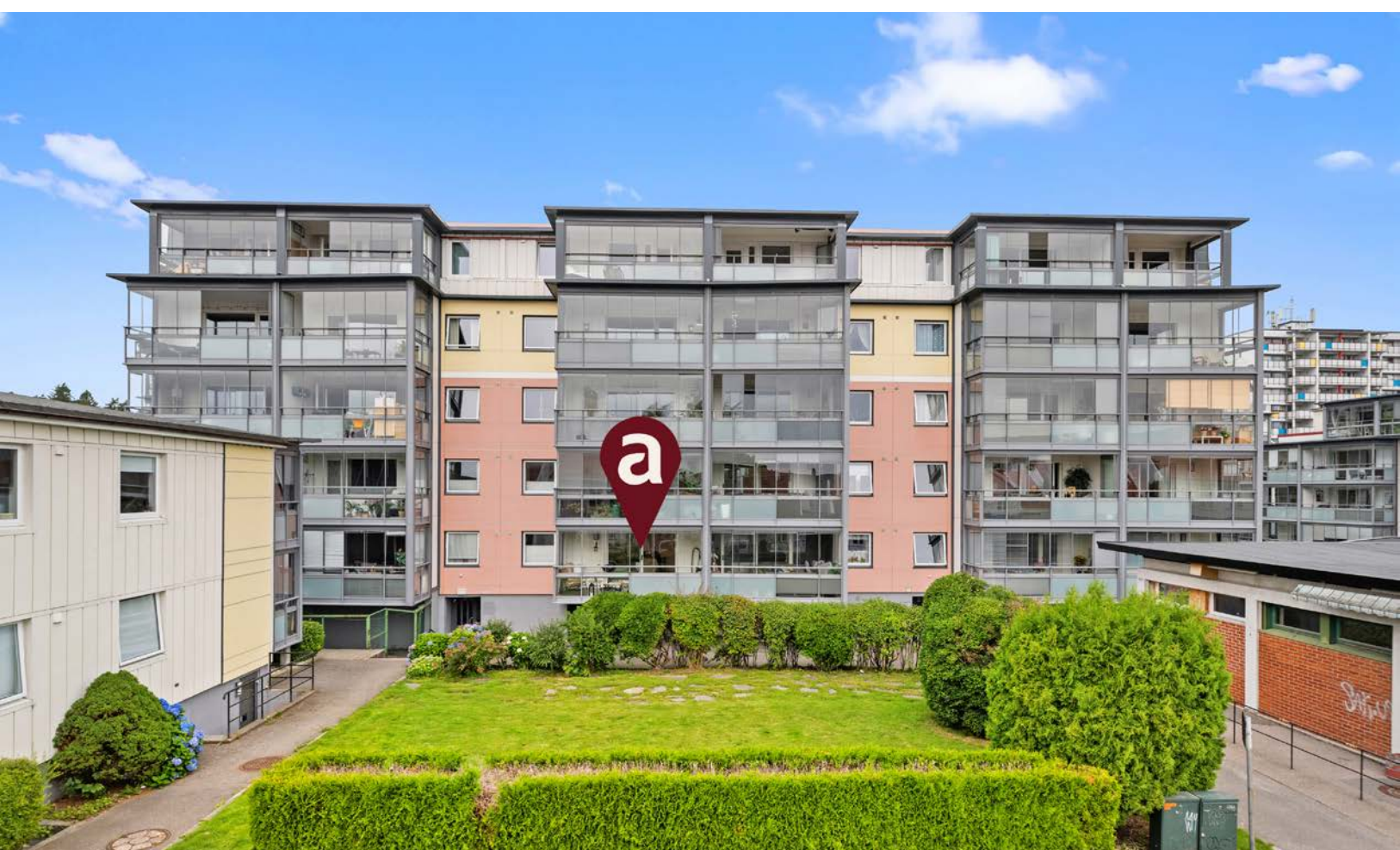














Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Henrik Wergelands gate 77 A, 4614
KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 521
Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 08.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2407

Referansenummer: LI1826

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.
Innglasst balkong med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygget har mursteinspipe.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av metall.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 7.8.2025 Klokka 09.00

Det var skyer/sol og 18 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av fliser. Rekkverk av glass og metall.

Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet. .

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er ifølge eier pusset opp ca 2010.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate.

Det ble på kontrollerte steder ikke registrert utslag på fuktsøkeren som tilsier at det er skadelig fukt i konstruksjonene på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Ukjent, det foreligger delvis dokumentasjon på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene. Samsvarserklæring fra Lund elektro i 2020, eller ingen dokumenter.

5. 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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

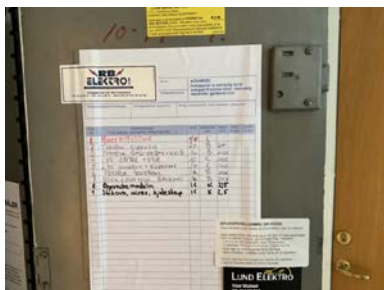
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger delvis dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.



Branntekniske forhold

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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

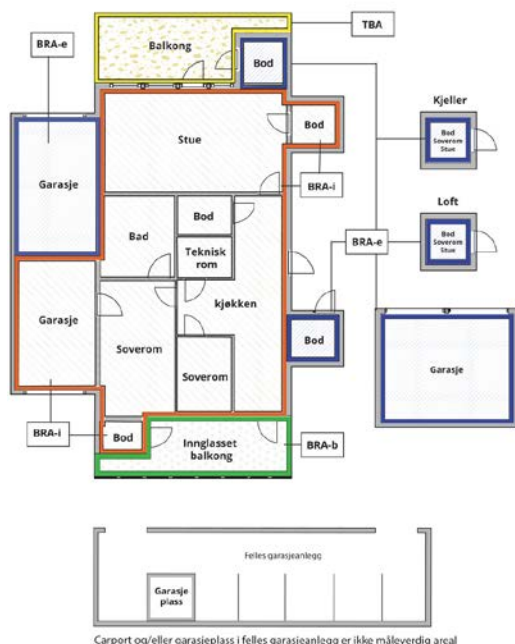
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65		13	78	
Kjeller		9		9	
SUM	65	9	13		
SUM BRA	87				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Gang		Innglasset balkong
Kjeller		Bod 1, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	521		0	1238.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Henrik Wergelands gate 77 A

Hjemmelshaver

Kvartal 11 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVARTAL 11 BORETTSLAG	948378639			Rashica Fisnik, Tota Jonilda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	06.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	06.08.2025		Gjennomgått	18	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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 godkjenning 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/L11826>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250364	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonilda Tota	Fisnik Rashica
Gateadresse	
Henrik Wergelands gate 77A	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250364

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

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

Svar

Nei

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Nei

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt parkett/laminat selv, malt og installert kjøkken (vann osv i kjøkken gjort av fagfolk).

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

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

Beskrivelse

Har sett sølvkre.

Document reference: 1411250364

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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: 1411250364

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonilda Tota	14fb09b7e298fee1583c21 0f51b295bbff239166	08.08.2025 10:04:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fisnik Rashica	0616bb6409db82fe6af18f 51b10e86dbb234d328	08.08.2025 10:02:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250364

- 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>

Henrik Wergelands gate 77(A,B) Gnr. 150, Bnr. 521

Arkivboks

(Tidligere Herik Wergelands gate 99)

1931 Utgraving av kjeller (Tidl. nr. 99) } i fjernarkiv

79

1960 Boligblokk i 5 etasjer med 30 leiligheter for KOB

B 206

1961 Nybygg - Statistiske beregninger

§ 56

1998 - Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 77,

Henrik Wergelands gate

boligblokk

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 5. juli 1963

John Timmer

Viktor





J.nr. 164/60.

Bygningsrådet vedtok datert 12. mai 1960 til ark. Matzow og Fjermeros
fra bygningsrådet.

Matr.nr. 99, Henrik Wergelands gate - boligblokk i 5 etasjer
(30 leiligheter).

Deres anmeldelse datert 25. februar 1960 ble behandlet i
bygningsrådets møte den 9. mai 1960, hvor det ble fattet følg-
ende vedtak:

" Byggemeldingen godkjennes på følgende betingelser:

1. Det skal være en av brannsjefen godkjent fri kjørbar adkomst
for brannvesenets maskinstige til balkongene. Dette krav må
tas i betraktning ved tomtens opparbeidelse og tomteplanen
være godkjent av brannsjefen før støpearbeidet settes igang.
Tomteplanen skal dessuten godkjennes av parkvesenet og by-
plankontoret.

2. Bygningen oppføres i samsvar med bygningslovens § 93. Lofts-
oppbygget utføres med brannfaste materialer og brannsikker
innredning (jfr. forøvrig bygn.lovens § 93 pkt. c og d).

Trapperommene må kunne avluftes i toppen ved minst 0,5 m²
luke.

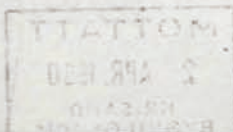
Tverrpassasjen gjennom bygningen avdeles brannsikkert fra
den øvrige kjeller. Den bør om mulig være rettlinjet. Åpning
i balkong-skilleveggene må være hevet minst 30 cm over
balkonggolv.

3. Mopedgarasje anmeldes særskilt. Vedr. tilfluktsrom, søppel-
rom, maskinvaskeri og fasadebehandling gjelder samme vilkår
som for den anmeldte boligblokk på matr.nr. 82-88, Kr. 4 des
gate.

4. Kartforretning må være avholdt og godkjent av ansvarshavende
undertegne byggemeldingen før arbeidet settes igang. "

J. Koren.

Gjenpart: Ingeniørvesenet.
Brannsjefen.



Kristiansand, den 5. des. 1960

Kristiansand ingeniørvesen



Til **Kristiansand og Omegn Boligbyggelag**
Kristiansand

I anledning Deres søknad av 25. f.m. ved autorisert
rørlegger **Søren K. Pedersen** om tillatelse til å installere
30 stk. vannklosetter i matr.nr. 77, **Henrik Wergelands gate**
meddeles tillatelse hertil på følgende betingelser:

1. Før arbeidet igangsettes skal tegninger og beskrivelser av anlegget være godkjent av ingeniørvesenet.
2. Innredning av klosetter, ventilasjon m.v. må utføres etter bygningsforskriftene og godkjennes av bygningskontrollen på forhånd.
3. Helserådets tillatelse må være innhentet før anlegget tas i bruk, og ingeniørvesenet må underrettes når denne tillatelse foreligger.

For vannklosetter som tilknyttes vannverkets ledninger, betales for tiden en vannavgift av kr. 5.- pr. klosett.

Gjenpart av denne meddelelse er sendt bygningskontrollen og helserådet.

T. Timenes
T. Timenes

Gjenpart til: **Firma Søren K. Pedersen**
Bygningskontrollen
Helserådet

Til Kristiansands ingeniørvesen

Undertegnede eier av matr. nr. 77. Henrik Wergelandsgt.
søker herved om følgende dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og
kloakkarbeid:

Søker herved om å sløyfe drensledning for boligblokken 1
matr. nr. 77. Henrik Wergelandsgt.

Jeg vedtar for meg og senere eiere vilkårene for dispensasjon og erklærer herved at kommunen
har rett til når som helst å kreve ovennevnte anlegg utført forskriftsmessig, hvis der oppstår
sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Kristiansand S. den 5. desember 19 60.

Kristiansand og Omegn Boligbygges

M. H. Jacobsen
Eiers egenhendig underskrift

Undertegnede aut. rørleggermester, som skal utføre ovennevnte vann- og kloakkarbeid, anbefaler
eierens søknad innvilget med følgende begrunnelse:

Anbefaler ovenfornevnte søknad om sløyfing av drensledning
p.g.a. grunnforholdenes beskaffenhet.

Kristiansand S. den 5. desember 19 60.

Laurin H. Pedersen
Aut. rørleggermester

99

Skjema for byggeanmeldelser.
Vedtatt av
Kristiansands bygningsråd.

KR.SAND BRANNVESEN

30 MARS 1960

J. nr. 195.

Besv.

Kristiansands brannvesen 7. 13/60

Enerett:
Christianssands Tidende

MOTTATT

27 FEB. 1960

KR.SAND
BYGNINGSADM.

Bygge-anmeldelse.

1. **Anmeldelsen** som omfatter alle anmeldelsespliktige arbeider skal utferdiges i 2 eksemplarer og skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av nødvendige bilag (bygningslovens § 132).
2. **Tegningene** som også skal være i 2 eksemplarer skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet. Hvis dispensasjonsandragende til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, skal anmeldelse med bilag innleveres i 4 eksemplarer. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være påført tegningene og angitt i teksten.

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

Anmeldelsen tillike med det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 99. 4. deler av andre tomter til Henrik Wergelandsgate gate aktes utført følgende arbeider:

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132. 7 blad in duplo: Situasjonsplan, plan av kjeller, av normal etasje og av 5. etasje, snitt, 4 fasader Tegn.nr. 503.102 til og med 503.107.
2. Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. — Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:
3. Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider:

For våningshus oppgis: antall leiligheter i alt: 30
hvorav: 10 på 2 vær., 4 på 1 vær., 16 på 3 vær.

Antall enkeltværelser: antall butikker: antall garasjer:

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII. Sand. Grunnundersøkelser ennå ikke foretatt..

1) Stryk under det som passer.

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.²

6 Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

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

b. Bjelkebærende vegger forskriftenes § 38.

c. Trapperomsveggers konstruksjon.

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljberegninger § 132 ².

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

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

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

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

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

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

Det vil bli gjort rede for dette når de gamle bygningene er revet, og grunnen undersøkt.

Drensledning rundt grunnmur føres gjennom drenskum til hovedkloakk. Grunnmur utvendig isoleres m. goudron. Yttervegger av armert betong med innvendig isolasjon 10 cm treullplater el. tilsv. isol. Alle etasjeskiller, samt tak over 5. etasje i arm. betong. Bærende vegger, trapperomsvegger og skillevegger mellom leiligheter i 15 cm arm. betong. Loft i 5. etasje arm. betong. Tak over beboelse i 5. etasje isolert, ventilert og tekket med klebet asfaltapp. Trafikabelt tak over 4. etasje isolert, ventilert og tekket med asfalt og betongheller.

Som forutsatt i reguleringsplanen.

Reguleringsvedtektenes pkt. 4 forutsetter maksimal gesimshøyde for dette huset 12,5 m. over gatenivå. Denne høyden er holdt mot nordvest, men det søkes om tillatelse til å øke til 14,5 m mot sydøst. Reguleringsplanen forutsetter at huset skal ha 5 fulle etasjer. Dette er ikke mulig med den gitte gesimshøyde medmindre 1. etasjes golv legges i plan med gatenivå, hvilket er meget uhensiktsmessig i et beboelseshus.

Byggets areal 434 m². 4 fulle, en tilbaketr. etasje.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75 og 76.
- 15 a. Innvendige trapper §§ 89, 92 og 93. 2 stk trapper fra kjeller til 5. etasje. Br. i lyset 1,1 m. Stign.forh. opp/inn 175/280.
- b. Trappenes stigningsforhold:
16. Utvendige fritrapper.
17. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjeller-nedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68. Terrenget ved sydvestfasaden senkes. Kjellerinngang herfra.
- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vann-tilførsel §§ 60, 61. Taknedløp gjennom takvannskum til kloakk. Kloakk- og vannavløp meldes særskilt av rørleggermesteren. Kjeller-golv 1.2 m. under gatenivå.
Angi høydeforskjellen mellom tiliggende regulert gate eller vei og kjellergolv.
- b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.
19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74.
20. Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105. Nettø etasjehøyde 2,4 m.
Alle rom får forskr.messig lysflate i forh. til golvfl.
21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser.
- 22 a. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom § 105. Felles maskinvaskeri i kjeller.
Alle familie-leiligheter får 3m² loftbu, 2,5 m² matbu og 3,3 m² vedbu.
Hybler får 1,5 m² loftbu og 1,5 m² kjellerbu.
- b. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel § 108.
23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124¹ og ⁴. Fasadene blir slemmet med farget sementmørtel, (Miramatt e.l.)
24. Takteknisk dept. forskrifter kap. XI. To lag asfalt-papp av godkj. kvalitet, klebet.
25. Brannvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brannvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjørsel, høyde og bredde. Hovedinngangsdør 1 m bredde i lyset.

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og ². Leilighetene i de 4 nederste etasjer får hver sin balk. utført av arm. betong. Disse er koblet to og to så det i branntilfelle kan passeres fra en leilighet til en annen. I 5. etasje er takterrasse med passasje langs hele huset ~~mak~~ på n.ø.siden
29. Fremspring eller tilbake- trekning av enkelte deler av fasaden § 66.
30. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning og gate §§ 119, 120 og 121.
31. Priveter og vannklosett- anlegg § 109. 1 vannklossett for hver leil.
32. Fast overdekke i gårdsrom § 77.
33. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.
- 34 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhø- l ovn i hver leil. 3 pipestokker med tils. 6 røkløp, 9"x 9".
rende ildsteder og røkrør. Ellers elektr. oppvarming.
Dept. forskrifter kap. XII og XIII.
- b. Hvorledes avdekkes pi- Med støpt helle.
pen?
- c. Takluker, snøfangere, Fra loft, to dører ut til takterrassens forbinnelses-
takstiger § 22. gang. Fra denne, jernleider opp til hovedtaket.
- 35 a. Oppvarmingsapparater, Ventilasjon: Fra vaskerom, tørkerom, kjøkkener og
kjeleanlegg, ventilasjons- bad forskr. mess. avtrekk opp over tak. Entreene har
anlegg etc. Dept. for- avtrekk gjennom spalte under dør til bad.
skrifter kap. XIV.
- b. Er kjelene anbrakt i ild-
sikkert rom? Avtrekk
for ildsikkert rom?
36. Fyll i vegger og stubbe-
loft.
- 37 a. Hviler der servitutt på
eiendommen og i tilfelle
hvilke?
- b. Har naboen gavlvinduer
som vil bli tildekket ved
nybygging? Er det noen
hjemmel herfor og i til-
felle hvilke?
38. Fasadebehandling — far- Farver etter senere avtale med bygningsrådet.
ver, § 124 med tilhøren-
de vedtekt.

39. Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132^a anmeldt til følgende naboer:

Attest om varsel vedlegges.

40. Byggverk skal forsynes med husnummerskilt og rottesikres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Ytterligere opplysninger:

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

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

Kristiansand S., den

25/2 19 60

Kristiansand og Omegn Boligbyggelag

M. H. Ørskov

Byggherre

MATZOW OG FJERMEROS

ARKITEKTER M. N. A. L.

Gunnar Fjermoro

Anmelder

Adresse:

Adresse:

Tore Wallerup

Ansvarshavende

Adresse:



Fylkesmannen i Vest-Agder

Samfunnsavdelingen

Saksbehandler: Jan Are Amundsen
Tlf.: 38176741

Deres ref.: 200600042
Vår ref.: 2008/4822

Vår dato: 21.11.2008

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr. 200600042	Dok.nr. 33
25 NOV. 2008	
Enhet/Saksbeh. PLOX	Arkivkode 150/519
Unnt.off. iht.	

Kristiansand kommune, Byggesaksavdelingen
Serviceboks 417
4604 Kristiansand S

Kristiansand kommune – Henrik Wergelands gate 75 A, gnr. 150 bnr. 823

Plan- og bygningsetatens pålegg om at endeglassveggene i balkonger på gnr. 150 bnr. 823 mot Holbergsgate 62 utføres med en anordning slik at de ikke kan åpnes, er påklaget. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.

Det vises til kommunens ekspedisjon, mottatt her 2. juli 2008.

Sakens bakgrunn:

Byutviklingsstyret traff 15. juni 2006 vedtak om dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 70 nr. 2 for utvidelse av balkonger på boligblokken i Kristian IVs gate 75. Vedtaket ble påklaget av Karen Marie Rye i naboeiendommen Holbergsgate 62. Fylkesmannen i Vest-Agder behandlet klagen i sitt vedtak av 13. oktober 2006, hvor Byutviklingsstyrets vedtak ble opprettholdt. Det ble i tillatelsen satt som vilkår at glassfasaden i balkongenes endevegger mot Ryes eiendom ble utført med såkalt opalisert glass for å hindre innsyn.

I forbindelse med utførelsen av arbeidet med balkongene fremmet Karen Marie Rye den 14. april 2007 et brev til kommunen hvor hun viste til at vinduene i balkongene som vender mot hennes eiendom, ble utført slik at de kan åpnes. Rye ba om at vinduene måtte fastmonteres for å unngå fritt innsyn til hennes vinduer og gårdsplass.

I forbindelse med utstedelse av ferdigattest for balkongarbeidene, inntok kommunen en merknad om at spørsmålet om åpningsmuligheter for balkongveggen mot naboeiendommen ville bli behandlet i en sak for seg.

Den 9. oktober 2007 ble det gitt vedtak om pålegg overfor Vennesla Entreprenørforretning om at vinduene måtte utføres slik at de ikke kunne åpnes, da dette ble ansett å være i strid med forutsetningene som lå til grunn for søknad og tillatelse. Vedtaket ble påklaget av Borettslaget Kvartal 11. Fylkesmannen i Vest-Agder behandlet klagen i vedtak av 25. mars 2008, hvor pålegget ble opphevet grunnet saksbehandlingsfeil. Det ble i dette også tatt stilling til endring i tidligere gitte tillatelse ved at opalisert glass ble erstattet med ugjennomsiktig folie. Fylkesmannen stadfestet denne delen av kommunens vedtak.

Plan- og bygningsetaten sendte den 1. april 2008 varsel til Vennesla Entreprenørforretning hvor det ble gitt uttrykk for at utførelsen av glassvegger i balkongen med åpningsanordninger er i strid med tillatelsen av 15. juni 2006, og at pålegg i medhold av pbl. § 113 ville bli vurdert om det ulovlige forhold ikke ble rettet innen 1. juni 2008.

Besøksadr. Tordenskjoldsgate 65
Postadr. Serviceboks 513, 4605 Kristiansand
Telefon 38 17 66 00 Telefaks 38 17 60 13

E-post postmottak@fmva.no
Hjemmeside <http://www.fylkesmannen.no/va>
Org.nr. NO974 762 994 Bankgiro 7694.05.01381

Pålegg om retting ble gitt i Plan- og bygningsetatens brev av 3. juni 2008. Vennesla Entreprenørforretning ble i dette pålagt å utføre glassveggene mot Holbergsgate 62 med en anordning slik at de ikke kan åpnes.

Karen Marie Rye påklaget vedtaket i sitt brev av 11. juni 2008, hvor hun hefter seg ved formuleringen om at det kan tenkes en ordning med mulighet for åpning ved hjelp av vaktmester for nødvendig vedlikehold og renhold. Rye er redd for at en slik åpning vil kunne misbrukes. Det vises til klagen i sin helhet.

Borettslaget Kvartal 11 ved styreleder Kirsten Jacobsen påklaget vedtaket i brev av 25. juni 2008. Det anføres i dette at det å låse vinduene vil gi uforholdsmessig store ulemper ved at behovet for rengjøring og vedlikehold vanskeliggjøres, og at luftemulighetene reduseres. Det anmodes i klagen om at dersom låsingen opprettholdes, må det være mulighet for vinduene kan åpnes med tanke på lufting og nødvendig ren- og vedlikehold. Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningsetaten behandlet klagen den 26. juni 2008. Klagen ble ikke tatt til følge.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet.

Fylkesmannens klagekompetanse fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, som bestemmer at klageinstansen kan prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Fylkesmannen legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29. Det legges til grunn at fvl. § 33, tredje ledd er iaktatt og at saken anses tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17.

Fylkesmannens vurdering:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, kan plan- og bygningsmyndighetene i medhold av pbl. § 113 første ledd første punktum gi den ansvarlige pålegg med frist om retting av dette, slik at den lovlige tilstand kan etableres. Bestemmelsen gir en helt generell hjemmel for retting av ethvert ulovlig forhold, og pålegget kan gå ut på det som er nødvendig for at et ulovlig forhold skal bli lovlig. Det kan videre stilles makt bak et slikt pålegg, jf. pbl. § 113 første ledd annet punktum. Dersom pålegget ikke etterkommes innen en fastsatt frist, kan tvangsfullbyrdelse initieres i medhold av pbl. §§ 114, 115 annet ledd og 116 a.

Sakens kjerne er om den omstendighet at balkongenes glassfasade mot eiendommen til Karen Marie Rye kan åpnes, er i strid med plan- og bygningslovens regler og den tillatelse som ble gitt av kommunen den 15. juni 2006. Det ble da tilstått dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende balkonger i 1. til 4. etasje, samt ny balkong i 5. etasje. Som nevnt ble vedtaket stadfestet av Fylkesmannen i sitt vedtak av 13. oktober 2006.

Det er på det rene at en reservasjon om at glassfasaden i balkongene mot naboeiendommen ikke skulle kunne åpnes, ikke er uttrykkelig uttalt i de respektive vedtakstekster. Spørsmålet blir således om dette med tilstrekkelig grad av sikkerhet kan trekkes ut av premissene for

vedtakene sett i sammenheng med saksforholdet for øvrig. Avgjørende må være om det samlet sett kan legges til grunn at forholdet vurderes å være i strid med tillatelsen, uten at avgjørelsen støter an mot grunnleggende rettsikkerhetsbetraktninger, herunder at inngripende vedtak fra myndighetenes side må ha klart hjemmelsgrunnlag.

Fylkesmannen konstaterer at spørsmålet om endeglassveggene i balkongene mot naboeiendommene skulle kunne åpnes, ikke på noe sted er vurdert og/eller drøftet i forbindelse med saksbehandlingen som ledet frem til byutviklingsstyrets vedtak av 15. juni 2006. Det ligger slik Fylkesmannen ser det hele tiden forutsetningsvis til grunn at sakens gjenstand var "innglassede balkonger", jf. bl.a. det delvise avslaget gitt i kommunens vedtak av 24. januar 2006. Det er heller ikke mulig å trekke ut noe substansielt omkring dette spørsmålet i den søknad som i sin tid ble fremmet mht. balkongutvidelsen. Det særskilte søknadsskjemaet datert 8. november 2005 er taust på dette punkt, og Vennesla Entreprenørforretnings brev av samme dato omtaler tiltaket som "oppføring av nye balkonger med innglassing". Det er heller ikke mulig å trekke slutninger om at glassveggene skal kunne åpnes ved å studere de presenterte tegninger som lå til grunn for søknaden. Det fremgår videre av sakens opplysninger at det var en prosess forut for søknaden, hvor tiltakshaver Borettslaget Kvartal 11 var i dialog med Karen Marie Rye hvor bl.a. forholdet til økt innsyn var et sentralt tema. I et vedlegg til søknad om byggetillatelse skriver Borettslagets leder bl.a. følgende mht. innsynsspørsmålet: *"Innsynsproblematikken kan løses ved at det blir montert opalisert glass i en høyde på 1,6 meter over balkonggulv i hele bredden som vender mot Rye. Det opaliserte glasset er ugjennomsiktig, men slipper igjennom lys. Denne løsning vil, etter borettslagets mening, gi bedre skjerming mot innsyn enn i dag."* En mulighet for at glassveggene skulle kunne åpnes er her ikke berørt.

Heller ikke i forbindelse med Fylkesmannens klagebehandling den 13. oktober 2006 er spørsmålet om glassveggene kan åpnes, drøftet. Det sentrale vurderingstema i den saken var spørsmålet om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2, herunder de konkrete naboulempen tiltaket representerte for nabo Rye. Fylkesmannen fant etter en helt konkret vurdering å kunne stadfeste den dispensasjon som var gitt. Følgende hitsettes fra vedtaket (med utheving foretatt her):

"Kommunen er av den oppfatning at ulempene i Holbergsgate 62 ikke kan sies å være vesentlige. Fylkesmannen er enig i denne vurderingen. Eksisterende verandaer er i dag 1 meter dype og er plassert 1 meter fra nabogrensen. Omsøkte veranda vil fortsatt ligge 1 meter fra nabogrensen, men vil bli 1,2 m dypere enn eksisterende. Påklagde veranda i 5. etasje er ikke en utvidelse, men en nyetablering. Slik verandaene er omsøkt vil det bli montert opalisert glass i en høyde på 1,6 meter over balkonggulv på kortenden mot klagers eiendom. Slik Fylkesmannen vurderer forholdene på stedet vil mulighetene for innsyn bli mindre enn slik verandaene er utformet i dag. I tillegg bemerkes at balkongene skal glasses inne, hvilket vil si at også støy fra verandaene antas å bli mindre enn ved eksisterende verandaer. I den grad bakgården vil bli mørkere, må dette anses å være av så liten betydning at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 vanskelig kan anses å bli skadelidende på grunn av dette. Ovennevnte taler for dispensasjon."

Det må på denne bakgrunn kunne slås fast at dersom den gitte tillatelsen også innbefattet at glassveggene i balkongenes kortender skulle kunne åpnes, ville dette ha kommet klart frem i sakens opplysninger, i tillegg til at forholdet eksplisitt ville blitt vurdert og drøftet i forbindelse med dispensasjonsspørsmålet. Som bemerket av Fylkesmannen i sitt vedtak av 13. oktober 2006 ble kommunens dispensasjonsvedtak opprettholdt under henvisning til at

endeveggene mot Ryes eiendom ble utført i opalisert glass som hindret innsyn i større grad enn da eksisterende balkonger, i tillegg til at balkongene skulle "glasses inne" og på den måten også redusere støy.

Når innsettingen av glass i endeveggene på balkongene mot Ryes eiendom er utført med en anordning som gjør at de kan åpnes, er Fylkesmannen enig med kommunen når den legger til grunn at dette er i strid med den gitte tillatelse.

Det skal dog bemerkes at bygningsmyndighetene ut fra dette ikke uten videre kan legge til grunn at forholdet er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 113. Det spørsmålet må i utgangspunktet vurderes og avgjøres etter søknad og i vedtaks form. Sentralt i angjeldende sak ville således være at tiltakshaver gis anledning til å fremme en særskilt endringssøknad, som igjen må vurderes opp mot dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 7 i relasjon til avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2.

Det kan ikke leses ut fra sakens dokumenter at søker/tiltakshaver på noe tidspunkt er gitt anledning til å fremme en slik særskilt endringssøknad. Det er uheldig og representerer i utgangspunktet en saksbehandlingsfeil på kommunens hånd.

Fylkesmannen har vurdert om kommunens vedtak av 3. juni 2008 må bli å oppheve på ovennevnte grunnlag, jf. det rettslige vurderingstema nedfelt i fvl. § 41 (feilens betydning på vedtakets innhold). Etter en samlet vurdering blir vedtaket ikke å oppheve idet Fylkesmannen legger til grunn at både tiltakshaver og Karen Marie Rye gjennom sine protester og klager ifm. det gitte pålegg, utvetydig har tilkjennegjort sine synspunkter mht. spørsmålet om låsing/ikke låsing av de aktuelle glassfasader. Det er i vurderingen også sett hen til at kommunen utfyllende har berørt det sentrale rettslige vurderingstemaet gjennom sitt varsel av 1. april 2008, sitt pålegg av 3. juni 2008, og endelig i sin klagebehandling i vedtak av 26. juni 2008. Det vises her eksempelvis til sistnevnte vedtaks side 2 hvor Plan- og bygningsetaten bl.a. uttaler: "[---]. Ut fra sakens vurderinger av tiltak der hensikten var å hindre innsyn fra balkongene mot naboeiendom, synes det imidlertid hevet over tvil at hvis denne muligheten var kjent ville den bli vurdert etter samme hensikt og klart ikke blitt godkjent, ellers ville jo andre tiltak være meningsløse."

Selv om det ikke kommer eksplisitt til uttrykk i vedtaks form, mener Fylkesmannen altså at alle sider av dispensasjonsspørsmålet er berørt gjennom kommunens behandling av saken. Det å oppheve saken på nytt for ytterligere ny behandling vurderes i dette lys som unødig formalistisk. Fylkesmannen finner derfor forsvarlig grunnlag for å treffe vedtak i dispensasjonsspørsmålet, selv om dette innebærer en avskjæring av to-instans behandlingen denne type saker som hovedregel skal underlegges.

Det understrekes at vurderingstemaet i det følgende knytter seg til spørsmålet om de aktuelle endeglassveggene i balkongen mot Ryes eiendom kan åpnes eller ikke (selve åpningsanordningen). Balkongene for øvrig er rettskraftig godkjent, jf. Fylkesmannen i Vest-Agders vedtak av 13. oktober 2006, samt Fylkesmannen i Vest-Agders vedtak av 25. mars 2008 hvor bruk av ugjennomsiktig folie ble akseptert som erstatning for opalisert glass.

Endringen av balkongenes utførelse mht. den aktuelle åpningsanordningen søkes oppført mindre enn 4 meter fra Ryes eiendom. En godkjenning er således betinget av dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2, jf. § 7. De rettslige vurderingstema tør være vel kjente, jf. Fylkesmannen i Vest-Agders tidligere vedtak av 13. oktober 2006. Den gitte dispensasjon ble da etter en

konkret vurdering opprettholdt idet utvidelsen av verandaene førte til bedre boforhold for beboerne av leilighetsbygget, uten at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 ble skadelidende. Sentralt i denne vurderingen var forutsetningen om at opalisert glass ville bli montert i en høyde på 1,6 meter over balkonggulvet på kortenden mot Ryes eiendom (og føre til mindre innsyn enn eksisterende balkonger), i tillegg til at innglassingen som sådan på endeveggene ville redusere støybildet fra verandaene i forhold til de eksisterende.

Fylkesmannen har vurdert den aktuelle endringen opp mot de hensyn pbl. § 70 nr. 2 skal ivareta, og stiller seg bak kommunens vurdering om at en tillatelse ikke kan tilstås. En åpningsanordning av denne karakter vil langt på vei gjøre det tidligere gitte vilkår om opalisert glass/ugjennomsiktig folie illusorisk. Beboerne i det aktuelle leilighetsbygget vil da etter eget forgodtbefinnende kunne åpne balkongenes endevegger mot Ryes eiendom med økt innsyn som resultat. Den rettslige situasjon som da oppstår vil være en annen enn den Fylkesmannen la til grunn i sitt vedtak av 13. oktober 2006, ved at et av de sentrale hensyn pbl. § 70 nr. 2 skal ivareta (nabointeresser) blir skadelidende. Fylkesmannen har vurdert anførselene fra Borettslaget Kvartal 11 mht. oppføring av en ny bæresøyle i fasaden mot Ryes eiendom, men finner ikke at dette kan føre til et annet resultat. Fylkesmannen legger således til grunn at vilkåret "særlige grunner" for dispensasjon fra det lovbestemte avstandskravet ikke foreligger i relasjon til en åpningsanordning i glassfasaden mot Anne Marie Ryes eiendom. Lovens vilkår er ikke oppfylt, og dispensasjon kan følgelig ikke tilstås, jf. pbl. § 7.

Fylkesmannen har etter dette kommet til at det gitte pålegg om retting bygger på korrekt faktum og riktig lovforståelse. Den omstendighet at glassfasaden i endeveggene på balkongene mot Ryes eiendom kan åpnes, vurderes ikke å være en del av den dispensasjonstillatelse som ble gitt. Forholdet vurderes således å være i strid med den gitte tillatelse og i strid med pbl. § 70 nr. 2. Dispensasjon er vurdert uten at det foreligger rettslig grunnlag for det i medhold av pbl. § 7. Det foreligger altså et forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl. § 113 første ledd første punktum.

Fylkesmannen har vurdert forholdet til pbl. § 116 b men finner ikke at det gitte pålegget om retting av 3. juni 2008 representerer et uforholdsmessig inngrep. Overtredelsen vurderes ikke å være bagatellmessig sett hen til betydningen spørsmålet har for Anne Marie Rye, i tillegg til at de hensyn som er anført av Borettslaget Kvartal 11 forsvarlig må kunne ivaretas på annet vis. Det vises her til at balkongene er åpne i front slik at både nødvendig lufting og vedlikehold må kunne ivaretas på tilfredsstillende vis, sistnevnte ved bruk av adekvat utstyr. Fylkesmannen finner ikke grunn til å ta konkret stilling til kommunens bemerkning i pålegget om at en mulighet for åpning kan tenkes dersom denne administreres av en vaktmester/utenforstående. Det sentrale er at dersom glassfasaden gis en anordning hvor beboerne selv kan åpne/lukke denne etter eget forgodtbefinnende, vil det være en tilstand i strid med de materielle reglene i pbl. § 70 nr. 2, jf. ovennevnte redegjørelse.

Kristiansand kommunes pålegg av 3. juni 2008 blir etter dette å stadfeste, dog med den endring at kommunen selv må sette en ny frist for retting.

Fylkesmannens vedtak:

- A. I medhold av forvaltningsloven § 34 siste ledd gis det ikke dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70 nr. 2, jf. § 7 for endring av balkongene på Kristian IVs**

gate 78 A-B mht. etablering av åpningsanordning på glassfasaden mot Holbergsgt. 62.

- B. Plan- og bygningsetatens vedtak om pålegg om retting av 3. juni 2008 stadfestes under henvisning til ovenstående begrunnelse. Kommunen setter selv ny frist for retting.**

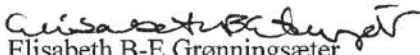
Fylkesmannen opplyser:

Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28 tredje ledd, første punktum.

Partene anses underrettet herfra ved kopi av dette brev.

Partene i saken har rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Etter fullmakt


Elisabeth B-E Grønningsæter
seniorrådgiver


Jan Are Amundsen
seniorrådgiver

Kopi til:

KOBB v/ Arild Kristiansen	Postboks 382	4664	Kristiansand S
Borettslaget Kvartal 11	Kristian IVs gate 80A	4614	Kristiansand S
Maren Marie Rye	Holbergsgate 62	4614	Kristiansand S
Vennesla Entreprenørforretning	Vikeland	4700	Vennesla



Vennesla Entreprenørforretning AS
Vikeland Næringsbygg
4700 VENNESLA

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600042-27

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 03062008

PÅLEGG

VEDR. GLASSVEGGER MOT HOLBERGSGATE 62

Byggeplass:	HENRIK WERGELANDS GATE 75A	Eiendom:	150/519
Tiltakshaver:	Kvartal 11 Borettslag	Adresse:	Kr. IVs gate 78B, 4614 KRISTIANSAND
Søker:	Vennesla Entreprenørforretning AS	Adresse:	Vikeland Næringsbygg, 4700 VENNESLA
Tiltaksstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til Varsel vedr. ovenstående av 01.04.08, med frist for eventuell uttalelse til 01.06. Innen fristen er det mottatt brev av 29.05.08 fra Borettslaget Kvartal 11 som fastholder sitt tidligere standpunkt og motsetter seg en løsning der glassveggene mot Holbergs gt. 62 utføres på en slik måte at de ikke kan åpnes.

Pålegg

Plan- og bygningsetaten finner derfor med hjemmel i plan og bygningsloven § 113 å måtte gi pålegg om at glassveggene mot Holbergs gt. 62 utføres med en anordning slik at de ikke kan åpnes for innsyn.

Det settes en frist for utførelse av pålegget til 01.09.08.

Ansvarlig søker må selv umiddelbart gi underretning til Plan- og bygningsetaten når pålegget er oppfylt. Etaten vil straks etter underretning foreta kontroll.

Begrunnelse

Det vises til beskrivelsen av de faktiske forhold i plan- og bygningsetatens varsel av 01.04.08 og til brev av 09.10.07.

En kan ikke se at de ulemper som borettslaget viser til kan være av en slik grad at de kan overkjøre hensynet til å skjerme innsyn som var en vesentlig premiss for dispensasjonsvedtaket av 15.06.06 som tillot utvidelse av balkongene.

Balkongene har full åpningsmulighet i fronten som kan ivareta nødvendig lufting. Det kan heller ikke være umulig med en forsvarlig rengjøring med egnet redskap fra åpent vindu i fronten.

Det kan også tenkes en ordning med mulighet for åpning ved hjelp av vaktmester for nødvendig vedlikehold og renhold.

Varsel om tvangsmulkt og forelegg

Det varsles samtidig om at Plan- og bygningsetaten vil kunne fastsette tvangsmulkt i h.h.t.

Postadresse

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:

Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

plan- og bygningsloven § 116a ved overskridelse av fristen for pålegget. I h.h.t. plan- og bygningsloven § 113 kan det også ved overskridelse av fristen bli utferdiget forelegg etter samme lov § 114.

Klageadgang

Vedtak om pålegg kan påklages, se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Kopi til:
Karen Marie Rye
Holbergsgt.62
4614 KRISTIANSAND

Borettslaget Kvartal 11
v/ Kirsten Jacobsen
Kr.IVs gate 77A
4614 KRISTIANSAND

KOBB
v/ Arild Kristiansen
Postboks 382
4664 KRISTIANSAND

Vedlegg:
Plan- og bygningslovens §§ 113, 114 og 116a
Plan- og bygningsetatens brev av 09.10.07
Orientering om klageadgang



Vennesla Entreprenørforretning AS
Vikeland Næringsbygg
4700 VENNESLA

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600042-18

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 08062007

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	HENRIK WERGELANDS GATE 75A	Eiendom:	150/519
Tiltakshaver:	Kvartal 11 Borettslag	Adresse:	Kr. IVs gate 78B, 4614 KRISTIANSAND
Søker:	Vennesla Entreprenørforretning AS	Adresse:	Vikeland Næringsbygg, 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Merknad: Det er fra nabo protestert på at vinduer som vender mot hennes eiendom kan åpnes. Dette berører ikke spørsmålet om ferdigattest, men vil bli behandlet som en sak for seg. P.g.a. sykefravær vil det ta noe tid før dette kan bli behandlet med eget brev til klager. Skulle klager få medhold, vil det medføre restriksjoner på åpningsmulighetene.

Med hilsen

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Kristiansand Kommune Plan- og Bygn.

Serviceboks 417
4604 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.: 200600042	Dok.no: 11
Kontor/saksbeh.: PLBY	
11 MAI 2007	
Arkivkode: 150/519	L42
Unntatt off. i.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.del: 53GNBN

VEF Entreprenør AS
Vikeland, 4700 Vennesla
Telefon: 38 15 44 30
Telefaks: 38 15 44 35
E-post: post@vef.no
Web: www.vef.no
Org. nr. 963228074 MVA

Direkte telefon 992 96 769
Direkte e-post tir@vef.no



Vennesla 08.05.2007

Ferdigmelding

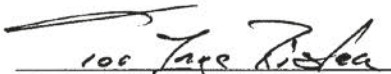
Vedlagt finner dere søknad om ferdigattest for følgende tiltak (Kvartal 11):

Ref (Gnr/Bnr):

Henrik-Wegelandsgate	75A-B (150/519),	77A-B (150/521)
Kristian IV gate	78A-B (150/823),	80A-B (150/825)
Kronprinsens g 49	49 (150/914)	

Med hilsen

VEF Entreprenør AS


Tor Inge Ristaa
HMSK Leder

Vedlegg: Søknad om ferdigattest

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr. 150	Bnr. 519	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	Adresse Henrik-Wegelandsgate 75A-B			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KRISTIANSAND KOMMUNE

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

11 MAI 2007

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Jr.no./enh.: Tekn.	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☒ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver: Vennesla Entreprenørforretning AS

Dato: 8/5-07 Underskrift: [Signature]

Gjentas med blokkbokstaver: TOR INGE RISLAA

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr. 150	Bnr. 521	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Henrik-Wegelandsgate 77A-B			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KRISTIANSAND KOMMUNE

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

11 MAI 2007

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Jnr. enh.	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Ark. dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe ☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Vennesla Entreprenørforretning AS Vikeland, 4700 Vennesla

Dato: 8/5-07 Underskrift: [Signature]

Gjentas med blokkbokstaver

TOR INGE RISLAA

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 150	Bnr. 823	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kristian IV gate 78A-B			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KRISTIANSAND KOMMUNE

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

11 MAI 2007

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Jr.no	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Varmepumpe
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Gass
	☐ Solenergi	☐ Fjernvarme
		☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Vennesla Entreprenørforretning A/S

Dato: 8/5-07

Underskrift:

Gjennas med blokkbokstaver

TOR INGE RISLÅA

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 150	Bnr. 825	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
Adresse Kristian IV gt 80 A og B			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S		

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: KRISTIANSAND KOMMUNE

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

11 MAI 2007

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser

Utenh. planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Arkivkode	Utenh. off. i.h.t.	Arkivkode	Utenh. planlagt dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Vennesla Entreprenørforretning A/S

Dato 8/5-07 Underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

TOR INGE RISLAA

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 150	Bnr. 914	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Kronprinsens g 49			Postnr. 4614	Poststed KRISTIANSAND S	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	
☐ Deler av tiltaket	KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor Saksnr.: Dok.nr.: Kontor/saksbeh.: 11 MAI 2007	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for		
Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		
Arkivkode:	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Unntatt off. l. i jernst.	Tekn.	Ark. del:
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:		

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☒ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 -	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Vennesla Entreprenørforetning AS

Dato

8/5-07

Underskrift

Gjenles med blokkbokstaver
TOR INGE RISLAA

Vennesla Entreprenørforetning AS
Vikeland, 4700 Vennesla
Tlf. 38 15 41 30 Fax 38 45 44 35



Fylkesmannen i Vest-Agder

Samfunnsavdelingen

Saksbehandler: Ine B. Rolstad Haukliken
Tlf.: 38 17 67 94

Deres ref.: 22.08.2006
Vår ref.: 2006/4522

Vår dato: 13.10.2006
Arkivkode: 423.1

Kristiansand kommune
Byggesaksavdelingen
Serviceboks 417
4604 Kristiansand S

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.: 2006/4522	Dok.nr.: 13
Kontor/saksbeh.:	Pløy
17 OKT. 2006	
Arkivkode:	150/519-02
Unntatt off. i.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.del: 5360BK

Klage på vedtak gjeldende tiltak på gnr. 150 bnr. 823, Kristian IV gt. 78A,B

Det vises til kommunens oversendelse, mottatt her 28. august 2006.

Kristiansand kommunes tillatelse til utvidelse av balkonger er påklaget. Fylkesmannen opprettholder vedtaket.

Sakens bakgrunn:

Vennesla Entreprenørforretning AS, på vegne av Kvartal 11 Borettslag, søkte i november 2005 om utvidelse og fornyelse av eksisterende balkonger på borettslagets boligblokker i kvartal 11, i alt 5 bygninger.

Kristiansand kommune fattet følgende vedtak – datert 24. januar 2006:

"Søknaden avslås delvis (balkonger 1.-5. etasje nærmest bnr. 612) i medhold av pbl. § 70 nr. 2 om avstand fra nabogrense. Øvrige balkonger godkjennes på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 09.11.05 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter skifting av eksisterende balkonger med nye, større og innglassede balkonger.

Balkonger nærmest nabogrense til bnr. 612 er i strid med pbl. § 70 nr. 2 (4 metersregelen) og er avhengig av dispensasjon for å kunne bli godkjent.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket for den godkjente delen."

Karen Marie Rye påklaget vedtaket i brev av 5. februar 2006. Hun anfører at en utvidelse av balkongene er avhengig av reguleringsendring. Videre viser hun til at det bare er 1.-4. etasje som har eksisterende balkonger som er tidligere godkjent og at dette gjelder samtlige blokker. For øvrig går klagen på forhold knyttet til innsyn i bakgård, redusert utsyn, samt at bakgården vil bli mørkere og utsatt for mer støy. Hun hevder at tiltaket medfører at motsetningene mellom blokk og et verneverdig hus vil bli ytterligere fremhevet, og at dette punkt ikke er vurdert i estetikkvurderingen kommunen har gjort.

KOBB, på vegne av Borettslaget Kvartal 11 søkte 11. mai 2006 om dispensasjon fra avstandskravet i pbl. § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende balkonger fra 1.-4. etasje samt oppføring av nye balkonger i 5. etasje på omsøkte eiendom. Det vises til at balkongene mot

Besøksadr. Tordenskjoldsgate 65
Postadr. Serviceboks 513, 4605 Kristiansand
Telefon 38 17 66 00 Telefaks 38 17 60 13

E-post postmottak@fmva.no
Hjemmeside <http://www.fylkesmannen.no/va>
Org.nr. NO974 762 994 Bankgiro 7694.05.01381

nabogrensen ikke vil bli utvidet til nabogrensen, da søker har tatt hensyn til naboinnvendingen på dette punkt. Det anføres som særlige grunner at det vil være urimelig at 5 beboere ikke får tilsvarende muligheter til å forbedre uterommet slik de øvrige 104 beboere har fått godkjent. Avstanden til nabogrensen blir som før. Videre vises det til at Holbergsgate 62 fikk tillatelse til å bygge garasje i nabogrense mot Kristian IVs gt. 78 slik at de to nederste leilighetene belastets med betydelig lys- og utsiktsforringelse. Dette tapet kan nå kompenseres med omsøkte balkongutvidelse. Estetiske hensyn tilsier lik utforming/dybde på balkongene.

Kommunen klagebehandlet vedtaket av 24. januar 2006 i møte den 15. juni 2006. I samme møte behandlet kommunen dispensasjonssøknaden av 11. mai 2006. Byutviklingsstyret fattet følgende nytt vedtak:

1. *"Byutviklingsstyret viser til saksfremstillingen og fastholder plan- og bygningssetatens vedtak av 24.02.06 for Kristian IVs gate 78 A-B av alle balkonger med unntak av de nærmest bnr. 612, Holbergsgate 62. (8/1)*
2. *Avslag på balkonger nærmest Holbergsgate 62 omgjøres, og søknad om dispensasjon fra pbl. § 70 nr. 2 om avstand til grense for utvidelse av balkonger/ny balkong i 5. etasje godkjennes. Som særlige grunner anføres den spesielle planhistorie som ligger bak dagens situasjon. (8/1)*
3. *Søknad fra Holbergsgate 62 om at klagen gis oppsettende virkning for samtlige balkonger på Kristian IVs gate 78 A-B inntil klagen er avgjort imøtekommes. (8/1)*

Karen Marie Rye klaget på vedtaket av 15. juni 2006 i brev datert 9. juli 2006. Hun anfører at de 5 balkongutvidelsene nærmest henne vil bli til stor sjenanse for huset hennes, Holbergs gt. 62 A, B og C, og at vedtaket er fremkommet som resultat av en planlagt og førende saksbehandling. Hun mener at det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon til omsøkte tiltak.

Kommunen har behandlet klagen administrativt og oversendt den til Fylkesmannen i Vest-Agder for avgjørelse.

Med hensyn til detaljene i saken vises det til dokumentene i sin helhet.

Fylkesmannens vurdering:

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15, samt delegasjon av myndighet fra Miljøvern-/Kommunaldepartementet. Klageinstansen kan prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34. Klageren har klagerett, og klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd. Det vises til saksdokumentene, herunder fotografier. Fylkesmannens saksbehandler har gjort seg kjent i området, og har ikke funnet det nødvendig å foreta befarings.

Bygningsmyndighetene kan bare avslå en byggesøknad, eller innvilge den på andre og mer tyngende vilkår enn omsøkt, dersom tiltaket er i strid med bygningslovgivningen (lov, forskrift, vedtekt eller plan), jf. pbl. § 95 nr. 2. Dersom så er tilfelle, kan søknad bare innvilges hvis det er grunnlag for å gi dispensasjon etter pbl. § 7. Dispensasjonsvurdering skal foretas på grunnlag av søknad om dispensasjon fra tiltakshaver.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kvartal 11 og 12, stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet i juni 1957. En mindre endring av planen ble stadfestet av

Fylkesmannen i 1968. Omsøkte eiendom er avsatt til område hvor det kan oppføres boligbygg.

Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. § 93 første ledd bokstav a). En reguleringsplan er rettslig bindende for alle tiltak som nevnt i §§ 81, 86a, 86b og 93 innenfor planens område, jf. pbl. § 31 nr. 1. Grunnen kan heller ikke på annen måte tas i bruk eller fradeles til formål som vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen. Tiltaket er i ikke i strid med reguleringsplanen, men planen regulerer imidlertid ikke de forhold som er anført i klagen. Klagen skal derfor behandles etter plan- og bygningslovens materielle bestemmelser (materielle bestemmelser er bestemmelser som stiller krav til byggverk).

Karen Marie Rye anfører at omsøkte utvidelse av balkonger 1 meter fra nabogrensen vil medføre mer innsyn og støy i bakgården ved at balkongene sannsynligvis vil bli mer brukt ved en utvidelse. Tiltaket vil også medføre at bakgården blir mørkere. Anførslene blir å vurdere i forhold til bestemmelsen i pbl. § 70.

Det fremgår av pbl. § 70 nr. 1 at en bygnings plassering og høyde skal godkjennes av kommunen. Dersom ikke annet er fastsatt i plan er hovedregelen i § 70 nr. 2 første ledd at en bygnings avstand til nabogrense ikke skal være under 4 meter. Omsøkte tiltak ønskes plassert 1 meter fra nabogrensen, og godkjenning krever således dispensasjon i medhold av pbl. § 7. Fylkesmannen finner at omsøkte tiltak ikke kan anses å falle inn under unntaksbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 andre ledd bokstav b) om mindre, frittliggende bygninger.

Etter pbl. § 7 kan kommunen dispensere fra lov, forskrift, vedtekt eller plan, dersom det foreligger "særlige grunner". Vilåret om "særlige grunner" må ses i forhold til offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta, og da i første rekke areal- og ressursdisponeringshensyn, jf. Ot. prp. nr. 56 (1984-85) s. 101. En dispensasjonsvurdering skal være forankret i objektive forhold ved tiltaket, eiendommen og omgivelsene. Det vil bare unntaksvis kunne legges vekt på subjektive (individuelle) forhold hos den enkelte tiltakshaver. Det må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av relevante hensyn eller forhold som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall vil dispensasjon ikke kunne gis.

Dispensasjonsbestemmelsen legger opp til en konkret vurdering, hvor de hensyn som har begrunnet regelen det søkes om dispensasjon fra må vurderes mot de konkrete forhold i saken. Uttrykket "særlige grunner" må, som nevnt over, i første rekke sees i forhold til de offentlige hensyn avstandsbestemmelsen er ment å skulle ivareta. Bestemmelsen er bl.a. gitt av brannsikringsmessige hensyn. Kommunaldepartementet har uttalt at det i tillegg til brannhensyn vil være relevant å vurdere plasseringen ut fra nabointeresser som utsikt, lysforhold, sjenanse (for eksempel usjenert uteplass) og lignende. Sivilombudsmannen har uttalt at bestemmelsen også ivaretar mer privatrettslige (naborettslige) hensyn, ved at den sikrer eier en minimumsavstand til nabo, og derved visse fordeler som utsikt og (sol-)lys til den enkelte eiendom, jf. uttalelse i Årsmeldingen 1995 s. 224 flg. Samme sted uttalte Ombudsmannen at siden det er tale om å dispensere fra et lovbestemt avstandskrav, kan det vanskelig bli tale om en ren interesseavveining, når man skal vurdere om lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er tilstede.

Det må vurderes om hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 første ledd blir skadelidende dersom det gis dispensasjon for omsøkte bolig.

Hensynet til brannsikkerhet anses ivaretatt ved at søknaden er belagt med godkjenning av brannprosjekterende foretak som er ansvarlig for at forskriftens krav er oppfylt.

Karen Marie Rye anfører imidlertid at omsøkte verandaer vil medføre ulempe/sjenanse for hennes hus Kristian IVs gt. 62 A, B og C i form av mer innsyn og støy i bakgården ved at balkongene sannsynligvis vil bli mer brukt ved en utvidelse. I tillegg mener hun at bakgården, som er uteareal til 5 leiligheter, vil bli mørkere.

Kommunen er av den oppfatning at ulempene i Holbergsgate 62 ikke kan sies å være vesentlige. Fylkesmannen er enig i denne vurderingen. Eksisterende verandaer er i dag 1 meter dype og er plassert 1 meter fra nabogrensen. Omsøkte veranda vil fortsatt ligge 1 meter fra nabogrensen, men vil bli 1,2 m dypere enn eksisterende. Påklagde veranda i 5. etasje er ikke en utvidelse, men en nyetablering. Slik verandaene er omsøkt vil det bli montert opalisert glass i en høyde på 1,6 meter over balkonggulv på kortenden mot klagers eiendom. Slik Fylkesmannen vurderer forholdene på stedet vil mulighetene for innsyn bli mindre enn slik verandaene er utformet i dag. I tillegg bemerkes at balkongene skal glasses inne, hvilket vil si at også støy fra verandaene antas å bli mindre enn ved eksisterende verandaer. I den grad bakgården vil bli mørkere, må dette anses å være av så liten betydning at hensynene bak avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2 vanskelig kan anses å bli skadelidende på grunn av dette. Ovennevnte taler for dispensasjon.

Bakgrunnen for søknaden om utvidelse av balkongene er blant annet et ønske om å bedre bo- og livskvaliteten ved å få et større og mer brukervennlig uterom. Fylkesmannen er av den oppfatning at for eksempel beboernes rent private interesser i en størst mulig veranda ikke kan anses som en "særlig grunn" for dispensasjon, ettersom denne type hensyn vil kunne påberopes av de fleste søkere. En utvidelse av veranda som fører til bedre boforhold uten at bestemmelsene om avstand blir skadelidende - slik tilfellet er her - må antas å være en relevant "særlig grunn" som ligger innenfor de rammer plan- og bygningsloven gir anvisning på, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak 2004-1397. Ovennevnte taler også for dispensasjon.

Arild Kristiansen, på vegne av KOB, anfører på søkers side at de to leilighetene i 1. og 2. etasje mot nabogrense i Kristian IVs gate 76 ble belastet med betydelig lys- og utsiktsforringelse da nabo i bnr. 612 fikk tillatelse til å bygge garasje i nabogrensen. Fylkesmannen bemerker at denne garasjen er plassert i samsvar med reguleringsplanen. Dette kan derfor vanskelig gjøres gjeldende som en særlig grunn for å dispensere fra det lovbestemte avstandskravet i pbl. § 70 nr. 2.

Det er også anført til fordel for dispensasjon at boligkomplekset vil "halte" dersom det ikke gis tillatelse til utvidelse av omsøkte verandaer i nabogrensen. Fylkesmannen kan vanskelig se at dette argument kan tillegges særlig vekt, da det må antas å være mulig å få til alternative løsninger til utforming. Uansett må denne type anførsler anses å være generelle eller alminnelige grunner som normalt har liten vekt i en dispensasjonsvurdering. Fylkesmannen finner derfor ikke å kunne tillegge disse anførsler særlig vekt i dispensasjonsvurderingen.

Arild Kristiansen anfører videre at da det er gitt tillatelse til utvidelse som omsøkt for 104 av 109 leiligheter, vil det være urimelig at 5 beboere ikke får tilsvarende mulighet til å forbedre uterommene. Fylkesmannen oppfatter dette som en anførsel om usaklig forskjellsbehandling. I offentlig forvaltning gjelder det et ulovfestet prinsipp om at like saker skal behandles likt (likhetsprinsippet). For at en anførsel om forskjellsbehandling skal kunne føre frem, er det en

forutsetning at det dreier seg om like saker både faktisk og rettslig sett. I foreliggende sak ligger omsøkte tiltak til 5 av leilighetene 1 meter fra nabogrensen. De rettslige forutsetninger er følgelig ikke like. En anførsel om usaklig forskjellsbehandling kan derfor ikke nå fram på dette punkt.

Vi viser for øvrig til bestemmelsen i fvl. § 34 annet ledd tredje punktum, om at statlig organ som er klageinstans for vedtak truffet i kommunen skal legge vekt på det kommunale selvstyret ved prøvingen av kommunens frie skjønn. Det innebærer at Fylkesmannen har plikt til å ta kommunens standpunkt i betraktning som et relevant moment i dispensasjonsvurderingen, og legge en viss vekt på dette. Saken her gjelder utformingen av det lokale miljøet. Den berører ikke overordnede regionale eller nasjonale interesser eller hensyn. Fylkesmannen kan ikke se at forholdene i saken er slik at byutviklingsstyrets skjønn bør settes til side,

Det kan etter dette sies å foreligge en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon fra avstandsbestemmelsen. Lovens vilkår "særlige grunner" for å gi dispensasjon er dermed tilstede. Dispensasjonssøknaden må da innvilges.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i fvl. § 34 opprettholder Fylkesmannen Kristiansand kommunes vedtak av 24. januar 2006, jf. vedtaket av 15. juni 2006.

Fylkesmannen opplyser:

Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Partene i saken har rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18, 19.

Partene er underrettet herfra ved kopi av dette brev.

Etter fullmakt



Elin Saltrøe
avdelingsdirektør



Ine B. Rolstad Hauken
rådgiver

Kopi:

- Karen Marie Rye, Holbergsgate 62B, 4614 Kristiansand
- KOBBA v/Arild Kristiansen, Postboks 382, 4664 Kristiansand
- Vennesla Entreprenørforretning AS, Vikeland Næringsbygg, 4700 Vennesla
- Borettslaget Kvartal 11 v/Camilla Holm, Kr. IVs gt. 78B, 4614 Kristiansand



Vennesla Entreprenørforretning AS
Vikeland Næringsbygg
4700 VENNESLA

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600042-1

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 23.01.2006

VEDTAK - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Byggeplass:	HENRIK WERGELANDS GATE 75A	Eiendom:	150/519 – 521 – 825 – 914
Tiltakshaver:	Kvartal 11 Borettslag	Adresse:	Henrik Wergelandsgate 75 A - B, 77 A - B, Kristian IVs gate 80 A – B, Kronprinsens gate 49 , 4614 KRISTIANSAND
Søker:	Vennesla Entreprenørforretning AS	Adresse:	Vikeland Næringsbygg , 4700 VENNESLA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 pkt. b) og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 09.11.05 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter skifting av eksisterende balkonger med nye, større og innglassede balkonger.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 10 og 11, godkjent 04.06.1957, med senere endringer.

Estetiske krav:

De nye balkongene endrer fasadeuttrykket, men synes vel tilpasset bygningene og tilfredsstiller de krav loven setter, jf. § 74.2.

Protester/bemerkninger:

Protest fra Holbergsgate 54 AS v/Harald Natvig, som viser til at Holbergsgate 54 har fått negativ innstilling ved reguleringsmessig søknad om balkonger, og vil ikke akseptere forskjellsbehandling fra kommunen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det foreligger ingen kommentar.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Balkonger på Holbergsgate 54 gjaldt mot gate på en bygning med fasader direkte mot fortau/gate. Omsøkte balkonger på de aktuelle boligblokkene gjelder en helt annen situasjon med balkonger mot kvartalets indre, og er derfor ikke sammenlignbare med situasjonen i Holbergsgate 54.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Ferdigstillelse:

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

- Kontrollerklæringer for utførelsen,

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

Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Forum Arkitekter AS: PRO/KPR tilt.kl.2 arkitekturprosjektering – gebyr kr.280,-

Vennesla Entreprenørforretning AS: SØK, UTF/KUT tilt.kl.2 bygninger og installasjoner – gebyr kr. 280,-

Larsen og Paulsen AS: PRO/KPR tilt.kl. 2 brannteknisk- lyd- og bygn.fysisk prosjektering – gebyr kr.280,-

Norconsult AS: KPR tilt.kl.2 brannteknisk prosjektering – gebyr kr.280,-

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr.2000,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.1120,-, til sammen kr.3120,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Jan Oddvar Hareide
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
Holbergsgate 54 AS
v/Harald Natvig

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Kommune:	Kristiansand Kommune	KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor
Søker:	Vennesla Entreprenørforretning AS Vikeland 4700 Vennesla	Saksnr.: 200508288 Dok.nr.: 1 Kontor.saksbeh.: PLBY
Telefon:	38 15 44 30	- 9 NOV. 2005
Telefaks:	38 15 44 35	Arkivkode: 150/519 L42 Unntatt off. j.h.: Jnr.enh.: Tekn Ark.oel: 5 GNBK

Søknad om tillatelse til tiltak

Vedlagt følger "søknad om tillatelse til tiltak" for Kvartal 11 Borettslag.

Søknaden gjelder eiendommene (Gnr/Bnr):

Henrik-Wegelandsgate	75A-B (150/519),	77A-B (150/521)
Kristian IV gate	78A-B (150/823),	80A-B (150/825)
Kronprinsens g 49	49 (150/914)	

Søknaden gjelder fjerning av eksisterende balkonger og oppføring av nye balkonger med innglassing.

Vedlagt finnes 5 "søknad om tillatelse til tiltak", en pr. Gnr/Bnr. Øvrige vedlegg er sammenfallende for samtlige 5 tiltak. Tiltakene vil bli gjennomført som et prosjekt med felles prosjekterende, utførende og kontrollerende aktører. Bakgrunnen for dette er at alle boenhetene vil gjennomgå tilnærmet samme renovering.

Inne i balkonger som blir oppført vil kledning bli skiftet trekledning.

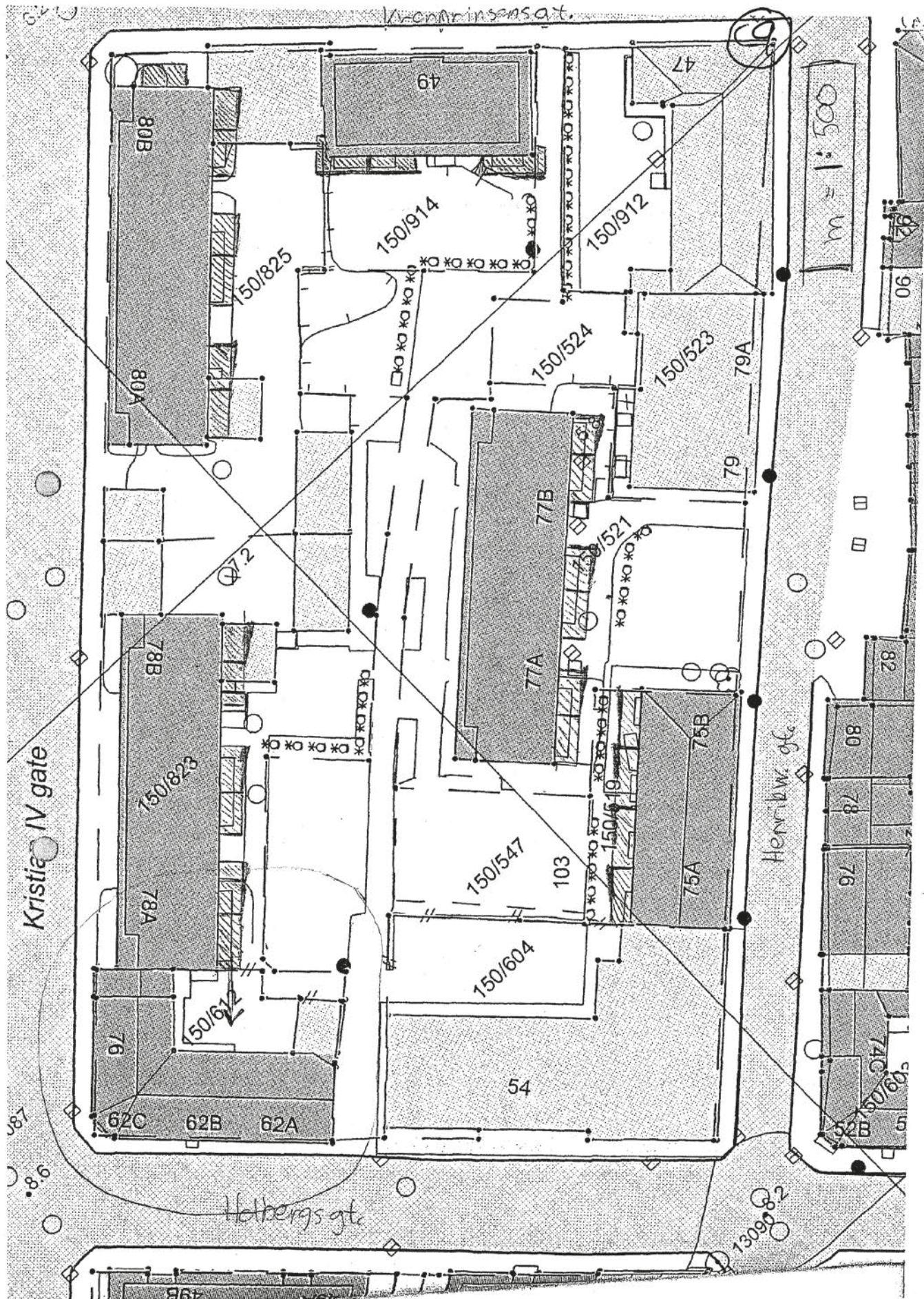
Norconsult AS vil gjennomføre uavhengig kontroll av brannprosjekteringen i tiltakene.

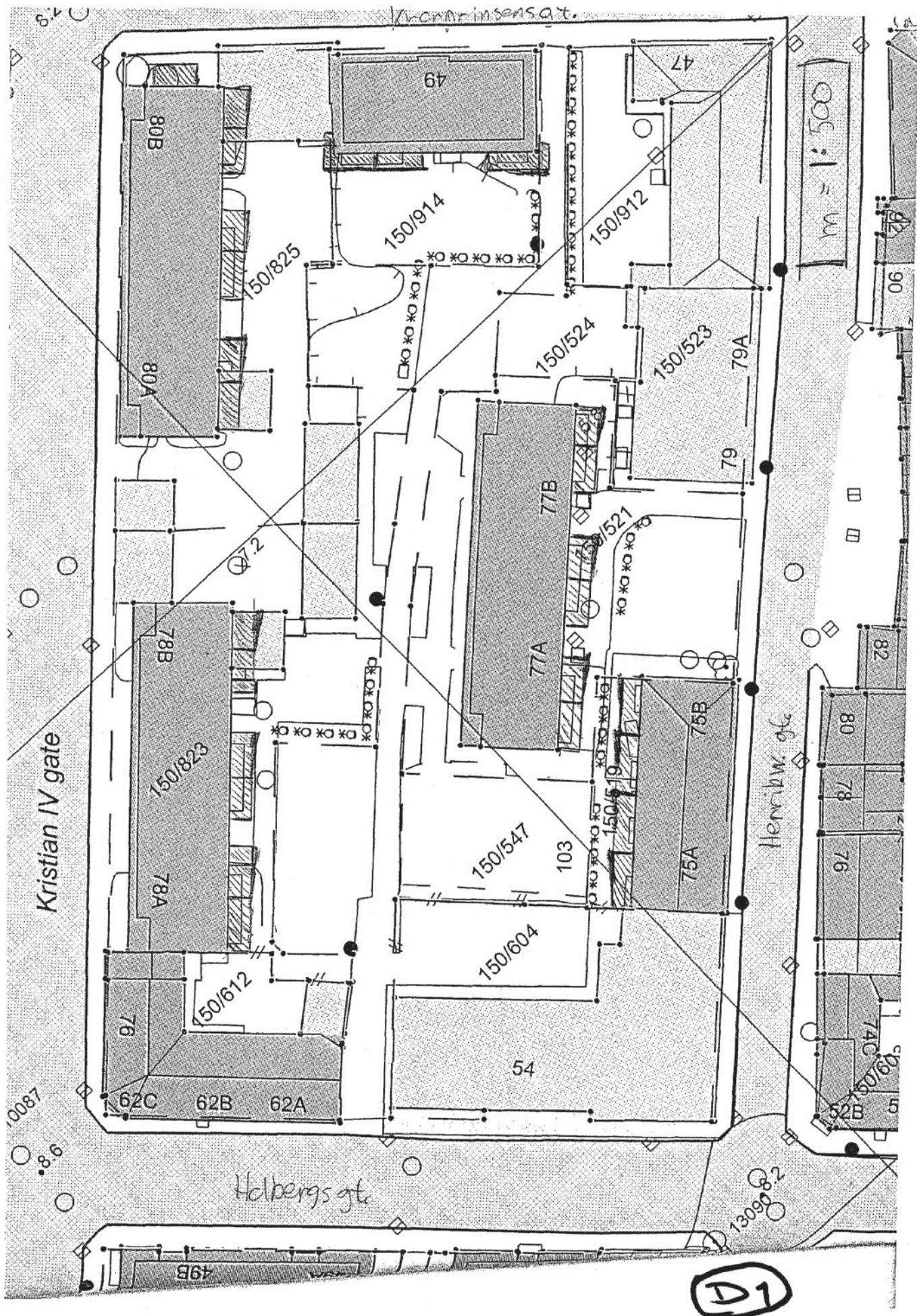
Med vennlig hilsen
Tor Inge Rishaa

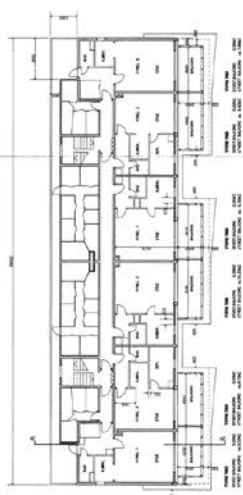


HMSK Leder
Faks 38 15 44 35
E-post: tir@vef.no
Mobil 992 96 769

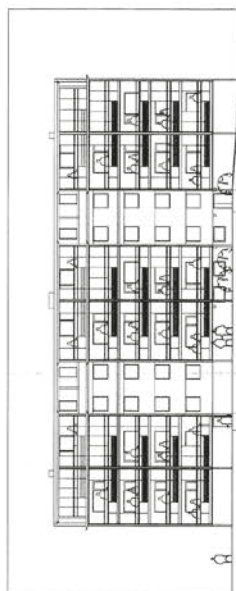
Kontrinsensat.



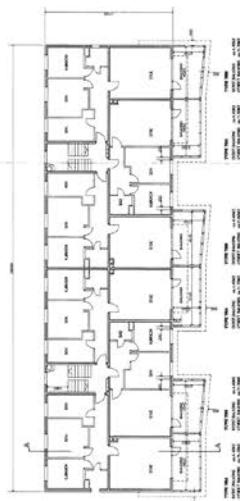




OLIVIERO TOSCANI



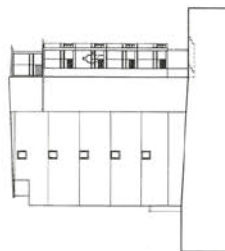
1992-1993



THESE 9-2007-0001



EXHIBIT 8-8

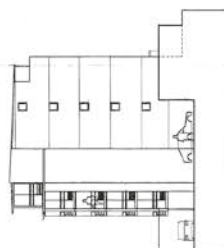
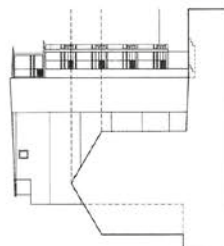
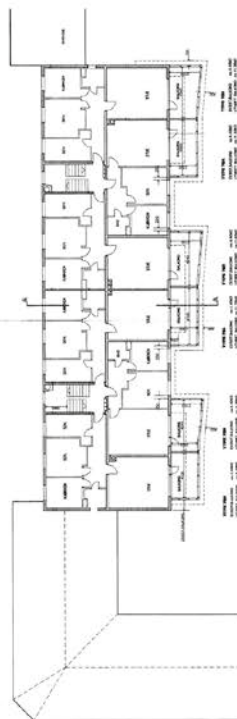
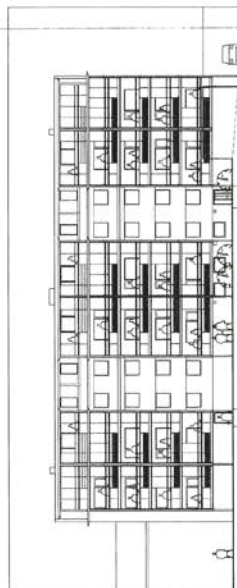
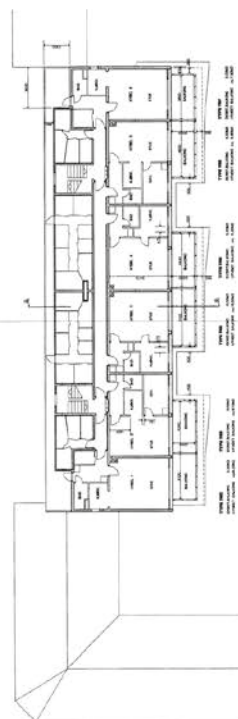


15203M 0077 2770-0127



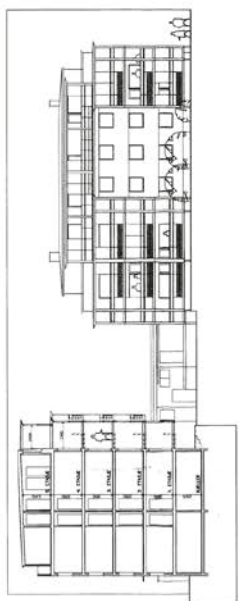
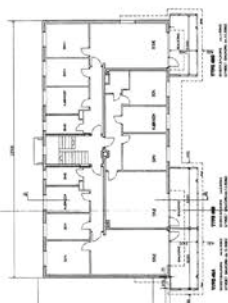
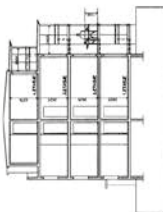
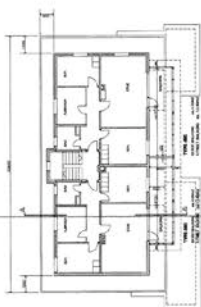
1525-0000/07/US\$12.00 DOI: 10.1002/ajb.10064

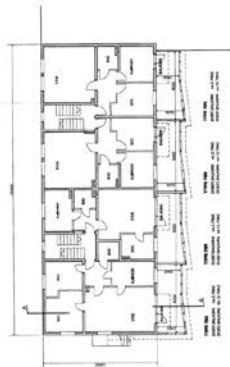
[illegible]



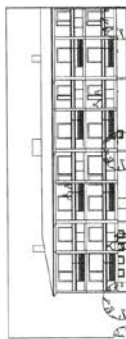
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		AA		AB		AC		AD		AE		AF		AG		AH		AI		AJ		AK		AL		AM		AN		AO		AP		AQ		AR		AS		AT		AU		AV		AW		AX		AY		AZ		BA		BB		BC		BD		BE		BF		BG		BH		BI		BJ		BK		BL		BM		BN		BO		BP		BQ		BR		BS		BT		BU		BV		BW		BX		BY		BZ		CA		CB		CC		CD		CE		CF		CG		CH		CI		CJ		CK		CL		CM		CN		CO		CP		CQ		CR		CS		CT		CU		CV		CW		CX		CY		CZ		DA		DB		DC		DD		DE		DF		DG		DH		DI		DJ		DK		DL		DM		DN		DO		DP		DQ		DR		DS		DT		DU		DV		DW		DX		DY		DZ		EA		EB		EC		ED		EE		EF		EG		EH		EI		EJ		EK		EL		EM		EN		EO		EP		EQ		ER		ES		ET		EU		EV		EW		EX		EY		EZ		FA		FB		FC		FD		FE		FF		FG		FH		FI		FJ		FK		FL		FM		FN		FO		FP		FQ		FR		FS		FT		FU		FV		FW		FX		FY		FZ		GA		GB		GC		GD		GE		GF		GG		GH		GI		GJ		GK		GL		GM		GN		GO		GP		GQ		GR		GS		GT		GU		GV		GW		GX		GY		GZ		HA		HB		HC		HD		HE		HF		HG		HH		HI		HJ		HK		HL		HM		HN		HO		HP		HQ		HR		HS		HT		HU		HV		HW		HX		HY		HZ		IA		IB		IC		ID		IE		IF		IG		IH		II		IJ		IK		IL		IM		IN		IO		IP		IQ		IR		IS		IT		IU		IV		IW		IX		IY		IZ		JA		JB		JC		JD		JE		JF		JG		JH		JI		JJ		JK		JL		JM		JN		JO		JP		JQ		JR		JS		JT		JU		JV		JW		JX		JY		JZ		KA		KB		KC		KD		KE		KF		KG		KH		KI		KJ		KL		KM		KN		KO		KP		KQ		KR		KS		KT		KU		KV		KW		KX		KY		KZ		LA		LB		LC		LD		LE		LF		LG		LH		LI		LJ		LK		LL		LM		LN		LO		LP		LQ		LR		LS		LT		LU		LV		LW		LX		LY		LZ		MA		MB		MC		MD		ME		MF		MG		MH		MI		MJ		MK		ML		MN		MO		MP		MQ		MR		MS		MT		MU		MV		MW		MX		MY		MZ		NA		NB		NC		ND		NE		NF		NG		NH		NI		NJ		NK		NL		NM		NN		NO		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV		NW		NX		NY		NZ		OA		OB		OC		OD		OE		OF		OG		OH		OI		OJ		OK		OL		OM		ON		OO		OP		OQ	
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--

[illegible]

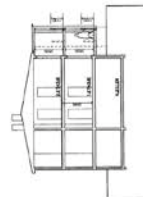
[illegible]



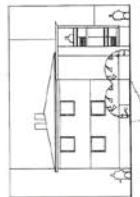
PLAN 1. OG 2. ETAGE



FASADEN MOT SÖRÖG-VÄRDE



RÖRSTY 3-4



FASADEN MOT SÖRÖG-VÄRDE

VERGELANDSVÄJ 75 KVARTAL 11 KRISTIANSTAD INNEBUDEN FÖR BYGGNADEN		INNEBUDEN FÖR BYGGNADEN	
Byggnadsnamn	Byggnadsnr	Byggnadsnr	Byggnadsnr
1561	3405	1561	3405
Arkitektfirma AB, M.A. - Lunds Arkitektfirma AB, M.A. - Lunds Arkitektfirma AB, M.A.		Arkitektfirma AB, M.A. - Lunds Arkitektfirma AB, M.A. - Lunds Arkitektfirma AB, M.A.	
Första Adressatör: Torbjörn Sjöstrand 17 143 0000000000		Första Adressatör: Torbjörn Sjöstrand 17 143 0000000000	
Webbplats: www.m.a.-lunds.se		Webbplats: www.m.a.-lunds.se	
Forum Arkitekt		Forum Arkitekt	





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Henrik Wergelands gate 56

Dato: 11.03.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 572

KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35
Godkjent av bystyret 29.08.1990 som sak nr. 153/90.

§ 1.

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i kvartalene og av gatebildets, bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet.

§ 3.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan bygningsrådet 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. Hvor eldre gatehus er bygget for butikker, kan disse forlanges opprettholdt til slik bruk. Mot Festningsgaten kan bygningsrådet tillate at større del av bebyggelsen nyttes til formål som nevnt i 2. setning, men sette som vilkår for slik bruk, at atkomst for varelevering sikres fra sidegatene via regulerte fellesatkomster eller nabotomter etter tinglyst avtale. Brannfarlig virksomhet eller lagring av spesiell brannfarlig vare tillates ikke.

Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger. I Tollbodgaten, Rådhusgaten, og Holbergsgaten må støyforholdene vurderes og tilsvarende støydempende tiltak iverksettes om nødvendig.

§ 4.

På plan kartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad. For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal 16, 23, 29 og 35: 0,9 - For kvartal 22, 28: 1,0. Utnyttelsesgraden er her forholdet mellom samlet bruttoetasjeareal (uten kjeller) og bruttotomt (tomt + 1/2 tilstøtende gategrunn).

Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomtearealet (nettomtomt - uten gatetillegg).

§ 5.

Bygg som skal bevares.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. (Vist på plankart datert 27.04 revidert 21.05.1990).

Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving kan/skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vinduesinndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når det skjer i harmoni med bestående byggs karakter med hensyn til form, detaljer, farger o.a. og innen rammen av § 7 og 8. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten, ved 1 og 1 1/2 etasjes bygg normalt heller ikke nye takvinduer.

Den verneverdige bebyggelse i området føres av brannstyret opp i fortegnelse over spesielle bygninger, områder m.v. i henhold til Lov om brannvern § 22.d. og er i medhold av samme lovs § 23 undergitt særskilt brannsyn.

§ 6.

Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevaringsmessig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.

Bygningsrådet kan forlange at riving ikke skjer før godkjente planer for nybygg foreligger.

Ved riving eller ombygging /bruksendring av uthus i gård skal påses at byggeforskriftenes krav til boder o.l. for boligene løses på annen måte.

§ 7.

Nybygg.

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindus-inndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Langs gatene kan bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i inntil 2 etasjer og i inntil 12 m. byggedybde fra byggelinje mot gate. Loftsetasje under skråtak kan tillates, med kvistvinduer mot gårdsiden. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten. Unntak kan gjøres for kvister, hvor slike har tradisjon i pågjeldende gates eldre bebyggelse og de gis en utforming i harmoni med disse.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i § 4, tillates bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense, når denne ved sin dimensjonering, og plassering tar tilfredstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og bevaring av eksisterende trær, og atkomst og brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret. Mellom atskilte bygg på egen tomt kan forlanges en avstand på minst 8 m.

Som grunnlag for vurdering og sikring av disse forhold skal det utarbeides en plan for kvartalenes indre som viser bestående gårdsbebyggelse og trær som bør bevares og ubebygde arealer som, av hensyn til sikring av utearealer til opphold og lek og brannvern, bør holdes fri for bebyggelse. Denne plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2. Bygningsrådet kan forlange bygge- og rivingsplaner utsatt til slik plan foreligger.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens takform og takvinkel, dimensjonering og plassering, under hensyn til ovennevnte bestemmelser. Rådet kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjetall) i gatebildet opprettholdes, ved nybygg og ved til- og påbygg. Ved byggesøknader skal fremlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse.

Alle byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

§ 9.

Fellesanlegg, fellesarealer.

Gyldenløvesgate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Deler av Festningsgaten 38, 40 og Skippergaten 73 i kvartal 16 og deler av Rådhusgaten 21 og 27/29 i Kvartal 28 reguleres til felles atkomst for varelevering, parkering på kjellerplan og felles opphols- og lekeareal for kvartalene.

§ 10.

Gatebruksplan.

Av hensyn til vern av bygnings- og bomiljøet og sikring av et trygt utemiljø for barn og voksne forutsettes det utarbeidet en detaljert plan for gatebruk og trafikkregulerende/trafikkdempende tiltak for området. Slik plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2.

§ 11.

I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

§ 12.

Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning, gatemøblering o.l. gateutstyr samt reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Gamle stensatte fortau og rennesteiner må søkes bevart/restaurert.

Byplansjefen i Kristiansand

TEGNFORKLARING:

BL. 925. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

	BOLIGER U
	BLANDET FORMÅL
	FORRETNINGER, KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER, BARNEHAGE, GRENDEHUS
	ALMENNUTTIGE FORMÅL, KIRKE
	

2. LANDBRUKSOMRÅDER

	JORDBRUK
---	----------

3. TRAFIKKOMRÅDER

	KJØREVEG
	GANG/SYKKELVEG
	FORTAU

4. FRIOMRÅDER

	
	PARK, TURVEG, LEK

5. FAREOMRÅDER

	
	HØYSPENT

6. SPESIALOMRÅDER

HELE OMRÅDET ER REGULERT TIL
SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING

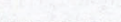
7. FELLESOMRÅDE

	FELLES AVKJØRSEL/PARKERINGSPLASS
	GANGVEG
	LEKE OG OPPHOLDSAREAL

8. FORNYELSEOMRÅDE



STREKSYMBOLER

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL



OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
SOM SKAL BEVARES



IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN § 25/6

MALESTOKK 1:500.

NORDPIL

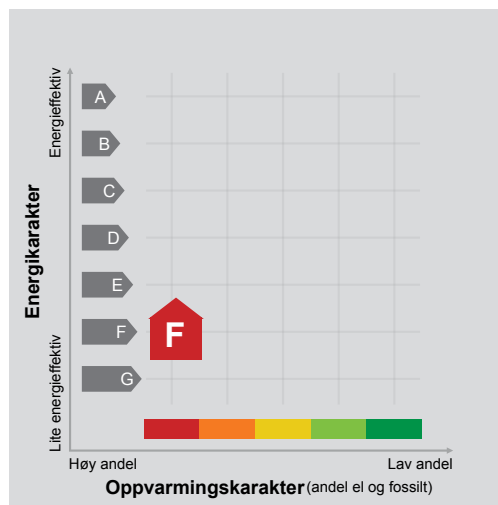
5 0m 30m

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR: KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29,
30, 35, nordøst kvadraturen
Omregulering til spesialområde for bevaring iflg. pl.bl. §25/6

ENERGIATTEST



Adresse	Henrik Wergelands gate 77A
Postnummer	4614
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	521
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168243758
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152886
Dato	08.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

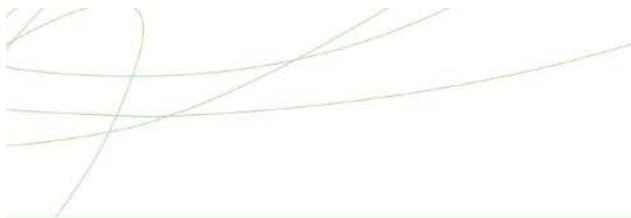
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Henrik Wergelands gate 77A - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Fylkeshuset Linje 10	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	23 min 2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 0.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Tordenskjolds gate 64 - Kristiansand ...	2 min
Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

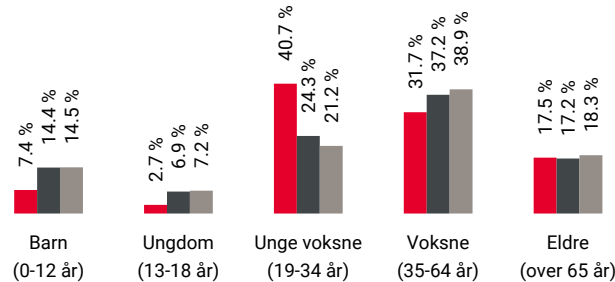
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordøst	2 653	1 847
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.3 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	16 min 1.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Parken Krsand PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

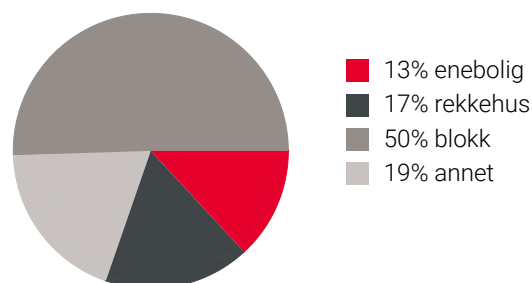
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 5 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 6 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

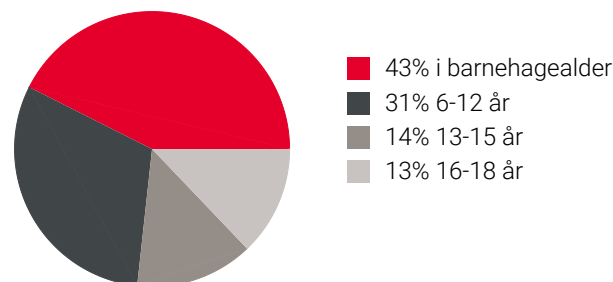
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Lillemarkens 7 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

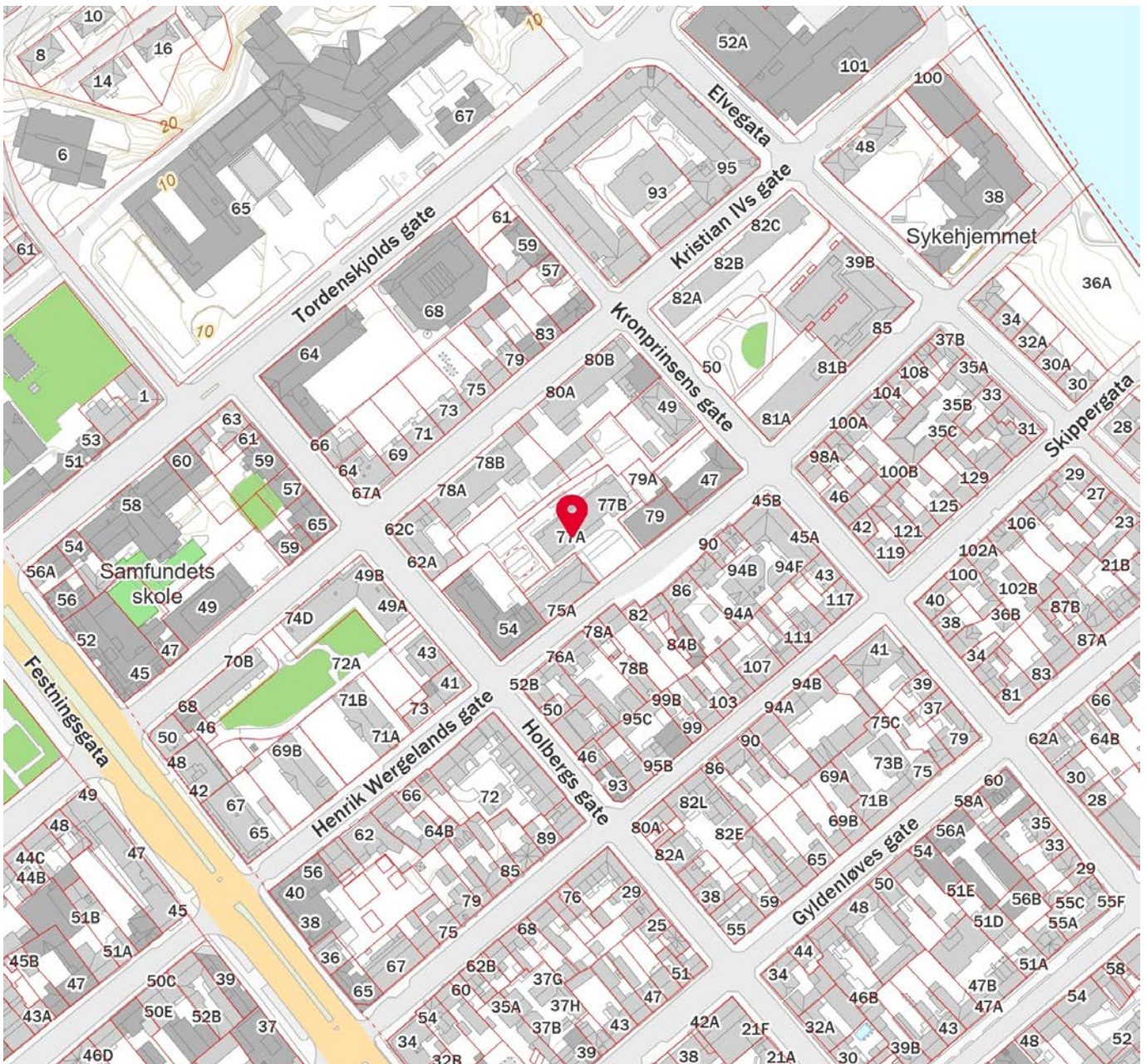
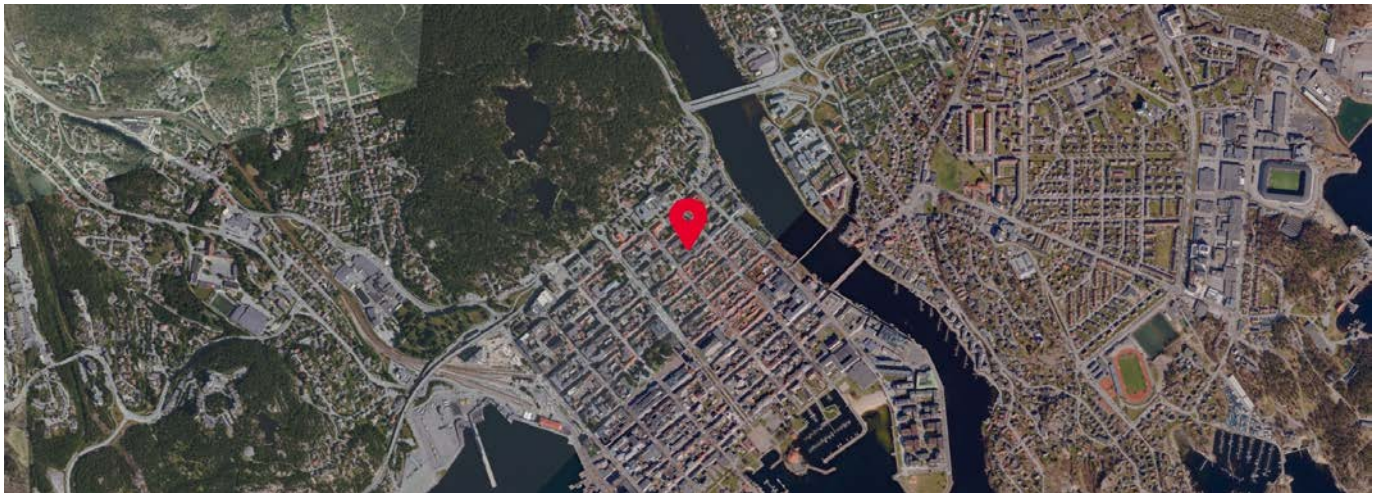


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Henrik Wergelands gate 77A
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Oppdragsnummer:

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre