





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Total ink omk.: Kr 3 000 000,-
Felleskostn.: Kr 3 400,-
Selger: Fennefoss Eiendom AS

Salgsobjekt: Kontor
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 193/193 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 260
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1411260086

Fine og romslige butikk/ kontor-lokale med sentral og fin beliggenhet i Kristiansand sentrum

Vi kan nå presentere et romslig og fleksibelt næringslokale over 2 etasjer i Festningsgata 22 i Kristiansand. Lokalene passer godt til flere typer virksomhet, enten du ønsker å etablere butikk, kontor, showroom eller en løsning som kombinerer flere bruksområder.

Eiendommen har en svært sentral plassering i Kristiansand sentrum, med umiddelbar nærhet til byens handel, serveringssteder og gode kollektivforbindelser. Området er kjent for et aktivt næringsliv med en variert sammensetning av butikker, kontorbedrifter og tjenestetilbud, noe som skaper et dynamisk og attraktivt miljø for virksomheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	95
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 193 kvm

BRA totalt: 193 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 95 kvm Bod I, II, III, trapperom.

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Oppholdsrom, møterom, behandlingsrom I, II, III, kjøkken, toalett, dusjrom, gang.

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 95 kvm Bod I, II, III, trapperom.

1. etasje: 98 kvm Oppholdsrom, møterom, behandlingsrom I, II, III, kjøkken, toalett, dusjrom, gang.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt til med kort avstand til Kristiansand sentrum. I handlegaten Markens gate finner du et stort utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre, restauranter og kaféer. Området byr på et levende bymiljø året rundt. Når sommeren kommer samles både fastboende og besøkende langs Fiskebrygga, Elvepromenaden, i Nupenparken og på Bystranda for å nyte sol, sjø og god stemning.

Like i nærheten ligger også flotte turområder. Baneheia nås på få minutter til fots og er et populært friluftsområde med mange turstier, badevann og opparbeidede lysløyper om vinteren. Ønsker du en tur langs sjøen kan Odderøya anbefales, hvor natur, utsikt og spennende historie møtes. Ravnedalen er et annet populært utfartssted med vakre parkarealer, kafé og jevnlig konserter og arrangementer gjennom sesongen.

Adkomst

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

Type rapport

Arealrapport

Innhold

Kjeller:

95 m². Bod I, II, III, trapperom.

1. etasje:

98 m². Oppholdsrom, møterom, behandlingsrom I, II, III, kjøkken, toalett, dusjrom, gang.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informasjon om strømforbruk.

Energimerke

G

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 000 000

Omkostninger kjøper

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 390 (Omkostninger totalt)

3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 3 580

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene, med unntak av eiendomsskatt og slamavgift som utgjør kr. 3 580 for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt for næring utgjør kr 3 980,- og inngår i kommunale avgifter.

Informasjon om formuesverdi

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

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

om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

Eierbrøk

24/100

Felleskostnader inkluderer

3400,- pr. måned. Kostnadene er fordelt som følger: Felles bygningsforsikring, vann/avløp, vask av matter, renovasjon, strøm i fellesareal og regnskapsførsel.

Felleskostnader blir fakturert to ganger i året.

På seksjonen som du ber om informasjon om er felleskostnadene foreslått for 2026 på kr 20.400,- pr halvår.

Dette er ikke pr i dag godkjent jf. forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 400

Sameiet

Sameienavn

Forvaltningspartner AS

Organisasjonsnummer

976494741

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Forvaltningspartner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 260, seksjonsnummer 1 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/260/1:

13.03.1968 - Dokumentnr: 2107 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 150 bnr 262

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1970 - Dokumentnr: 6829 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.m.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1982 - Dokumentnr: 784 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1982 - Dokumentnr: 785 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1982 - Dokumentnr: 15278 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 24/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

01.01.1983 - Dokumentnr: 990042 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 150, bnr. 262

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738670 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:260 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for betong- og forretningsbygg datert 05.06.1986.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1986.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og

eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

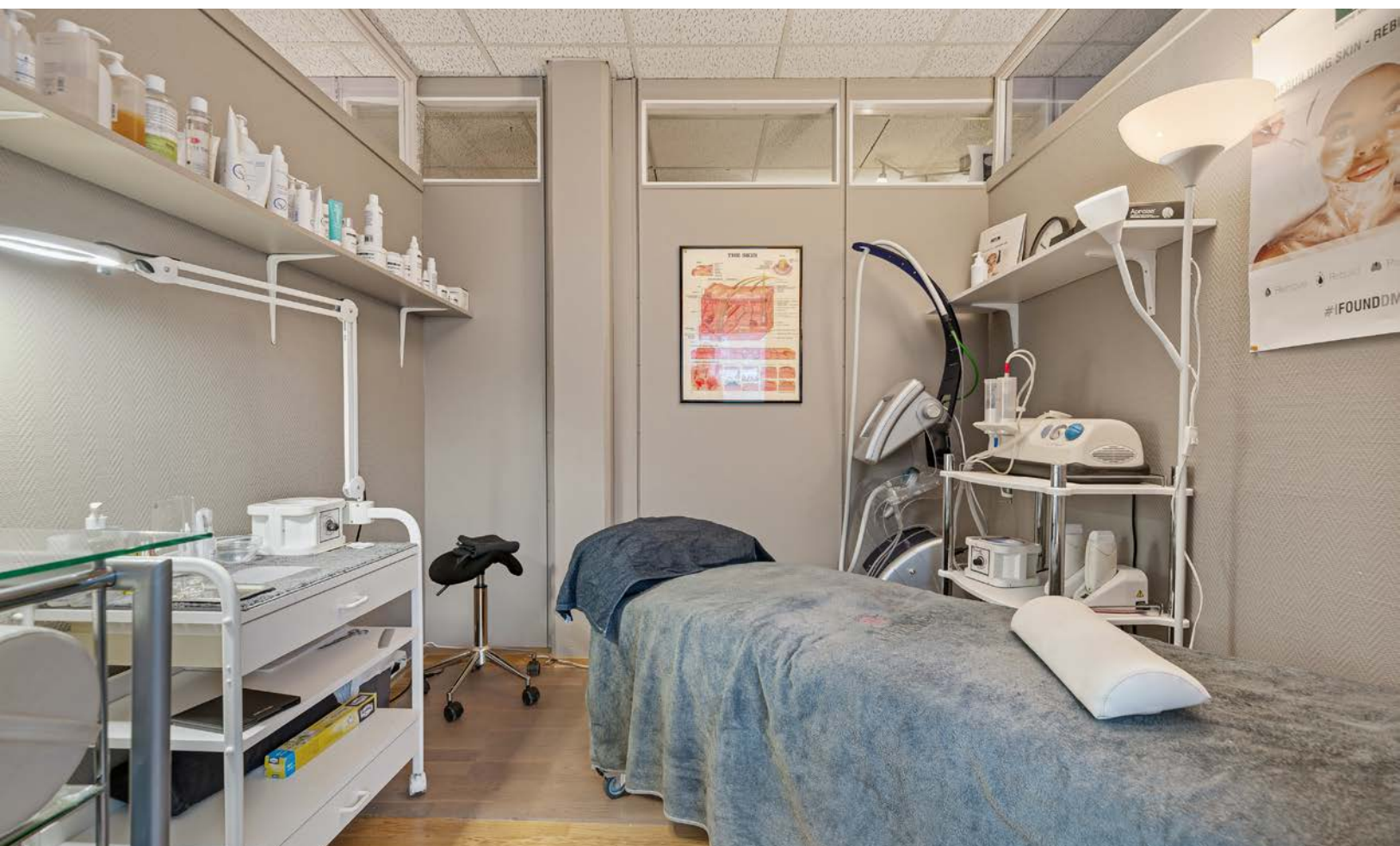
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

13.03.2026























Vedlegg



AREALMÅLING

Festningsgata 22

Oppmålingsdato: 10.3.2026

Generelt om arealmåling

Arealene i denne rapporten er målt av uavhengig og sertifisert takstmann, medlem av Norsk Takst.

Oppmålingen er utført på stedet og gjelder for det tidspunkt målingen fant sted.

Arealene er beregnet i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealene oppgis i hele kvadratmeter.

I samsvar med forskrift til avhendingslova oppgis boligens totale bruksareal (BRA), samt fordeling mellom:

- BRA-i (internt bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger)
- BRA-e (eksternt bruksareal utenfor boenheten, men som tilhører denne)

• Målingen er foretatt etter de definisjoner og målereglene som fremgår av NS 3940:2023. Bruksareal (BRA) omfatter arealet innenfor omsluttende vegger, fratrukket areal opptatt av yttervegger.

Innvendige sjakter medtas i bruksarealet dersom de ligger innenfor omsluttende vegger og er identifiserbare.

Dersom byggetegninger ikke er fremlagt, eller hulrom/sjakter er skjult og ikke tilgjengelige for visuell kontroll uten destruktive inngrep, kan disse ikke måles og inngår derfor ikke i arealberegningen.

Vinduer/dører som går helt ned til gulv er målt til glass/ramme i henhold til NS 3940.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) oppgis der dette er relevant. Ikke-måleverdig gulvareal (GUA) utgjør summen av BRA og ALH, i samsvar med standardens definisjoner.

• Arealmåling etter NS 3940 tar utgangspunkt i fysisk målbart areal og er uavhengig av rommets godkjente bruk etter plan- og bygningslovgivningen. Et rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om bruken ikke er i samsvar med byggeteknisk forskrift, godkjente tegninger eller kommunal brukstillatelse. Kjøper må selv undersøke offentlig godkjenning dersom dette er av betydning.

• Oppmålingen er utført etter gjeldende standard og beste faglige praksis. Mindre avvik kan forekomme ved senere kontrollmåling, ved bruk av annen målemetode, eller dersom skjulte konstruksjoner avdekkes på et senere tidspunkt.

Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealer angitt på byggetegninger eller i tidligere salgsoppgaver.

Stedvis lav takhøyde i kjeller.

Arealer

Etasje	Rombeskrivelse	BRA-i	BRA-e	BRA
		m ²	m ²	
1.etg	Oppholdsrom, møterom, behandlingsrom I, II, III, kjøkken, toalett, dusjrom, gang.	98		
Kjeller	Bod I, II, III, trapperom.	95		
	TOTALT	193		193

Jan Arild Tallaksen

Takstmann, Jan Arild Tallaksen



Kristiansand
kommune

FENNEFOSS EIENDOM AS
POSTBOKS 458
4664 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501175334
Kundenr. 4005840
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005840500004466
Fakturabeløp NOK 1182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/260/0/1/1 - FESTNINGSGATA 22
Eier FENNEFOSS EIENDOM AS

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	011025-311025		43,58	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	011125-301125		43,58	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	011225-311225		43,58	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	011025-311025		10,90	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	011125-301125		10,90	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	011225-311225		10,90	15%
EIENDOMSSKATT NÆRING	1980000,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		994,75	
Grunnlag MVA middel sats: 163,44, MVA: 24,54							Netto	1158,19
							MVA	24,54
							Øreavrunding	-0,73
							Å betale NOK	1182,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FENNEFOSS EIENDOM AS
POSTBOKS 458
4664 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126098
Kundenr. 4005840
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005840500004284
Fakturabeløp NOK 1182,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/260/0/1/1 - FESTNINGSGATA 22
Eier FENNEFOSS EIENDOM AS

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	010725-310725		43,58	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	010825-310825		43,58	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	43,58	1/1	010925-300925		43,58	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	010725-310725		10,90	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	010825-310825		10,90	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	10,90	1/1	010925-300925		10,90	15%
EIENDOMSSKATT NÆRING	1980000,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		994,75	
Grunnlag MVA middel sats: 163,44, MVA: 24,54							Netto	1158,19
							MVA	24,54
							Øreavrunding	-0,73
							Å betale NOK	1182,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FENNEFOSS EIENDOM AS
POSTBOKS 458
4664 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076140
Kundenr. 4005840
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005840500004102
Fakturabeløp NOK 1199,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 150/260/0/1/1 - FESTNINGSGATA 22
Eier FENNEFOSS EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010425-300425		43,58	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010525-310525		43,58	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010625-300625		43,58	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010425-300425		10,90	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010525-310525		10,90	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010625-300625		10,90	25%
EIENDOMSSKATT NÆRING	1980000,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		994,75	
Netto							1158,19	
MVA							40,89	
Øreavrunding							-0,08	
Å betale NOK							1199,00	

Grunnlag MVA høy sats: 163,44, MVA: 40,89

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

FENNEFOSS EIENDOM AS
POSTBOKS 458
4664 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/260/0/1/1 - FESTNINGSGATA 22
Eier FENNEFOSS EIENDOM AS

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501026977
Kundenr. 4005840
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005840500003922
Fakturabeløp NOK 1199,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010125-310125		43,58	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010225-280225		43,58	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	43,58	1/1	010325-310325		43,58	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010125-310125		10,90	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010225-280225		10,90	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET 1	1,00	m3	10,90	1/1	010325-310325		10,90	25%
EIENDOMSSKATT NÆRING	1980000,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		994,75	
Netto							1158,19	
MVA							40,89	
Øreavrunding							-0,08	
Å betale NOK							1199,00	

Grunnlag MVA høy sats: 163,44, MVA: 40,89

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Forvaltningspartner AS
Markens gate 30
4611 Kristiansand S

Vår referanse:
1411260086

Vår saksbehandler:
Anniken Høiby

Telefon:
932 86 276

Vår dato:
12.03.2026

Megleropplysninger på Festningsgata 22 - gnr. 150, bnr. 260, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn Fennefoss Eiendom AS	Adresse Østre Strandgate 5, 4610 Kristiansand S	Org.nummer 980 667 472
-------------------------------------	---	----------------------------------

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Festningsgt 22			
Styreleder	Navn Perate Spiler	Tlf.	E-post. perate@galleribi-z.no		
Informasjon om eiendommen					
eiendommer:	Gnr. 150	Bnr. 260	Snr.	Kommune Kr. sand	
org.nr: 998 534 097			Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har mottatt nabovarsel?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? 14.11.25 Alma Eik AS	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med		☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige 84866350				
Har hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr. ligger ved polise		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Hvis andelsregler må bli fulgt.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Kontakt Spilbar			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andel fellesgjeld?		Kr			
pr. mnd.	Kr	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Avregnes	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av		☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
renteinntekter kr:			renteutgifter kr:		
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier					
Skriv her:					

For Forvaltningspartner AS

Kr sand 12/3-26
Sted, dato

Siri S. Rønning
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anniken.hoiby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice/Eiendomsmegler MNEF
anniken.hoiby@aktiv.no

VEDTEKTER
for
SAMEIET FESTNINGSGATEN 22
Vedtatt ved ekstraordinært sameiemøte 31.03.2012

§ 1 EIENDOMMEN

Foreliggende vedtekter skal omfatte eiendommen Festningsgaten 22, gnr. 150 bnr. 450 i Kristiansand kommune med påstående bygninger og tilknyttede rettigheter på naboeiendommene.

§ 2 EIENDOMSFORMEN

Sameiet Festningsgaten 22 er et sameie hvor hver av sameierne har en tilknyttet enerett til bruk av en eller flere eierseksjoner til leiligheter.

§ 3 PARTSFORHOLDET

Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet Festningsgaten 22 tilsvarer forholdet mellom verdien av hans seksjon(er) og seksjonenes samlede verdi. Sameiebrøken for den enkelte seksjonseier fremgår av oppgave som bilag til denne kontrakten. Bilaget er en del av kontrakten.

Endring av sameiebrøkene i oppgaven kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder i fellesarealene. Denne avtalen er bindene for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

§ 4 RETTSLIG RÅDIGHET

1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameiet ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller lignende.
2. Ved overdragelse av eierandel med tilhørende seksjon og utleie av det samme skal erververen eller leier godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Styrets godkjennelse gjelder ikke overdragelse ved arv.

Dersom styret ikke innen 30. dager etter at de har fått melding om overdragelsen eller utleieforholdet har gitt overdrageren eller utleieren underretning om sitt standpunkt er overdragelsen eller utleieforholdet å anse som godkjent.

Kravet om godkjennelse gjelder ikke ved utleie av et enkelt rom.

§ 5 FAKTISK RÅDIGHET

1. Seksjonene kan benyttes til leiligheter. Annen virksomhet skal på forhånd godkjennes av styret.

Innvendige forandringer av lokalene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter/ byggevedtekter eller skader de øvrige andelseierne.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret i sameiet på forhånd hvis arbeidene er av en slik art at de krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen, for eksempel markiser og lignende skal være ensartede. Styret eller den det bemyndiger kan med bindende virkning treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon.

Eierseksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

2. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle fellesanlegg skal være underlagt styrets nærmere bestemmelse med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold.

Fellesrom som ikke benyttes av andelseierne kan leies ut av styret etter nærmere fastsatt leie. Leieinntektene skal tilfalle sameiet.

3. Det indre vedlikeholdet av eierseksjonen påhviler i sin helhet den enkelte andelshaver herunder også vedlikehold av trapper, toaletter, ganger og korridorer med videre som eksklusivt benyttes av andelshaveren samt de innretninger som er eller måtte bli installert i lokalene av ham. Dører mot fellesrom og fellesanlegg, herunder eventuelt heisdører samt vinduer med omramning pliktes vedlikeholdt av andelshaveren så vel innvendig som utvendig. Videre plikter andelshaveren å vedlikeholde eventuelle innretninger som måtte bli montert utenfor vinduene med henblikk på solavskjerming.

Det indre vedlikehold omfatter også eventuell fornyelse av gulvbelegg, himling, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner. Andelshaveren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Unnlater andelshaveren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

4. Ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og installasjoner bæres av andelseierne i fellesskap.
5. Sameiet tilstreber at eiendommens interiør og eksteriør skal ha et representativt preg.

Den enkelte andelshaver plikter gjennom sin bruk og sitt vedlikehold av lokalene på beste måte å medvirke til at man oppnår og vedlikeholder den tilsiktede høye standarden for eiendommen med omgivelser.

6. Ved utleie eller utlån av eierseksjonene eller deler av disse er vedkommende andelseier forpliktet til å gjøre leietaker/ lånetaker kjent med de ordensregler som gjelder.
7. Andelshaveren plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir fulgt. Andelseieren blir erstatningspliktig for alle skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport o.l samt leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig.

§ 6 ORDENSREGLER

Sameiemøte skal fastsette ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret. Ordensregler fastsatt av styret er bindende for sameierne.

§ 7 FELLESUTGIFTER

1. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder utgifter som vedrører grunnen, bygningens felles bestanddeler, fellesarealer og – installasjoner, felles innretninger og felles forsynings- og serviceordninger foruten eiendomsskatt til kommunen så lenge den blir skrevet ut under ett for eiendommen.

2. Fellesutgiftene fordeles mellom de berørte sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier.

3. Til dekning av fellesutgiftene kan styret fastsette et beløp som innbetales forskuddsvis etter de frister som styret fastsetter. Eventuelle ekstraordinære tillegg kan innkreves etter 14 dagers skriftlig varsel.

§ 8 ANSVAR FOR SAMEIERS FORPLIKTELSE

For sameiets fellesforpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte, men bare i forhold til den enkeltes sameiebrøk.

§ 9 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiermøte er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

§ 10 INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hver år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel med minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjetter.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 11 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 9, 4. ledd gjelder tilsvarende.

§ 12 OM SAMEIERMØTET

1. I sameiermøte har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.
2. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande

sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

3. Det ordinære sameiermøte skal:
 - (i) Behandle årsrapport fra styret
 - (ii) Behandle og godkjenne årsregnskapet
 - (iii) Behandle andre saker nevnt i innkallingen
 - (iv) Foreta valg etter § 14
4. Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.
5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
- b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 14 STYRET OG DETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3- 5 medlemmer og et av medlemmene skal være leder. Det skal velges personlige vararepresentanter for hvert av medlemmene.

Styremedlem tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 15 INNKALLING TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17 STYRETS KOMPETANSE m.v

Styret står for forvaltning av sameierens fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

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

Spørsmålet om hvilke stillinger som skal opprettes eller nedlegges hører inn under sameiermøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder i felleskap med en av styrets medlemmer. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjonene for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne og under rimelig hensyntagen til vedkommende sameier.

§ 18 INNHABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektigen delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 19 FORSIKRING

Sameiet skal holde eiendommen fullverdiforsikret. Kostnadene til slik forsikring dekkes av felleskostnadene og fordeles i henhold til § 7 pkt 2.

§ 20 TVISTER

Twistemål i sameieforholdet hører inn under tingretten. Sameierne vedtar eiendommens verneting i alle tvister som springer ut av disse vedtekter.

§ 21 TILTREDELSE/EIERSKIFTE

Alle sameierene skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Festningsgaten		22-24			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Betong- og forret- ningsbygg	11.5.81	dato 15.9.81 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Torbjørn Benestad		Festningsgt. 22 - 24			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
ark. Sannes og Steen		Kongensgt. 24			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
byggm. Jørgen Jacobsen		Bergstien 14 D			
ing. Thor Furuholmen v/Ulf Bergsmoen, Holakogveien 8					

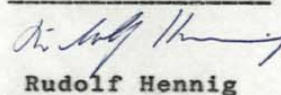
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand S., den 5. juni 1986



bygningssjefen



Rudolf Hennig

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Sannes og Steen's ark.kontor
Kongensgt. 24
KRISTIANSAND S.

776/81 PD/rh

15.september 1981

FESTNINGSGT. 22 OG 24 - BYGGEMELDING

Det vises til Deres søknader av 11.5.1981.

Bygningsrådet behandlet saken i møte 20.8.1981 og fattet følgende enstemmige vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner at det på Festningsgaten 22 og 24 oppføres nybygg med dimensjon og utforming som omsøkt 11.mai 1981 på følgende betingelser:

1. At søkeren erverver en ca 5 m bred stripe av naboeiendommen, jfr. bygningslovens § 39.
2. At 1. etasje ikke tas i bruk til særlig trafikkskapende formål og at kjelleren ikke nyttes til ervervsformål.
3. Det må fremskaffes 10 parkeringsplasser som bygningsrådet kan godkjenne, eventuelt ved at søkeren benytter seg av frikjøpsordningen.
Gårdsplassen må reserveres for og utformes som oppholdsplass for beboerne, jfr. § 69 nr. 1 i bygningsloven."

Forøvrig vises til byplankontorets notat av 7. august 1981, som vedlegges.

Bygningssjefen kan ikke ferdigbehandle byggemeldingen før pkt. 1 i bygningsrådets vedtak er sikret.

Forøvrig gjøres oppmerksom på at:

- bygningen må anmeldes og oppføres som branntrygg bygning (ikke brannherdig).
- bygningen er tilfluktsromspliktig, - dispensasjonssøknad mot event. innbetaling må innsendes.

Kristiansand bygningskontroll

A. Ersdal

Vedlegg

Gjenpart: Torbjørn Benestad, Elvegt. 52
Nicolay Vinje, Gyldenløvesgt. 22
Gerda Andersen, Gyldenløvesgt. 20

P. Dalen

Bygningsrådets/bygningskontrollens vedtak kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunnlagt og undertegnet av klageren. I henhold til Forv.lovens § 18 jfr. § 19 kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes - jfr. Forv.lovens § 42 1. ledd.

Torbjørn Benestad A/S
Tordenskjoldsgt. 90
KRISTIANSAND S.

RH/rh

2. okt. 1985

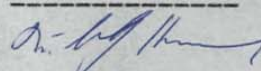
FESTNINGSGATEN 22 - 24 - INNREDNING I 1. ETASJE OG KJELLER

Bygningssjefen godkjenner innredning i 1. etasje og kjeller
som omsøkt og vist på tegning mottatt 30. august 1985.

Videre må det monteres en tilfredsstillende trapp/stige til
loft, og gangvei på loft frem til feierluker.

Det må monteres lys på loft.


A. Ersdal


Rudolf Hennig

Torbjørn Benestad
Boks 324
4601 KRISTIANSAND S.

113/84 AE/rh 8. mars 1984

FESTNINGSKT. 22 - 24 - INNREDNING I 1. ETASJE OG KJELLER

Det vises til Deres brev av 17. februar 1984.

Ifølge byggeforskriftene skal bygninger med flere enn 10 arbeidsplasser være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.

Dersom nåværende kontorvirksomhet ikke krever over 10 arbeidsplasser, vil bygningssjefen kunne tillate en utsettelse med heisen.

Når den andre kontorenheten blir leid ut, vil en måtte vurdere saken på nytt og komme tilbake til kravet om montering av heisen.


A. Ersdal

Torbjørn Benestad A/S
Tordenskjoldsgt. 90
KRISTIANSAND S.

113/84 RH/rh 8.febr.1984

FESTNINGSGATEN 22 - 24 - INNREDNINGER I 1. ETASJE OG KJELLER

Bygningssjefen godkjenner innredningsarbeider i 1. etasje og kjeller som omsøkt og vist på tegninger mottatt 6.2.1984.

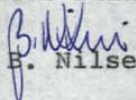
Forøvrig på følgende vilkår:

Mellom kontor-, undervisningsrom og gang i kjeller må det ikke være dører, det må være åpen forbindelse mellom rommene.

Forøvrig vises til brev av 2.2.1984. De i brevet nevnte forhold må snarest bringes i orden.

Ansvarshavende for de resterende arbeider må undertegne byggekort.

Etter fullmakt


B. Nilsen


Rudolf Hennig

Sannes og Steens arkitektkontor
Kongensgt. 24
KRISTIANSAND S.

623/82 PD/rh

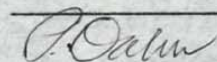
10. mai 1982

FESTNINGSGATEN 22 OG 24. FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG.
ROM PÅ LOFT.

Bygningssjefen kan tillate at det innredes rom til varig
opphold på loftet som omsøkt 27.4.1982.

Ett sett tegninger i målestokk 1:100 må innsendes.


A. Ersdal


P. Dalen

Gjenpart: Torbjørn Benestad, Svanedamsveien 51
brannvesenet

Sannes og Steens arkitektkontor
Kongensgt. 24
KRISTIANSAND S.

34/82
722
7/1-82
Ben.

887/81 PD/rh

14. desember 1981

FESTNINGSGATEN 22 OG 24. FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG

Bygningssjefen viser til brev av 15.9. og 30.11.1981 og godkjenner Deres byggemelding av 11.5.1981 med reviderte tegninger, innsendt 20.11.1981, på følgende vilkår.

Eiendommene må sammenføres til en eiendom.

Ansvarshavende/byggherren foretar utstikking av bygningens plassering og høyde i marken. Bygningskontrollens utstikker skal varsles for kontroll.

Ingen arbeider tillates påbegynt før:

- a) Godkjent ansvarshavende har undertegnet byggekort.
- b) Utstikking av bygningen er foretatt og kontrollert av bygningskontrollen.

Vedlagte utkast til erklæring må besørgeres bragt til byretten for tinglysing av byggherre/anmelder, og deretter innsendt til bygningskontrollen. Dersom arbeidene ønskes påbegynt før erklæringen er tinglyst, må kvittering for innlevering til byretten midlertidig deponeres hos bygningskontrollen.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Forøvrig vises det til ingeniørvesenets påtegning av 3.9.1981, kopi vedlegges.

Butikk/kontor-arealer i 1. etasje må gjøres tilgjengelig for funksjonshemmede, kfr. byggeforskriftens kap. 26:3 og 31:34 samt Veiledningen.

Dispensasjon fra krav om tilfluktsrom må foreligge før byggearbeidene påbegynnes.

Bygningen må utføres som branntrygg bygning.

Dør fra trapperom til butikker i 1. etasje må være branntrygg dør A 60, jfr. b.forskr.kap. 55: 5249.

LKESMANNEN I VEST-APPEL
EREDSKAPSAVDELINGEN

Disponible arealer i kjeller må gis adkomst (rømningsveier) til trapperommet via branntrygge dører A 60.

00100 21. JAN. 82

pl.knr
eh.av

Oppst.kat.
Merknad

Plassering av søppelstativer og atkomst til disse må godkjennes av renholdsverket, kfr. vedl. retningslinjer.

Event. bemerkninger fra arbeidstilsynet må etterkommes.

Statiske beregninger må innsendes.

Ventilasjonanlegget må anmeldes til bygningskontrollen før bygge-

arbeidene påbegynnes.

Branncellebegrensningene må klart fremgå av tegningene.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

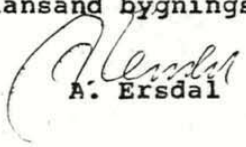
Bygningen må varmeisoleres etter byggeforskriftenes kap 54 revidert 4. november 1980.

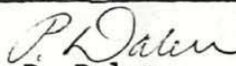
Det må innsendes beregninger som påviser at de valgte konstruksjoner tilfredsstiller byggeforskriftenes krav.

Gebyr kr...3.050,-... bes innbetalt på regning nr. 72232....

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

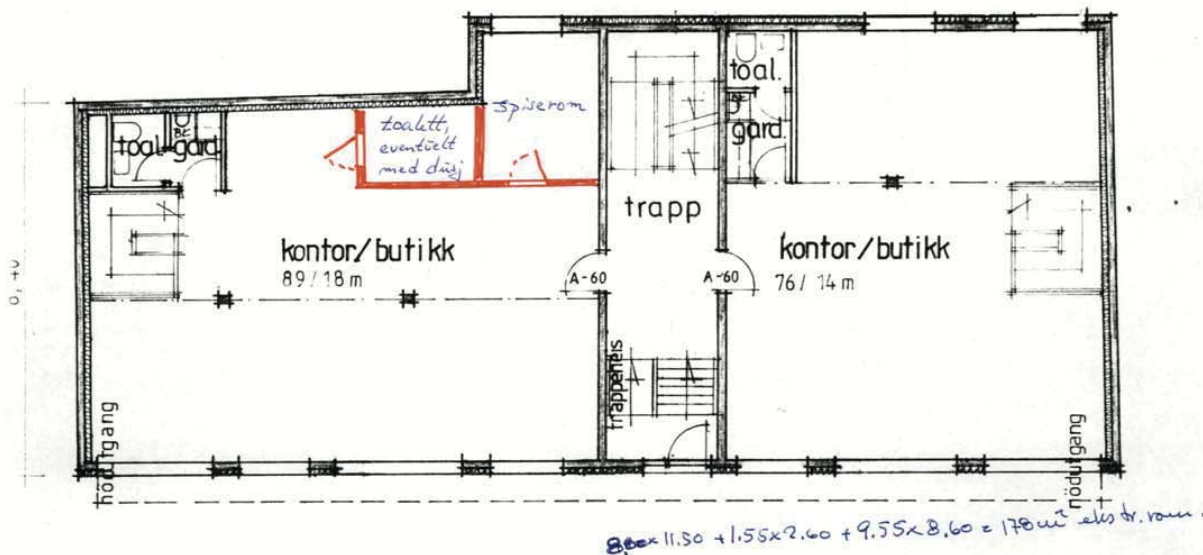
Kristiansand bygningskontroll


A. Ersdal

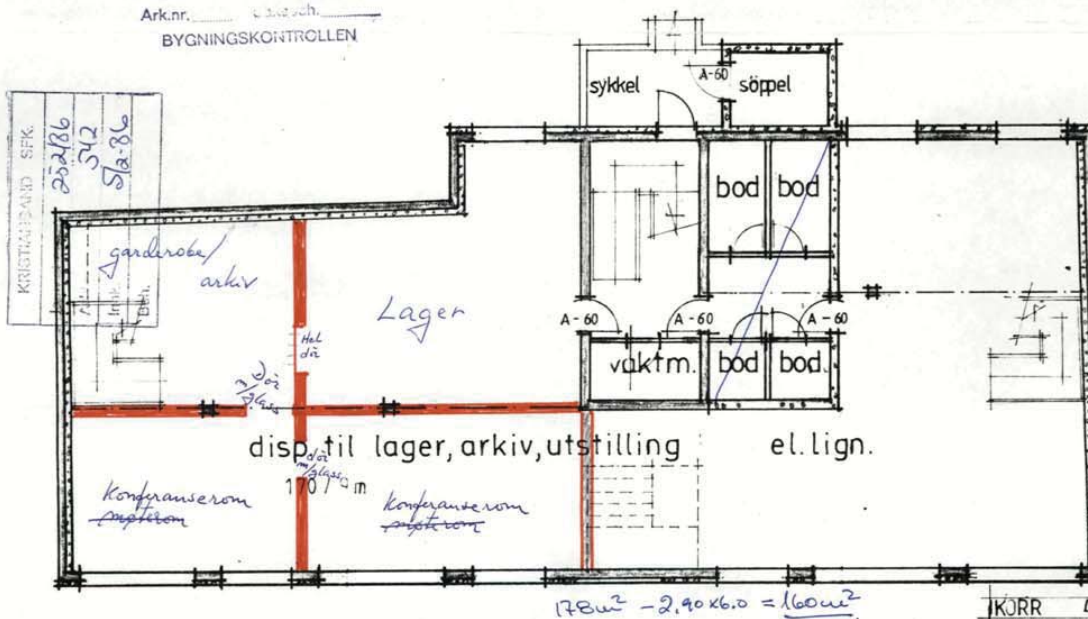

P. Dalen

Vedlegg

Gjenpart: Torbjørn Benestad, Elvegt. 52, m/regning
ingeniørvesenet v/Kvåle
brannvesenet
arbeidstilsynet



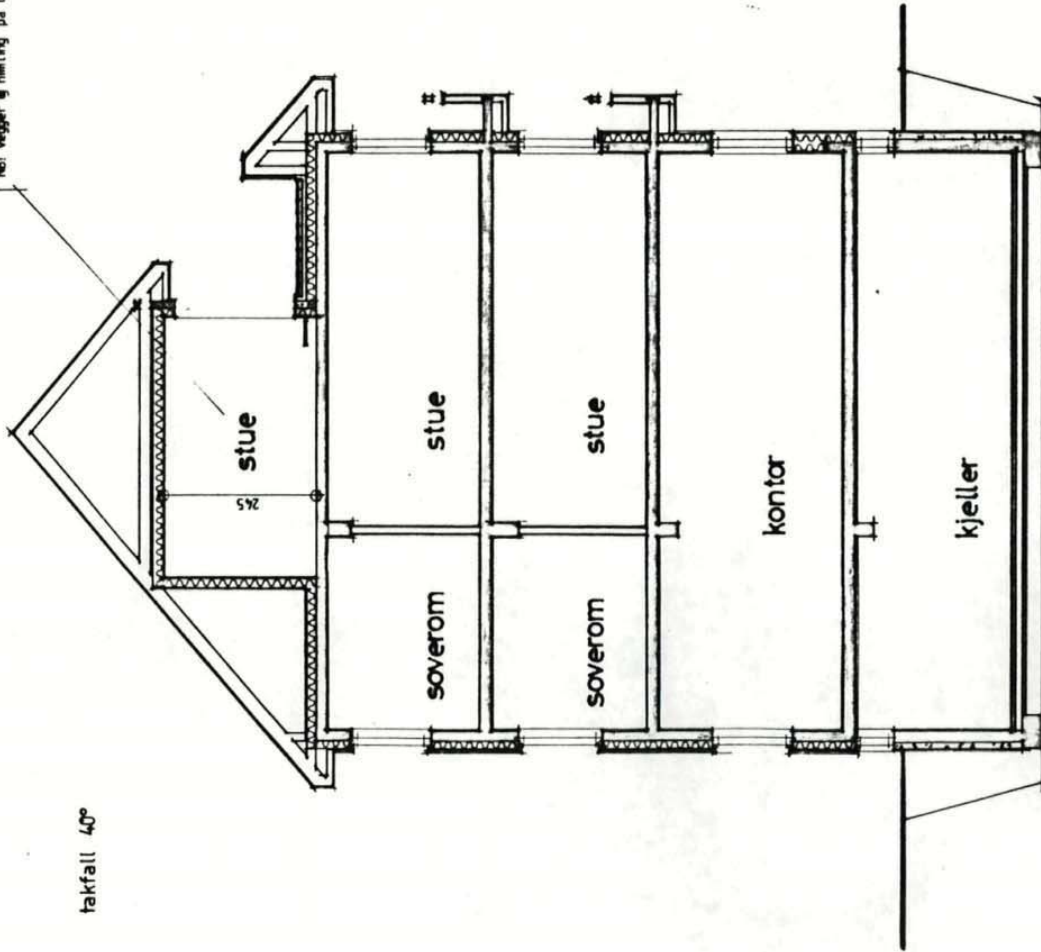
KRISTIANSAND KOMMUNE
 J.nr.
 Mottatt 30 AUG. 1985
 Ark.nr.
 BYGNINGSKONTROLLEN



Torbjörn Benestad		KJRR	4 - 3 - 82
Festningsgaten nr 22 og 24		KORR	17 - 12 - 81
planer		KORR.	15 - 12 - 81
SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR		OPPDRA	TEGN. NR.
THORLEIF SANNES		792	111
HARALD STEEN		MÅL:	TEGN:
MADS GEDDE MYRRE		1:100	
MAGNE ENGGRAV			
KONGENSGT. 24 - KRISTIANSAND S. - TELEFON (042) 24 669 / 25 313			

Rom på loft bygges opp av stålt bindverk, isolert med 15 cm $\varnothing$ 20 cm i vegger og himling.
Isolasjon av type Rockwool A mediter. Ditt lett papp innv. 12 mm gipsplate utv. $\varnothing$ innv.
NB! vegger og himling på loft skal være selvberende og uavhengig av tak konstruksjon

takfall 40°

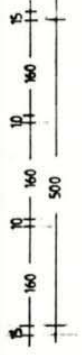
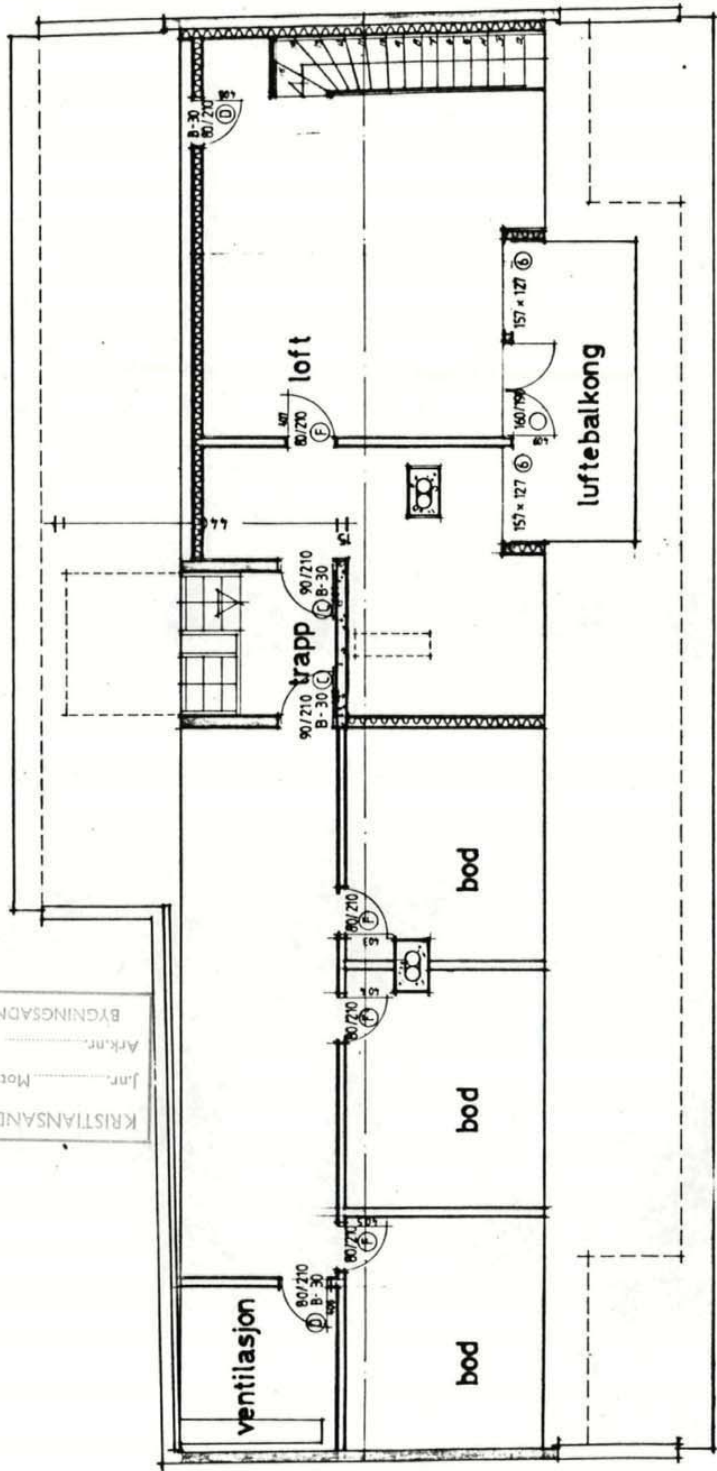


KRISTIANSTAD KOMMUNE
14/5 1982
Arkivnr. Sakshen. RH
J.nr. Motatt.

Torbjørn Benestad		OPPMÅS	TESEN NR.
Festningsgaten nr. 22 og 24		792	206
snitt B-B		VAL	TESEN
		50	23-4-82
SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR			
THORLEIF SANNES HANS RØDDE MYRNE			
KONGENHØI 14 - KRISTIANSTAD 8 - TELEFON 0419 14 899 / 14 213			

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

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Jnr. Morten 14/5 1982
 Ark.nr. Saltebsh.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN



loftsetasje

KORR	23-4-82
KORR	14-4-82
OPPROG	TEGN NR
792	204
MÅL 1:50	TEGN 1-82
Torbjørn Benestad	
Festningsgaten nr 22 og 24	
plan av loft	
SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR	
THORLEIF SANNES	
HARALD STEEN	
MAJOR BEDEBYGGER	
KONGENGT. 24 - KRISTIANSTAD S. - TELEFON 042 24 008 / 25 313	

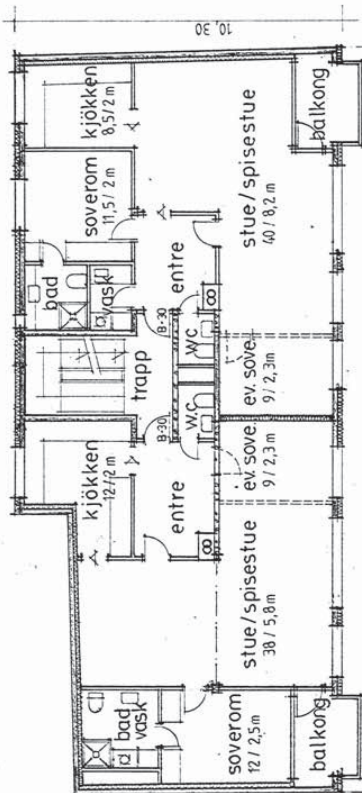
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



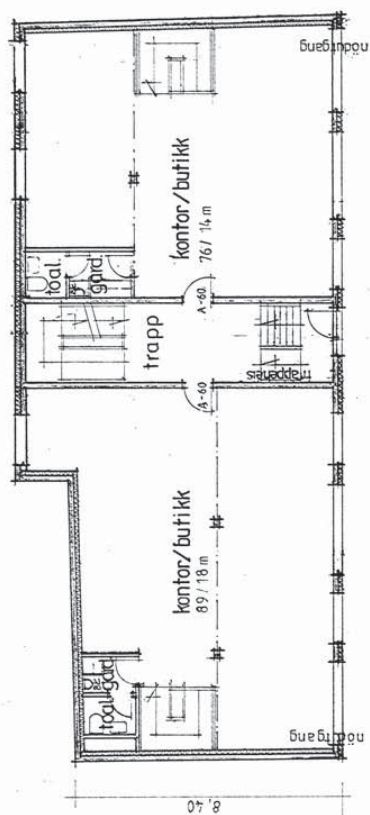
Torbjørn Benestad		KØRRE	15-12-81
Festningsgaten nr. 22 og 24		OPDRAG	TEGN. NR
plan av 1 etasje		792	202
		MAK. 1	TEGN. 9-12-81
SANNES OG STEEN'S ARKITEKTKONTOR			
THORLEIF SANNES	MACH GEDDE NYHRE	MAGNE ENDRØY	
ARNEIF SANNES	HARALD STEEN	RODOLF ENDRØY	
KONGSØKT 24 - TELEFON (042) 24 66 33			

1 etasje

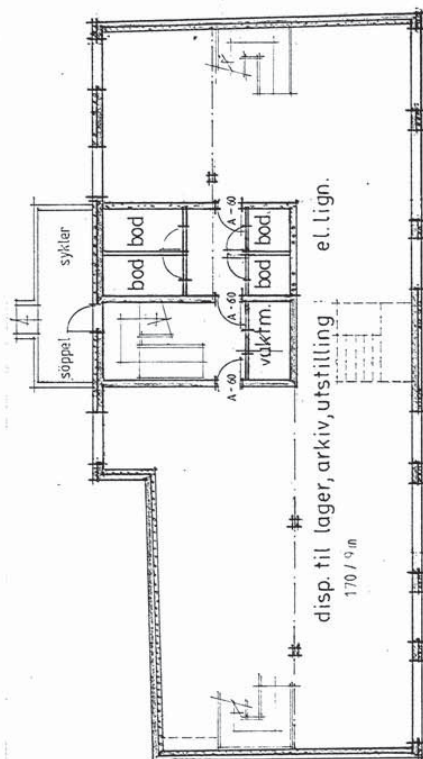
100. Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



plan 2og 3 etasje



plan 1 etasje



plan loft

KORR.	17 - 12 - 81
KORR.	15 - 12 - 81
OPFORAG	TEGN. NR.
792	111
MAK	TEGN.
1:100	

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AIS



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
Østre Strandgate 1A
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/03557-15
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.09.2025

Festningsgata 22 - 150/260, ferdigattest for fasadeendring og bruksendring av næringslokale til boligformål.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 260 / 0 / 2
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Steinar Klauset

Vedtak

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i følgende tillatelser:

- Rammetillatelse av 30.01.2024 og
- Igangsettingstillatelse av 19.06.2025.

Ved ferdigattest som nå gis gar bygningsmyndigheten lagt til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte vedtak er ivarettatt for omsøkte tiltak.

En vil ellers minne om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

A10-02 Situasjonsplan-Planlagt Status
A40-03.2 Sørvest Fasade-Planlagt Status
A40-03.1 Nordøst Fasade - Planlagt Status
A20-3.4 Underetasje - Planlagt Status
A20-3.3 1. Etasje - Planlagt Status
A30-03.1 Snitt - Planlagt Status

Kopi til:
Steinar Klauset

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

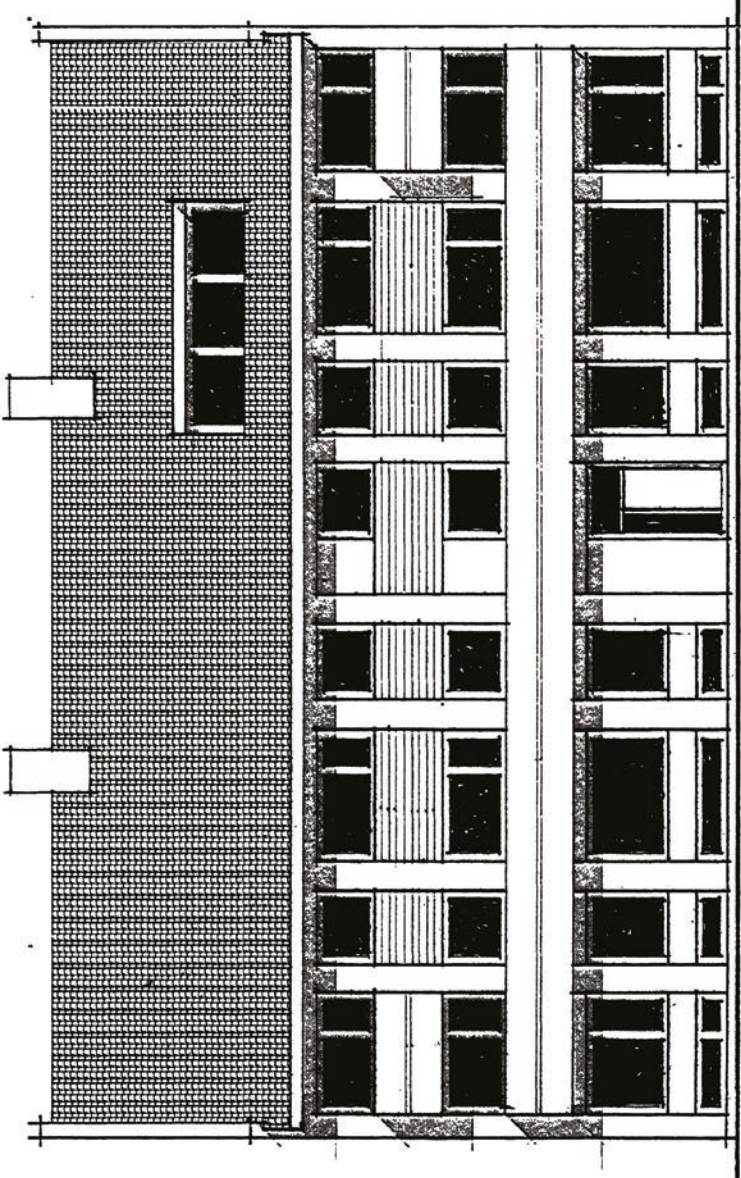
- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

Tegning nr.: A40-03.2		Revisjon nr.:	
Type tegning: Sørvest Fasade-Planlagt Status			
FASADE SØRVEST  mot festningsgaten 23 800			
Indeks		Indeks	
Dato		Dato	
Beskrivelse		Sign. Kontr.	
Ark		Ark	
Besøksadresse: Kjells 37 (4. etg)		Besøksadresse: Kjells 37 (4. etg)	
Postadr.: Kjells 37 4650 Kristiansand		Postadr.: Kjells 37 4650 Kristiansand	
Knut Ove Kristiansen		Knut Ove Kristiansen	
Telefon: 916 84 519		Telefon: 916 84 519	
E-post: knut.ove@arkicon.no		E-post: knut.ove@arkicon.no	
Prosjekteringsgruppe:		Prosjekteringsgruppe:	
ARK: Nancy Eisner		ARK: Nancy Eisner	
RB: Råd. ing. Bygg		RB: Råd. ing. Bygg	
RE: Råd. ing. Elektro		RE: Råd. ing. Elektro	
RW: Råd. ing. Vent.		RW: Råd. ing. Vent.	
Fase:		Fase:	
Søknadstegning		Søknadstegning	
Gnr: 150		Bnr: 260	
Godkjent:		Godkjent:	
Kontroll prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Sign.: Kontroll:		Sign.: Kontroll:	
Filer:		Filer:	
Festningsgata 22 pin		Festningsgata 22 pin	
Date:		Date:	
22.11.2023		22.11.2023	
Målestokk:		Målestokk:	
1:100		1:100	
Kontroll utøvelse:		Kontroll utøvelse:	
Sign.: Kontroll:		Sign.: Kontroll:	
Prosjekt nr. for prosjektmålestev		Prosjekt nr. for prosjektmålestev	
38/2023		38/2023	
Type tegning:		Type tegning:	
Sørvest Fasade-Planlagt		Sørvest Fasade-Planlagt	



Kristiansand
kommune

ARKICON AS
Kjøita 37
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/03557-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.01.2024

Festningsgata 22 - 150/260, rammetillatelse for bruksendring og fasadeendring av næringslokale til boligformål.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 260 / 0 / 1
Ansvarlig søker: ARKICON AS
Tiltakshaver: Steinar Klauset

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a, c, d, 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 13.12.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder bruksendring fra næring til bolig for del av areal i 1. etasje og kjeller-etasje for seksjon 1 i Festningsgata 22.

Vil minne om at andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktige og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra Kommuneplan for Kristiansand og § 7c mht. uteareal samt § 11 mht. parkering.

Det foreligger merknad til søknaden fra en av sameierne.

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

Søknaden:

Det søkes om rammetillatelse for bruksendring fra næring til bolig og fasadeendring mot bakgården for seksjon 1 i første etasje i Festningsgata 22. Omsøkte

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

bruksendring til boligformål er i tråd med § 3 i gjeldende plan for Posebyen. Regulert utnyttelsesgrad er maks 50% av netto tomt. Omsøkte tiltak skaper ikke nytt målbart areal slik at utnyttelsesgraden blir uendret for eiendommen. Kommuneplanens bestemmelse § 11 sier at det er krav til 0.5 parkeringsplass og 1 sykkelplass for omsøkte boenhet. Det er tilrettelagt med sykkelparkering i underetasje i dagens bygg. Det er ikke tilgjengelig parkeringsplass på eiendommen, da det ikke er kjøreadkomst fra gate. Det søkes derfor om dispensasjon fra § 11 i Kommuneplanen mht. krav til parkering jfr. pbl. § 19-1. Det er krav til 25kvm uteareal for omsøkte tiltak, jfr. § 7c i Kommuneplanen. Den nye boenheten får uteareal på 20kvm i bakgården, altså 5 kvm for lite og vil derfor være en del av dispensasjonssøknaden jfr. pbl. § 19-1. Mot Festningsgata må tilfredsstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger, jfr. § 3 i gjeldende plan. Støydempende tiltak blir prosjektert og vil bli ivare tatt før igangsettingstillatelse sendes inn – Dette er forhold/opplysninger som er gitt i mottatt søknad.

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren som ikke har merknader til søknaden.

Areal som søkes bruksendret til boligformål er stipulert til totalt 164 kvm. (90kvm i 1. etasje og 74kvm i kjeller)

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Posebyen. Godkjent 29.08.1990. Formål: Bolig.

Naturmangfoldloven:

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

Dispensasjoner:

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

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra Kommuneplan for Kristiansand og § 7c mht. krav til 25 kvm uteareal for ny boenheten og § 11 mht. krav til ½ biloppstillingsplass for omsøkte tiltak.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

- Uteareal: I Kvadraturen med nære randsone samt bydels- og områdesentrene skal minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på egen tomt eller fellesareal være 25 kvm. Som utregningen på vedlagte plantegning 1. etasje viser, så er det ikke tilstrekkelig uteoppholdsareal i forhold til kravet. Samlet uteareal fordelt på balkonger/terrasser og fellesareal på bakkeplan er 103kvm. Fordeles disse arealene for dagens 4 boenheter + 1 ny boenhet, har søker kommet frem til at dette gir et uteareal på 20,6 kvm pr. boenhet. Det nevnes videre at det vil være til stor fordel for tiltakshaver å kunne realisere og utnytte en seksjon på en hensiktsmessig måte. I et samfunnsmessig perspektiv ansees det som fordelaktig at det etableres nye tilfredsstillende boenheter i et populært område med forholdsvis høyt press på boligmarkedet og at dette gjøres gjennom hensiktsmessig fortetting/bruksendring som er i tråd med formulerte nasjonale forventninger.
- Parkering: Det er ikke parkeringsplasser til omsøkte bolig på egen grunn. Det er ingen parkeringsplasser på eiendommen. Det er ikke innkjørsel til bakgården på eiendommen og alt areal på eiendommen utenom eksisterende bebyggelse er avsatt til uteoppholdsareal for boligene. Eiendommen er plassert i nærhet til busstrase samt offentlig tilgjengelig parkeringshus hvor det er ledige parkeringsplasser for leie.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra mht. krav til uteareal er å sikre gode uteareal for beboerne i Kvadraturen. Forhold mht. krav til parkering er å sikre tilstrekkelig parkering for boenhetene i byen.

Ved vurdering av dispensasjonsforholdet mht. § 7c og krav til uteareal har bygningsmyndigheten i dette tilfellet vektlagt at det i bakgården i dag er felles uteareal for beboerne i sameiet, samt at det er tilrettelagt med attraktive uteområder i nærheten til omsøkte tiltak - langs Strandpromenaden, i Tresse, ved Bystranda og langs Elvebredden samt på Odderøya. En har også tatt hensyn til politisk ønske om at flere bosetter seg i sentrum og Kvadraturen.

Ved vurdering mht. § 11 og krav til opparbeidelse av ½ biloppstillingsplass på egen grunn for omsøkte tiltak har en i lignende saker dispensert fra gjeldende bestemmelse, sett i forhold til antall boenheter (1) som omsøkes slik som i dette tilfellet. En har også hensyntatt at det ikke er kjøreadkomst fra gate til dagens bakgård for eiendommen. En har også vektlagt at eiendommen er plassert i nærhet til offentlig tilgjengelig parkeringshus i Kvadraturen hvor en kan leie parkeringsplass.

På bakgrunn av ovennevnte konkluderer bygningsmyndigheten med at hensynene bak bestemmelsene og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Forutsetningene for å kunne gi de omsøkte dispensasjoner etter plan- og bygningslovens § 19-2 foreligger derfor.

Estetiske krav:

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. pbl. § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassing:

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

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Avkjørsel:

Det er ikke avkjørsel til gate fra eiendommen. Dette forhold endres ikke.

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om 1/2 parkeringsplass for omsøkte tiltak, jfr. § 11 i Kommuneplanen. Da det ikke er kjøreadkomst til bakgård søkes det om dispensasjon fra dette kravet, jfr. pbl. § 19-1.

Tiltaket utløser krav om 25kvm uteareal for omsøkte boenhet, jfr. § 7c i Kommuneplan for Kristiansand. Dette forhold er det søkt dispensasjon fra da det ifølge søknaden mangler 5 kvm. for å oppfylle kravet, jfr. pbl. § 19-1.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. En ber om at det tas kontakt med Agder Energi Varmer AS ae@ae.no for avklaring mht. eventuell avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

Ny tilkobling til vann- og avløpsledning skal være avklart / godkjent av Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten før det kan gis igangsettingstillatelse.

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer som medfører reseksjonering eller dersom tiltaket medfører sammenføring, så må disse forhold være utført før det kan gis ferdigattest for tiltaket, jfr. pbl. § 21-5, 5. avsnitt punkt c.

Bemerkning til søknaden fra seksjonseier:

Det foreligger merknad til søknaden fra eier av seksjon 2 i sameiet, som har følgende merknad:

- «Vi er eier av seksjon 2 i sameiet som også er næringsseksjon.
- Etter at parkeringsplassene i gateløpet like utenfor inngangen til Festningsgata 22 ble fjernet i forbindelse med ny nedkjørsel til Torvparkering, er det blitt mindre kunder i området og lokalene er mindre egnet til næringsdrift enn før.
- Det at 1. etasje er høy med lite innsyn og godt med dagslys, gjør seksjonene som i dag er næring er godt egnet til boliger.
- Festningsgata 22 ligger nær offentlig friareal og behovet for uteplass og parkering antas ikke å være til stede.
- Vi er derfor positive til søknaden om bruksendring og vurderer å søke om bruksendring for vår seksjon som ligger på andre siden av trappeoppgangen».

Søker/tiltakshavers kommentar til mottatt merknad:

- «Eier av seksjon 2 i sameiet har sendt inn merknad til tiltaket, men som merknad viser er eier av seksjon 2 positiv til omsøkte bruksendring».

Bygningsmyndighetens kommentarer til merknad:

Bygningsmyndigheten tar til etterretning at eier av seksjon 2 er positiv til omsøkte tiltak, samt at de vurderer å søke om bruksendring for sin seksjon.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden ble forelagt Byantikvaren den 25.01.2024. Byantikvaren har ikke merknader til omsøkte tiltak, da bygget er å anse som et nyere bygg fra 1981, samt at det ble oppført i betong i 1981 og derved ikke er regulert til bevaring.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering:

Bygningsmyndigheten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Dersom eiendommen omfattes av et sameie legges det til grunn at det foreligger samtykke fra respektive sameie for omsøkte tiltak, jfr. § 30 i Eierseksjonsloven.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

Det må utføres uavhengig kontroll for brannprosjektering i tiltaksklasse 2 og uavhengig kontroll for prosjektering for lyd i tiltaksklasse 2, samt uavhengig kontroll for bygningsfysikk (våtrom) i tiltaksklasse 1 for omsøkte tiltak, jfr. SAK 10 § 14-2.

En legger til grunn at forhold til prosjektering mht. konstruksjonssikkerhet er ivare tatt for tiltaket.

Det gis fravik fra TEK 17 § 13-2 mht. ventilasjon og § 14-2 til § 14-4 mht. energieffektivitet, da fraviket er av en slik karakter at det ikke vil påvirke eller hindrer en sikker og forsvarlig bruk av omsøkte tiltak. En har da lagt til grunn at tiltaket oppgraderes så langt dette lar seg gjøre i forhold til gitte krav, jfr. pbl. § 31-2, 4. avsnitt.

I søknaden er det opplyst følgende forhold: «Det er foretatt måling av radon for underetasje over 2 uker som viser at nivået ligger rundt 320Bq/m³. Iht. TEK 17 § 13-5 skal radonkonsentrasjonen ikke overstige 200Bq/m³ som årsmiddelverdi. DSA viser til at en langtidsmåling gjort i vinterhalvåret skal multipliseres med faktor 0.75 for å estimere enn årsmiddelverdi. Ut fra dette har søker estimert at Festningsgata 22 har en årsmiddelverdi på ca. 240Bq/m³. Da verdiene er såpass lave anbefaler søker installering av 2 stk. Flexit rom-ventilator eller annen naturlig

ventilasjon. Det vil være tiltakshavers ansvar å påse at dette utføres og at gjøres nye målinger av radon før ferdigattest»

En gjør oppmerksom på at det ikke gis fravik eller dispensasjon fra noen forhold i teknisk forskrift eller gjeldende bestemmelser som gjelder liv og helse. Forhold til TEK 17 og § 13-5(1) mht. radon må derfor i dette tilfellet prosjekteres og ansvars belegges av et ansvarlig foretak i tiltaksklasse 2. Dette gjelder også for utførelsen mht. måling i tiltaksklasse 2.

Det gis dispensasjon fra krav til ½ biloppstillingsplass jfr. § 11- og krav til 25 kvm uteareal jfr. § 7c i gjeldende Kommuneplan for Kristiansand, jfr. pbl. § 19-2. Det vises til dispensasjonsforholdet som er beskrevet i dette vedtak.

Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), slik som i dette tilfellet, skal leilighetene være gjennomgående jfr. § 3.4 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Minner også om § 3 i gjeldende plan for Posebyen som sier at:» Mot Festningsgata må tilfredsstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger» Forhold til lyd må derfor prosjekteres og ansvars-belegges av et ansvarlig foretak i tiltaksklasse 2.
(I Kommuneplanen for Kristiansand er Festningsgata registrert som rød sone.)

Krav til innvendig bod og sportsbod må være ivaretatt for omsøkte boenhet, jfr. TEK 17 § 12-10 (1) og (2).

Tilkobling til vann- og avløpsledning må være avklart/godkjent av Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må tas kontakt med Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard mht. avklaring mht. krav til lekeplass for omsøkte boenhet, jfr. § 3.21 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Det må tas kontakt med Agder Energi Varmer AS mht. avklaring om tilknytning til fjernvarme, jfr. pbl. § 27-5 og § 11-9 nr. 5 før igangsettingstillatelse kan gis.

Det legges til grunn at det er inngått avtale mht. avfallshåndtering for husholdningsavfall for omsøkte boenhet før igangsettingstillatelse kan gis.

Minner om at ventilasjonsavtrekk skal føres over tak og ikke i lavere høyde i kvartalenes indre, jfr. § 3.17 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Bygge avfall må behandles etter gjeldende forskrift, jfr. TEK17 §§ 9-6 og 9-7

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av Ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse / avklaring mht. eventuell avtale om tilknytning til fjernvarme må innsendes.
4. Øvrige vilkår; se bygningsmyndighetens samlede vurdering over.

Gyldighet:

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

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr for bruksendring kr.8000,- (varenr.5082) + gebyr for ombygging (164 kvm x kr.100,- x 50% reduksjon ved ombygging) kr.8200,- (varenr.5047) + gebyr for fasadeendring kr. 6600,- (varenr.5043) + gebyr for fravik kr.5200,- (varenr.5051) + gebyr for dispensasjon kr.18000,- (varenr.5068) + kart avgift kr.1000,- (varenr.5032) må innbetales.

Samlet faktura kr.47000,- ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FENNEFOSS EIENDOM AS
Steinar Klauset

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt

rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Søknad om rammetillatelse

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



Prosjektnavn: Festningsgata 22

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGSTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
150	260	0	0
Kommune	KRISTIANSAND		
Adresse	Festningsgata 22, 4614 Kristiansand S		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Bruksendring
Endring av bygg - utvendig - Fasade

Næringsgruppe: X Bolig

Bygningstype: Andre småhus med 3 boliger eller flere

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Steinar Klauset

Telefon: 92233400
92233400

E-postadresse: steinar@dkraft.no

Adresse: Svarttjønneveien 14 , 4615 KRISTIANSAND S

ANSVARLIG SØKER

Navn: Arkicon As

Telefon: 90561276

E-postadresse: roger@arkiconas.no

Adresse: Kjøita 37, 4630 KRISTIANSAND S

13.12.2023 16:01:02 AR587414459

13.12.2023 16:01:02 AR587414459

Organisasjonsnummer: 916217307
Kontaktperson:
Navn: Roger Kristiansen
Telefon: 90561276
90561276
E-postadresse: roger@arkiconas.no

13.12.2023 16:01:02 AR587414459

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Eier av seksjon 2 i sameiet har sendt inn merknad til tiltaket. men som vedlagt merknad viser er eier av seksjon 2 positiv til omsøkt bruksendring.

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:

Det søkes om rammetillatelse for bruksendring fra næring til bolig og fasadeendring som vist på vedlagte tegninger.

REDEGJØRELSE:

Eiendommen med omsøkt tiltak, er lokalisert i reguleringsplanen: KVARTALENE 16,17,18,22,23,24,28,29,30 OG 35. Formålet for eiendommen er boliger.
Reguleringsplanens bestemmelser § 3 sier følgende:

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.

Omsøkt bruksendring til boligformål er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser § 3.

Regulert utnyttingsgrad er maks 50 % av netto tomt. Omsøkt bruksendring og fasadeendring genererer ikke ikke nytt målbart areal.

Kommuneplanens bestemmelser sier at det er krav til 0,5 parkeringsplass pr boenhet og 1 sykkelplass pr

13.12.2023 16:01:02 AR587414459

boenhet. Det er vist eksisterende sykkelparkering på plantegning i underetasjen. Det er ikke parkeringsplass til boligen. Det søkes om dispensasjon fra kravet til parkering.

Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger. Støydempende tiltak blir prosjektert og ivaretatt før igangsettingstillatelse.

Tiltakshaver har fått opplyst i forhåndskonferansen, at bygningen ikke er regulert til bevaring.

Vedlagt er også protokoll fra ekstraordinært årsmøte som viser at samtlige hjemmelshavere/seksjonseiere samtykker til omsøkt bruksendring og fasadeendring,

FORHÅNSKONFERANSE

Forhåndskonferanse er avholdt

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Det søkes om dispensasjon fra kravet kommuneplanens krav til parkering og kommuneplanens bestemmelser vedrørende utomhusarealer.

Begrunnelse

Se vedlagt søknad om dispensasjon.

SØKNAD OM UNNTAK

Det søkes om unntak fra:

Byggteknisk forskrift (TEK) for tiltak på eksisterende bebyggelse, jf. pbl § 31-2

Beskrivelse

Se vedlagt søknad om fravik fra tek17

Begrunnelse

Se vedlagt søknad om fravik fra tek17

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	KVARTALENE 16,17,18,22,23,24,28,29,30 OG 35
Reguleringsformål	Boliger
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Ingen krav til utnyttelsesgrad (ingenKrav)

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn eller kvikkleire):

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

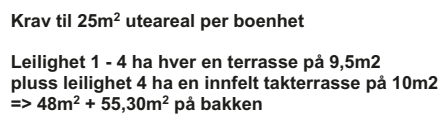
SIGNERT AV

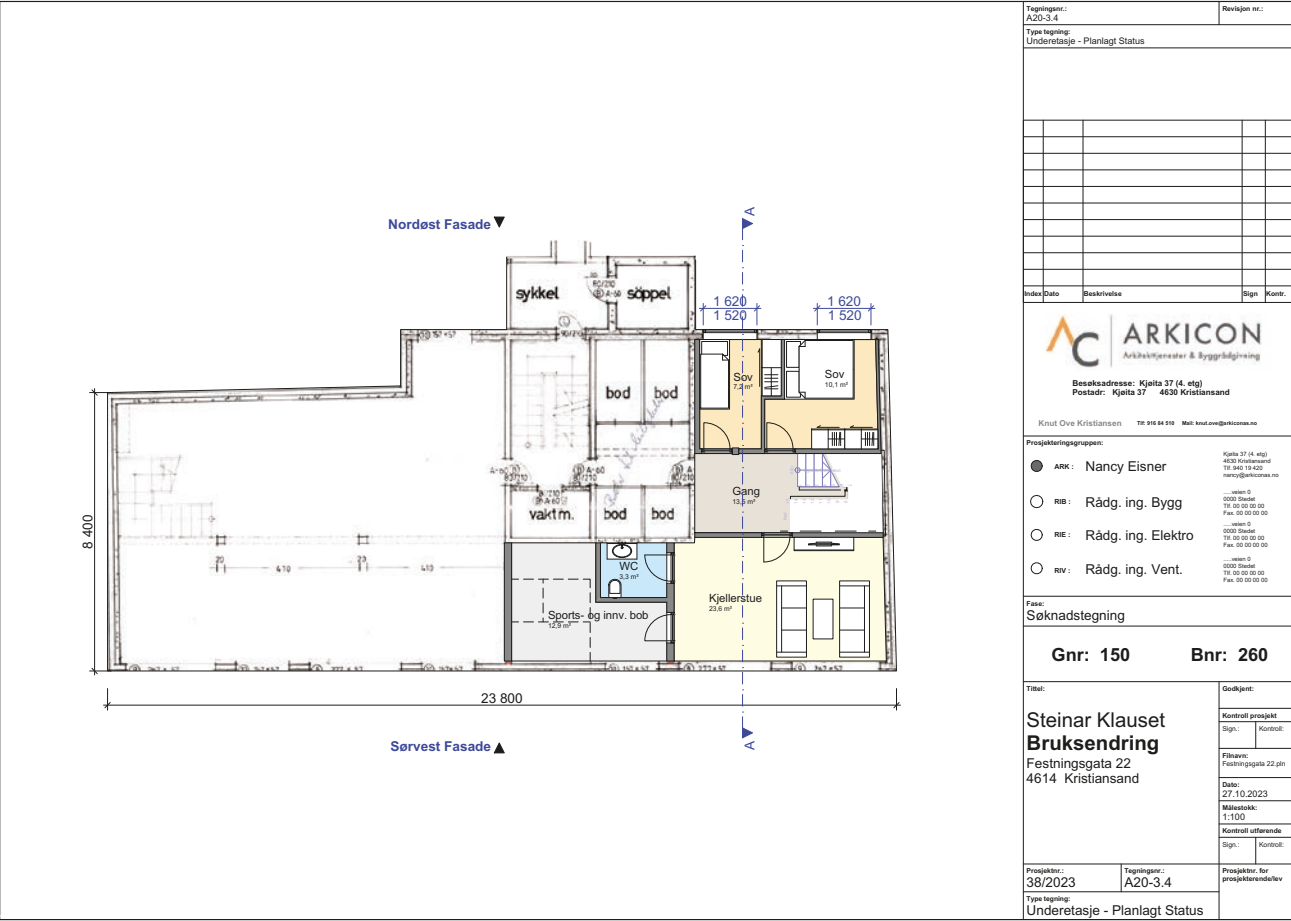
ROGER KRISTIANSEN på vegne av ARKICON AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

A10-02 Situasjonsplan-Planlagt Status.pdf
Protokoll fra ekstraordinært årsmøte.pdf
A40-03.1 Nordøst Fasade - Planlagt Status.pdf
A40-03.2 Sørvest Fasade-Planlagt Status.pdf
A20-3.4 Underetasje - Planlagt Status.pdf
A20-3.3 1. Etasje - Planlagt Status.pdf
A30-01.1 Snitt - Eksisterende.pdf
A30-03.1 Snitt - Planlagt Status.pdf
dispensasjon fra kravet til parkering og uteoppholdsareal..pdf
A40-01.2 Sørvest Fasade - Eksisterende.pdf
A40-01.1 Nordøst Fasade - Eksisterende.pdf
Kvittering-for-nabovarsel-1-20231121-0849.pdf
ErklæringOmAnsvarsrett-PRO_ARKICON AS.pdf
Nabovarsel-1-20231121-0849.pdf
Søknad om fravik fra Tek 17.pdf
Merknad-til-nabovarsel-1-20231121-FENNEFOSS-EIENDOM-AS.pdf
A20-1.4 Underetasje - Eksisterende.pdf
A20-1.3 1. Etasje - Eksisterende.pdf

79





Tegningsnr.: A40-03.2		Revisjon nr.:
Type tegning: Sarvest Fasad-Planlagt Status		
ARKICON Arkitektkontor & Bygghedgiving		
Besøksadresse: Kjeila 37 (4. etg) Postadr: Kjeila 37 4630 Kristiansand		
Knut Ode Kristiansen Tlf: 916 66 510 Mail: knut.ode@arkicon.no		
Prosjekteringsgruppen: ☒ ARK: Nancy Eisner ☐ RIB: Råd. ing. Bygg ☐ RIE: Råd. ing. Elektro ☐ RIV: Råd. ing. Vent. Kjeila 37 (4. etg) 4630 Kristiansand Tlf: 916 66 510 nancy@arkicon.no		
Fase: Soknadstegning		
Gnr: 150 Bnr: 260		
Tittel: Steinar Klauset Bruksendring Festningsgata 22 4614 Kristiansand		Godkjent: Kontroll prosjekt Sign.: Kontroll: Filnavn: Festningsgata22_22.pjn Dato: 27.10.2023 Målestokk: 1:100 Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Prosjektør: 38/2023	Tegningsnr.: A40-03.2	Prosjektør, for prosjekteringsleder
Type tegning: Sarvest Fasad-Planlagt		

Sent: Mon, 29 Sep 2025 09:54:24 +0200
To: "Roger Kristiansen" <roger@arkiconas.no>
Subject: BYGG-25/02686-1 - Festningsgata 22 - 150/260, Søknad om tillatelse i ett trinn mht. bruksendring til bolig - Tilbakemelding fra plan og bygg

Tilbakemelding:

Plan og bygg viser til ovennevnte søknad som ble mottatt 19.09.2025.
Før søknaden kan behandles må det foreligge samtykke fra angjeldende sameie for omsøkte tiltak mht. bruksendring til boenhet med 5 soverom for Festningsgata 22,
jfr. § 30 i Eierseksjonsloven.
Når samtykke foreligger bes det sendt inntil vårt arkiv slik at samtykket blir lagret i saken.

Dette til orientering.

Mvh.

M. Østerud.

Plan og bygg 29.09.2025.

From: "Arvid Kjærvik" <kjervik@sorlandsadvokatene.no>
Sent: Thu, 23 Oct 2025 09:40:27 +0200
To: "Morten Østerud" <Morten.Osterud@kristiansand.kommune.no>
Cc: "Reidar Jortveit" <reidar@jortveit.no>; "Renate Spieler" <renate.spieler@icloud.com>; "gry.eriksen@gmail.com" <gry.eriksen@gmail.com>; "lianhaakon@gmail.com" <lianhaakon@gmail.com>; "Thomas fennefoss" <thomasfennefoss@gmail.com>; "Clare Jortveit" <clarej47@gmail.com>; "Theodor Hæstad" <theodor.haestad@gmail.com>; "Petter Erdvik" <pettererdevik@gmail.com>
Subject: BYGG-25/02686 - Festningsgata 22 - 150/260, Søknad om bruksendring fra næring til boligformål - Tilbakemelding fra plan og bygg.
Attachments: Innkalling til sameiermøte, referat_sameiemøte.pdf

Jeg viser til tidligere korrespondanse.

Vedlagt følger dagsorden og signert referat/protokoll fra sameiemøtet i Sameiet Festningsgaten 22 (orgnr. 998 534 097).

Som det fremkommer er det ikke to tredjedelers flertall for å akseptere bruksendring hvilket er en ufravikelig betingelse for at tillatelse til reseksjonering/bruksendring fra næring til bolig skal gis jf eierseksjonslovens § 21, 2 ledd jf § 49 d).

Med vennlig hilsen
Arvid Kjærvik
Advokat/Attorney at Law



SØRLANDS
ADVOKATENE

Adresse: Østre Strandgate 29, 4610 Kristiansand
Postadresse: Pb. 281, 4663 Kristiansand
Tlf/Phone: +47 38058600

Mobil/Cell: +47 99234291
E-mail: kjervik@sorlandsadvokatene.no

DENNE E-POST ER FORTROLIG OG KONFIDENSIELL. VENNLIGST SLETT E-POSTEN OG UNDERRETT AVSENDER OM DU MOTTAR DEN VED EN FEIL.
THIS E-MAIL IS PRIVILEGED AND CONFIDENTIAL. PLEASE DELETE IT IF RECEIVED IN ERROR AND NOTIFY THE SENDER.

For matrikkelenhet:

Kommune:	4204 - KRISTIANSTAD	Utskriftsdato / klokkeslett:	09.03.2026 kl. 10:26
Gårdsnummer:	150	Produsert av:	Anita Raustøl
Bruksnummer:	260		
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Matrikkelenhet				
Matrikkelenhetstype:	Seksjon			
Bruksnavn:				
Etableringsdato:	17.12.1982			
Skyld:	0			
Er tinglyst:	Ja			
Sameiebrøk:	24 / 100 i matrikkelenhet 150 / 260			
Formål seksjon:	Næringsseksjon			

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Andel
Hjemmelshaver		980667472	FENNEFOSS EIENDOM AS	1 / 1
			Bruksenhet	
			Adresse	
			Postboks 458	
			4664 KRISTIANSAND S	
Eiere registrert hos Skatteetaten				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		980667472	FENNEFOSS EIENDOM AS	
			Bruksenhet	
			Adresse	
			Postboks 458	
			4664 KRISTIANSAND S	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert				
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status		Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)			Dato
	Annen referanse			

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
										Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring				01.01.2020			Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4204 - 150/260		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/1		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/1		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/2		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/2		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/3		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/3		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/4		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/4		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/5		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/5		
							Omnummerert til:	4204 - 150/260/0/6		
							Omnummerert fra:	1001 - 150/260/0/6		

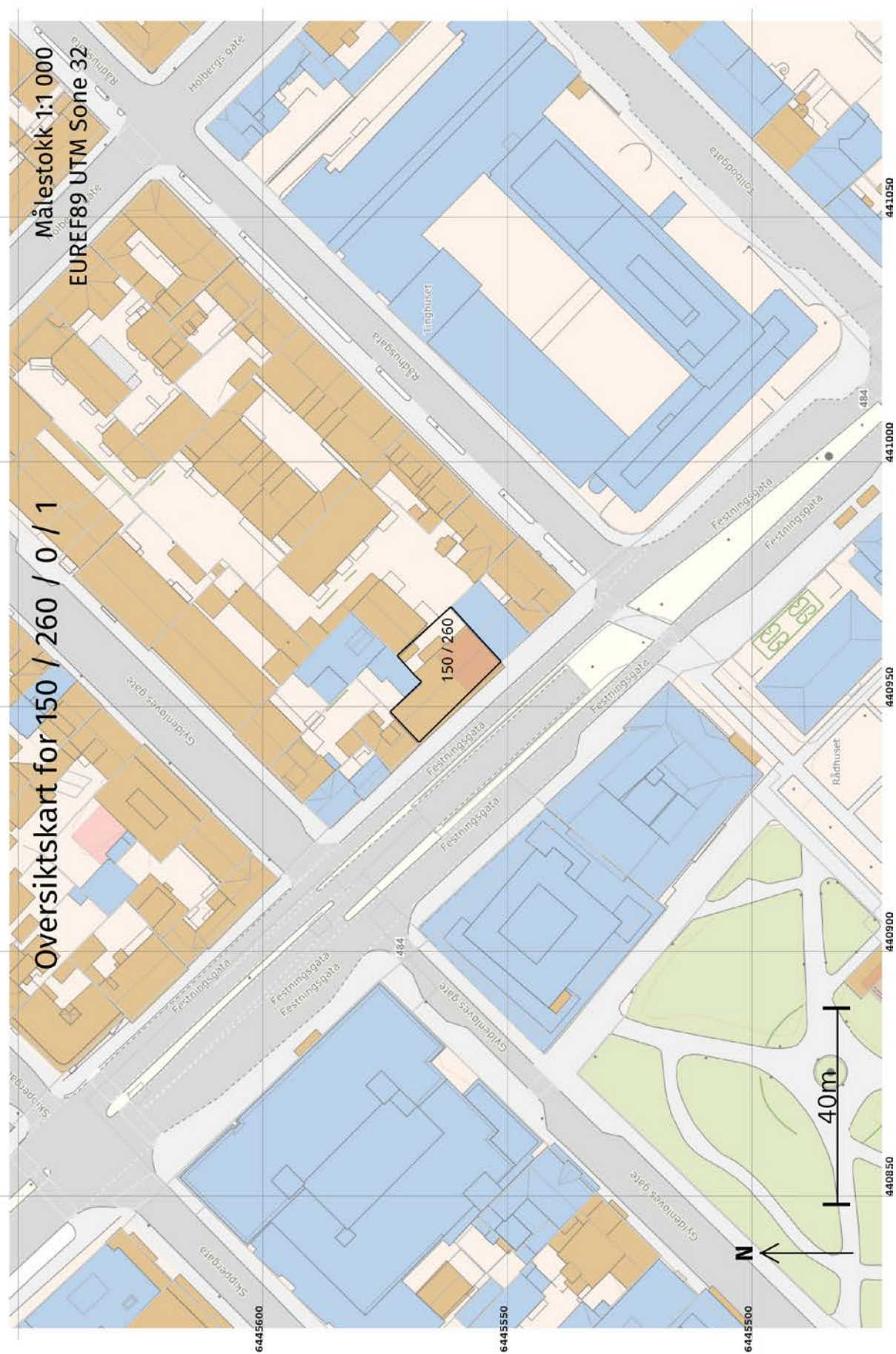
Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	168 250 606	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	5	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	687	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	259	Vannforsyning:	Tilkn. off.	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6445568 Øst: 440952	Bruksareal totalt:	946	Avløp:	vannverk	Tatt i bruk:
Bygningsendningskode:		Bruttoareal bolig:	172	Har heis:	Offentlig	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	278		kloakk	Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogn	Bruttoareal totalt:	450		Nei	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:	Elektrisitet					
Oppvarming:	Elektrisk					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04 0	134	0	134	0	0	0	0
H03 2	197	0	197	0	0	0	0
H02 2	197	0	197	0	0	0	0
H01 1	85	123	208	92	133	225	225

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt					
K01	0	74	136	210	80	145	225					
Bruksenheter												
Adresse		Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
11720 Festningsgata 22		H0101			Annet enn bolig		195	0	Ikke kjøkken	0	0	150/260/0/1





Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 09.03.2026

Vei

Gnr:	150	Bnr:	260	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt/slamavskiller

Vei	Offentlig vei ☒	Privat vei ☐	Ukjent ☐
Festetomt		Ja ☐	Nei ☒
Slamavskiller		Ja ☒	Nei ☐



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 09.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	150	Bnr:	260	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	x
Kommunedelplan	x
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: Bolig

Nabolagsprofil

Festningsgata 22

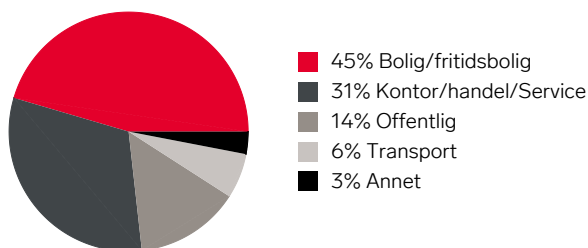
Lokal transport

 Rådhuset	2 min 
Totalt 30 ulike linjer	0.1 km
 Tinghuset	2 min 
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
 Kristiansand rutebilstasjon	4 min 
Buss, tog	0.3 km
 Kristiansand stasjon	9 min 
Linje F5	0.7 km

Transport for lengre reiser

 Kristiansand rutebilstasjon	8 min 
Totalt 39 ulike linjer	0.6 km
 Kongshavn brygge	15 min 
Linje 91	12.6 km
 Randøyane	16 min 
Linje 91	13.3 km
 Kristiansand Kjevik	18 min 

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Torvet P-hus Hurtiglading	1 min 
 Torvet P-hus - Hurtiglading	1 min 



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Trafikk

Lite trafikk 69/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 69/100

Området har blitt vurdert av 126 lokalkjente.

Største bedrifter i området

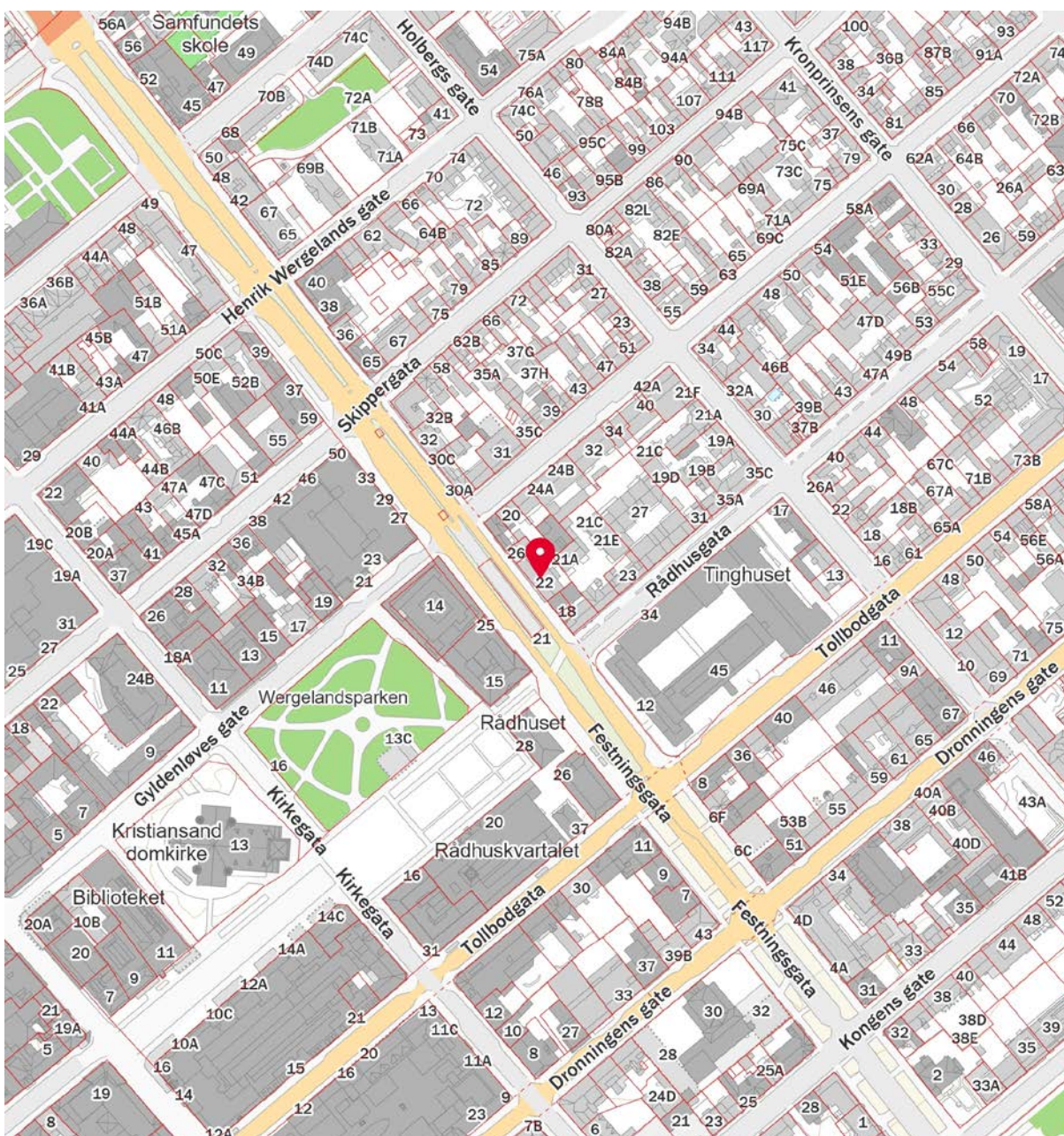
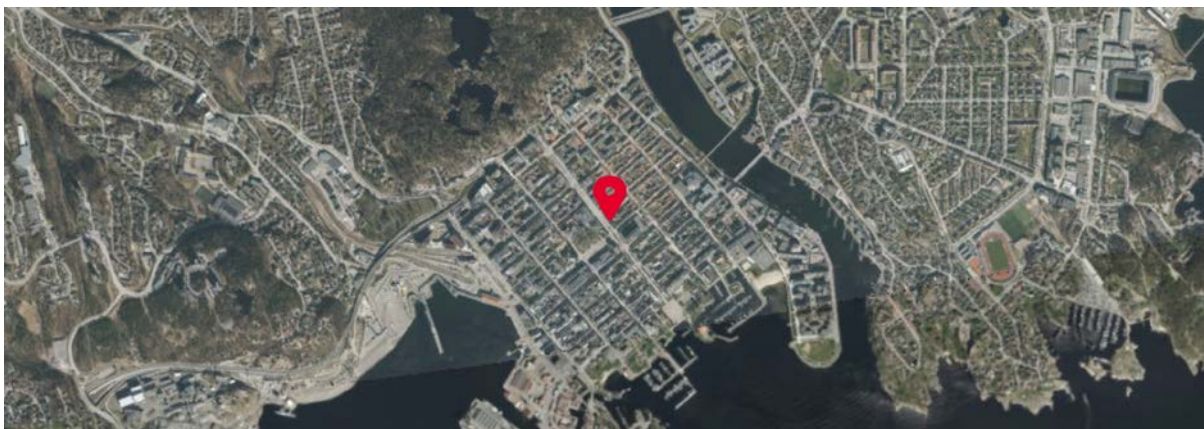
	Ansatte
Kristiansand Kommune	14395
Kristiansand Kommune Helse og Mestring	7202
Kristiansand Politihus	504
Kristiansand Kommune Kultur og Innbygg...	490
Agder Fylkeskommune Fylkesadministrasj...	390
Kristiansand Kommune Eiendom	360
Kristiansand Kommune Organisasjon	306
Kristiansand Kommune Barneverntjenesten	304
Kilden Teater og Konserthus for Sørland...	303
Kvadraturen Videregående Skole	300
Qualified Solutions AS	285
Customer Link AS	267
Tangen Videregående Skole	245
Siem Offshore Crewing AS	233
Link AS	233

Treningssenter

 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	5 min 
 Sørlandets Fysikalske Institutt	6 min 

Dagligvare

Coop Extra Parken Kristiansand Nbda	2 min 
PostNord	0.1 km
Kiwi Torvet	3 min 





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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Festningsgata 22
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre