

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 890 000,-

**Omkostn.:** Kr 273 640,-

**Total ink omk.:** Kr 11 163 640,-

**Felleskostn.:** Kr 8 556,-

**Selger:** Børre Anton Bonnevie

Grønningsæter

Jan Tørres Bonnevie

Grønningsæter

Ingvald Grønningsæter

Åsa Grønningsæter Aglen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1971

**BRA-i/BRA Total** 158/170 kvm

**Tomtstr.:** 1071.4 kvm

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 1527

**Snr.** 7

**Oppdragsnr.:** 1411260177

# Hele 7.etasje - en unik leilighet på 158kvm med spektakulær sjøutsikt | 2-P plasser | balkong på 13m<sup>2</sup>

Velkommen til Østre Strandgate 3 – en spektakulær leilighet midt i byen med fantastisk utsikt i alle retninger og sjøen som nærmeste nabo.

Her får du en sjelden og innholdsrik leilig med tre gode soverom, to bad, separat toalett og eget vaskerom. Oppholdsrommene er lyse og luftige, med en romslig stue som virkelig fremhever utsikten og gir direkte adkomst til en innbydende balkong på ca. 13 kvm. Kjøkkenet fra HTH er av god størrelse og ligger fint tilknyttet stuen, noe som gir en god og sosial planløsning.

Leiligheten har behov for noe oppgradering, og gir dermed gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen. Videre disponerer man to parkeringsplasser i bakgård. Dette er en unik mulighet til å bo svært sentralt, med utsikt og kvaliteter som sjelden er tilgjengelig.

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	211
Budskjema .....	220

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 158 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 170 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 12 kvm 2 boder.

7. etasje

BRA-i: 158 kvm Entrè, 2 bad, 1 toalettrom, 1 vaskerom/grovkjøkken, 3 soverom, stue og kjøkken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tegninger stemplet 28 august 1998 legges til grunn for lovlighet. Åpning mellom bad 1 og bad 2 er stengt igjen.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1071.4 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i 7. etasje i Kompasshuset, med en imponerende beliggenhet og en fantastisk utsikt i alle retninger. Her disponerer du hele etasjen alene, noe som gir en sjelden grad av privatliv og romfølelse – midt i byen.

Østre Strandgate er kjent som en av byens mest attraktive gater, med beliggenhet helt i vannkanten. Her bor du med sjøen som nærmeste nabo, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til det meste Kristiansand har å by på. I nærområdet finner du blant annet Festningen, Fiskebrygga, Odderøya, Kunstsiloen og Bystranda – perfekte steder for både rekreasjon og sosiale opplevelser. Markens gate ligger også like ved, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

For barnefamilier er det flere skoler og barnehager i nærheten, med tilbud for alle aldersgrupper. Kollektivtilbudet er meget godt, med både buss- og togforbindelser i kort avstand, samt Color Line-terminalen som gir enkel tilgang videre til kontinentet.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv, sjø og utsikt – på en måte som få andre boliger kan tilby.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malte ytterdører og PVC balkongdør.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av mur og metall.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

Vaskerom/grov-kjøkken

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg.
- Det er stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad 1

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### Bad 2

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

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

#### SPESIALROM

- Toalettrom med håndvask og toalett.
- På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet og fliser. I taket er det malte plater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger stemplet 28 august 1998 legges til grunn for lovlighet. Åpning mellom bad 1 og bad 2 er stengt igjen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja  
Beskrivelse: Lekkasje i taktekking. Ble utbedret av fagfolk i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja  
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016  
Firmanavn: Vet ikke  
Beskrivelse av arbeidet: Reperasjon av takteking

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:  
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012  
Firmanavn: Vet ikke  
Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av nye radiatorer

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Ja  
Beskrivelse: Utbygging rundt det gamle teateret (hjørnet Kongensgate/Vestre Strandgate)

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja  
Beskrivelse: Styret i sameie har bestilt tilstandsrapport av fasadene

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Ja  
Beskrivelse: Sporadiske arrangementer på Hartmanns Brygge.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja  
Beskrivelse: Kjøleskap bør byttes

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja  
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

## **Innhold**

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:

7.etasje: Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, 1 wc og 1 vaskerom/grovkjøkken.

- 2 parkeringsplasser i bakgård.
- Balkong på 13kvm
- 2stk boder i kjeller på til sammen 12kvm.

## **Standard**

Leiligheten ønsker deg velkommen via en romslig entrè som gir et godt førsteinntrykk og som i tillegg har plass til oppbevaringsløsninger. Herfra ledes man videre inn i boligen, hvor planløsningen oppleves både praktisk og gjennomtenkt.

Oppholdsrommene åpner seg i en stor og lys stue, hvor de generøse vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og samtidig fremhever den imponerende utsikten. Stuen har god plass til både sofagruppe og spiseplass, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Herfra er det direkte utgang til en romslig balkong på ca. 13m<sup>2</sup>, hvor man virkelig kan nyte utsikten til de maritime og urbane omgivelsene.

Kjøkkenet ligger i tilknytning til stuen og er av god størrelse, med praktisk utforming og fine arbeidsflater. Videre i boligen finner man tre gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter, samt to bad og et separat toalettrom som gir en funksjonell hverdag. I tillegg har boligen et eget vaskerom, noe som bidrar til en praktisk og ryddig løsning.

Leiligheten fremstår med behov for noe oppgradering, noe som gir en fin mulighet til å sette sitt eget preg og skape et personlig uttrykk.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG3).

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Overflater Gulv

Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 7. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv

Våtrom > 7. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling

Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv

Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i bakgård.

### **Solforhold**

Eiendommen byr på særdeles gode solforhold.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 88788403

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Fjernvarme og elektriske varmekabler.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

E

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 890 000

### Omkostninger kjøper

10 890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

272 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

273 640 (Omkostninger totalt)

285 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

288 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

11 163 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

11 175 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

11 178 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 1 424 773 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 699 092 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### **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**

152/1906

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, felles forsikring, kommunale avgifter, parkeringsplass, kjellerbod og styre- og forretningsførerhonorar.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

- Driftskostnader (forfaller hver 3.mnd) = kr. 23.059,-
- 2 parkeringsplasser (forfaller hver 3.mnd) = kr. 1.200,-
- Kjellerbod (forfaller hver 3.mnd) = kr. 1.409,-

Felleskostnader pr.mnd = kr. 8.556,-

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 556

### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

- Låne nummer: 30608223289, Spareskillingsbanken
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 04.05.2026: 8.15% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 74
- Saldo per 04.05.2026: 340 227
- Andel av saldo: 0
- Første termin/første avdrag: 01.08.2022 ( siste termin 01.07.2032 )

Seksjonen har ingen gjeld. Dersom det i fremtiden skulle blitt tatt opp lån har sameiet etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i sameiet. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.

# Sameiet

## Sameienavn

Eierseksjonssameiet Kompasshuset

## Organisasjonsnummer

871331022

## Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025:

- Totalasfaltering viste seg å være et for omfattende tiltak. Etter faglige råd fra entreprenør ble gårdsplassen derfor asfaltert punktvis.
- Vask av fasaden ble gjennomført, og tiltaket var tydelig påkrevd. Resultatet fremstår som svært tilfredsstillende. Styret har besluttet å foreta en årlig vurdering av behovet for ny fasadevask slik at bygget ikke forvitrer.
- Det er blitt etablert ny ladeinfrastruktur som gjør det mulig for alle beboere som ønsker det å installere egen ladeboks på sin parkeringsplass. Tiltaket sikrer at sameiet er godt tilpasset den økende elbilandelen og legger til rette for trygg, effektiv og fremtidsrettet lading.
- Etter kraftig uvær og nedbør høsten 2025 oppstod det to skader på bygningsmassen. Begge skadene ble håndtert og utbedret gjennom forsikringsselskapet. I etterkant er det gjennomført forebyggende tiltak for å redusere risikoen for at tilsvarende hendelser skal oppstå igjen.

Prat med styreleder:

Sameiet har innhentet tilstandsrapport for byggets fasade. Det er per i dag ikke fattet vedtak om oppgradering, men dette vurderes fortløpende. Dersom tiltak skulle bli aktuelt, er målsetningen å dekke kostnadene gjennom sameiets egen økonomi, fremfor å belaste den enkelte seksjonseier. Sameiet opplyses å ha en god og solid økonomi.

## Vedtekter/husordensregler

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

## Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Bosør Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1527, seksjonsnummer 7 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:

4204/150/1527/7:

19.07.1968 - Dokumentnr: 5668 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1527

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2004 - Dokumentnr: 9179 - Kjøpekontrakt

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1527 Snr:8

Kjøpesum kr 430.000,-

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1971 - Dokumentnr: 1514 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Næring

Sameiebrøk: 91/1000

SEKSJONERING M/HJEMMELSOVERGANG.

EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 017 SEKSJONER

29.11.2017 - Dokumentnr: 1335628 - Reseksjonering

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 152/1906

Deling av seksjon

Endring av sameiebrøk

Seksjonering av et irregulært seksjonssameie (del 1)

01.01.2020 - Dokumentnr: 251940 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1527 Snr:7

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for Stort frittliggende bygg på 5.etg eller mer datert 28.02.2018.

Det foreligger ferdigattest for Kontor-/administrasjonsbygg datert 29.11.2012.

Det foreligger ferdigattest for Blokk/bygård/terrassehus datert 10.05.2012

Det foreligger ferdigattest for Blokk/bygård/terrassehus datert 10.03.2008

Det foreligger ferdigattest for Blokk/bygård/terrassehus datert 03.06.2000

Det foreligger ferdigattest for omlegg av vann og avløpsledninger i forbindelse med ombygging av kontor til leilighet datert 15.05.2000

Det foreligger ferdigattest for Østre strandgate 3 datert 11.11.1971

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 12.03.2026

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.11.1971.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål og tilhører reguleringsplan nr. 1230 "Kvartal 49, områderegulering" datert 17.06.2015.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Utleie skal meldes til styret for registrering.

### **Legalpant**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf  
3 700 Kommunale opplysninger  
8 990 Markedspakke  
9 990 Oppgjørshonorar  
2 629 Opplysninger fra forretningsfører  
1 990 Styling/markedssupport  
24 990 Tilretteleggingsgebyr  
1 990 Visninger pr stk  
6 725 Eierskiftegebyr - belaste selger, beløp ikke mottatt  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

### **Ansvarlig megler bistås av**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

Simon Aarhus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
simon.aarhus@aktiv.no  
Tlf: 918 86 234

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

07.05.2026































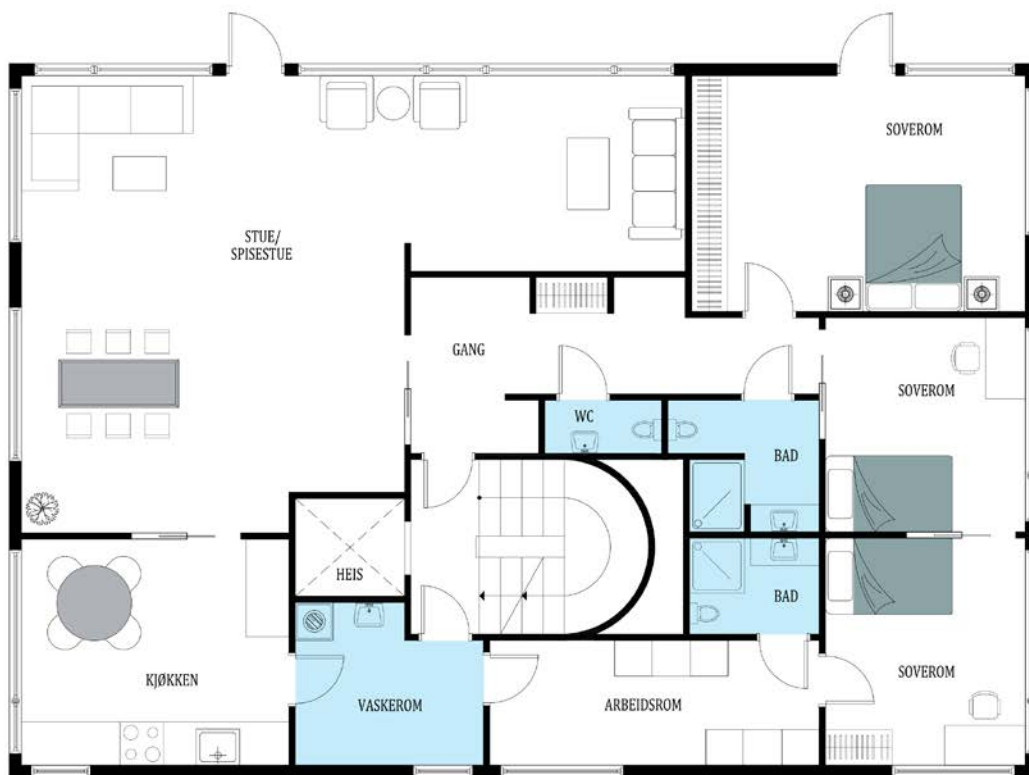
















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Østre Strandgate 3, 4610 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1527, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2913

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: FX4964

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malte ytterdører og PVC balkongdør.  
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av mur og metall.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/grov-kjøkken  
Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.  
På gulvet er det vinylbelegg.  
Det er stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad 1

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad 2

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet og fliser. I taket er det malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

Bygget er tilkoblet fjernvarme.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

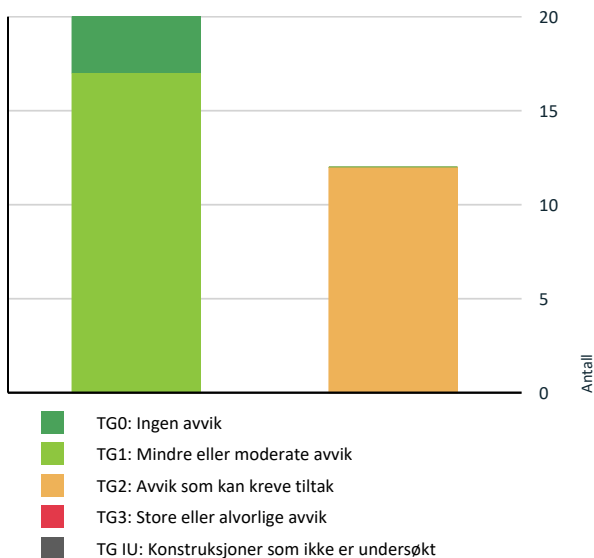
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemplet 28 august 1998 legges til grunn for lovlighet.  
Åpning mellom bad 1 og bad 2 er stengt igjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 30.4.2026 Klokka 10.00

Det var sol og 14 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Vaskerom/grov-kjøkken > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1971

**Kommentar**  
Opprinnelig bygd i 1971, ombygd til leilighet i 1997/1998.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslag av aluminium. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og PVC balkongdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av mur og metall.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.  
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.  
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ujevnheter i etasjeskille er normalt, avviket vil kunne gjøre at det oppstår knirk i gulvet. Oppretting ved nytt gulv må påregnes.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.

### 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg.

Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Belegget vurderes å være fra byggeår. Overflaten fremstår stedvis bulkete og det registreres lokale hulrom under belegget. Forholdet indikerer fuktvandring i underlaget eller svekkelse av limforbindelsen mellom belegg og underliggende konstruksjon. Vinylbelegg fra denne perioden har i utgangspunktet oppnådd høy alder i forhold til forventet levetid.

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

# Tilstandsrapport

Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer. Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av alder og registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.



## 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er stålsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk - gulv og i overganger ved døren. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.



## 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 7. ETASJE > VASKEROM/GROV-KJØKKEN

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden måling utført i bunnsvill under rør i rør skapet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%, tørt.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## 7. ETASJE > BAD 1

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 7. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

## 7. ETASJE > BAD 1

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 12 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

### Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

### Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



## 7. ETASJE > BAD 1

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



## 7. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## 7. ETASJE > BAD 1

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## 7. ETASJE > BAD 1

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6, tørt.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## 7. ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 7. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



## 7. ETASJE > BAD 2

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

#### Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

#### Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.

# Tilstandsrapport



## 7. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befarings. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



## 7. ETASJE > BAD 2

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## 7. ETASJE > BAD 2

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

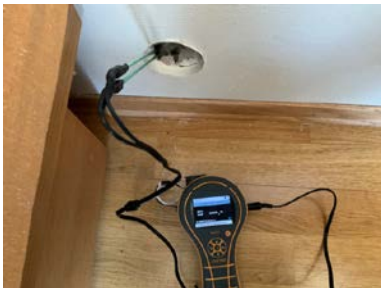
Det er mekanisk avtrekk.

## 7. ETASJE > BAD 2

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverommet måling utført i bunnsvill mot badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## KJØKKEN

## 7. ETASJE > KJØKKEN

## 1 TG 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## 7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 7. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet og fliser. I taket er det malte plater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre rør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk ventilasjon.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til radiatorene i leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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

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

### Spørsmål til eier

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

**0 Anlegget er delvis oppgradert i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Foreligger kun delvis dokumentasjon på anlegget.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

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

## Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget samt høy alder anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

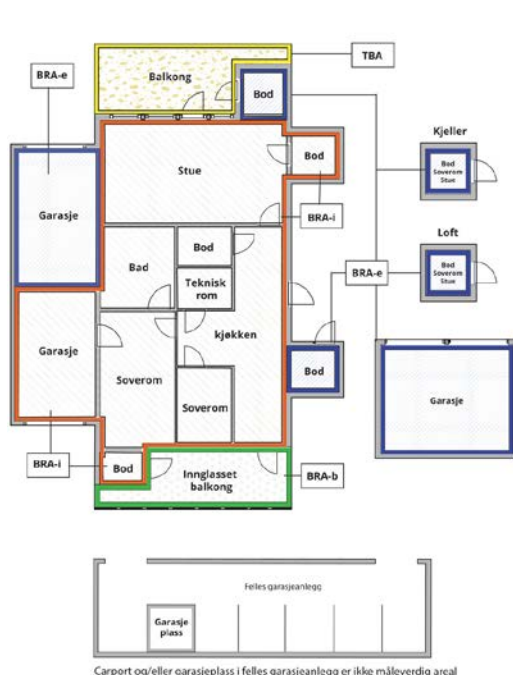
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	158			158	13
Kjeller		12		12	
<b>SUM</b>	<b>158</b>	<b>12</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>170</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom/grov-kjøkken, arbeidsrom, bad 1, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 2, gang, toalettrom		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger stemplet 28 august 1998 legges til grunn for lovlighet.  
Åpning mellom bad 1 og bad 2 er stengt igjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan Arild Tallaksen Representant for kunde	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1527		7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**  
Østre Strandgate 3

**Hjemmelshaver**  
Tørres B. Grønningsæter

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	29.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	28.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	04.05.2026		Gjennomgått	85	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Børre Anton Bonnevie Grønningseter

---

## Boligen

Østre Strandgate 3  
4610 Kristiansand S

4204-150/1527/0/7

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje i takteking. Ble utbedret av fagfolk i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Reperasjon av takteking

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Innstallasjon av nye radiatorer

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Utbygging rundt det gamle teateret (hjørnet Kongensgate/Vestre Strandgate)

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Styret i sameie har bestilt tilstandsrapport av fasadene.

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Sporadiske arrangementer på Hartmanns Brygge.

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Kjøleskap bør byttes

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med



Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Kompasshuset	<b>Vår ref.:</b> 145/7	<b>Fødselsdato eier:</b> 20.09.1937
Østre Strandgate 3	<b>Type:</b> Sameie	
4610 KRISTIANSAND	<b>Eiere:</b> Edel Grønningsæter	
<b>Organisasjonsnr:</b> 871 331 022	<b>Seksjonsnr:</b> 7	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	Driftskostnader (forfall hver 3. md.)	( 23.059,00 i Apr. 26)	0
Tilleggsytelser:	2 parkeringsplasser (forfall hver 3. md.)	( 1.200,00 i Apr. 26)	0
	Kjellerbod (forfall hver 3. md.)	( 1.409,00 i Apr. 26)	0

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	340 227	Klient gj. s. årsoppg.:	217 907

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30608223289, Spareskillingsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.05.2026: 8.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 74

Saldo per 04.05.2026: 340 227

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 01.08.2022 ( siste termin 01.07.2032 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Steinar Føreland

Adresse: ØSTRE STRANDGATE 3

Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90114325

E-post: firmapost@skiltdesign.net

**5: Restanse felleskostnader pr. 04.05.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	69 540	Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 204
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 150/1527 - seksjon:7

Feste/eiet tomt: Eiet

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 04.05.26 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Kompasshuset

**Vår ref.:** 145/7

**Fødselsdato eier:** 20.09.1937

Østre Strandgate 3

**Type:** Sameie

4610 KRISTIANSAND

**Eiere:** Edel Grønningsæter

**Organisasjonsnr:** 871 331 022

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr: 88788403



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501178032  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000240**  
**Fakturabeløp NOK 27654,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

Termin 04 01.10.25-31.12.25

### KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	011025-311025		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	011125-301125		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	011225-311225		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	320,00	m <sup>3</sup>	2540,80	1/1	300925-311225		2540,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	011025-311025		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	011125-301125		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	011225-311225		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto: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](mailto:kbr@kbr.no)  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

**GEBYRTYPE**  
FORBRUK AVLØP, 15% MVA

Grunnlag MVA middel sats: 24047,17, MVA: 3607,08

GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
320,00 m <sup>3</sup>	5203,20 1/1	300925-311225	5203,20	15%
	<b>Netto</b>		<b>24047,17</b>	
	<b>MVA</b>		<b>3607,08</b>	
	<b>Øreavrunding</b>		<b>-0,25</b>	
	<b>Å betale NOK</b>		<b>27654,00</b>	

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501178032  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 28.10.2025  
**Forfallsdato 20.11.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000240**  
**Fakturabeløp NOK 27654,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
*Foretaksregisteret*

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto: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](mailto:kbr@kbr.no)  
Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97  
Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)  
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501128789  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 14.07.2025  
**Forfallsdato 20.08.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000232**  
**Fakturabeløp NOK 27654,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

Termin 03 01.07.25-30.09.25

### KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010725-310725		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010825-310825		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010925-300925		1793,12	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	320,00	m <sup>3</sup>	2540,80	1/1	300625-300925		2540,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010725-310725		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010825-310825		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010925-300925		3321,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

**GEBYRTYPE**  
FORBRUK AVLØP, 15% MVA

Grunnlag MVA middel sats: 24047,17, MVA: 3607,08

GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
320,00 m <sup>3</sup>	5203,20 1/1	300625-300925	5203,20	15%
	<b>Netto</b>		<b>24047,17</b>	
	<b>MVA</b>		<b>3607,08</b>	
	<b>Øreavrunding</b>		<b>-0,25</b>	
	<b>Å betale NOK</b>		<b>27654,00</b>	

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501128789  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 14.07.2025  
**Forfallsdato 20.08.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000232**  
**Fakturabeløp NOK 27654,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
*Foretaksregisteret*

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501078828  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 02.05.2025  
Forfallsdato **20.05.2025**  
Bankkonto **3207 29 38290**  
KID **04028031500000224**  
Fakturabeløp NOK **29937,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

Termin 02 01.04.25-30.06.25

### KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010425-300425		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010525-310525		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010625-300625		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN	108,00	m3	857,52	1/1	300425-310525		857,52	25%
FORBRUK VANN	104,00	m3	825,76	1/1	310525-300625		825,76	25%
FORBRUK VANN	104,00	m3	825,76	1/1	310325-300425		825,76	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010425-300425		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010525-310525		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010625-300625		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%

Henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4  
4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501078828  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 02.05.2025  
**Forfallsdato 20.05.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000224**  
**Fakturabeløp NOK 29937,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
1								
FORBRUK AVLØP	108,00	m3	1756,08	1/1	300425-310525		1756,08	25%
FORBRUK AVLØP	104,00	m3	1691,04	1/1	310525-300625		1691,04	25%
FORBRUK AVLØP	104,00	m3	1691,04	1/1	310325-300425		1691,04	25%
			<b>Netto</b>				<b>23950,37</b>	
			<b>MVA</b>				<b>5987,60</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,97</b>	
			<b>Å betale NOK</b>				<b>29937,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 23950,37, MVA: 5987,60

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501029668  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 06.03.2025  
**Forfallsdato 21.03.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000216**  
**Fakturabeløp NOK 29847,00**

Utsteder Kommunale gebyr  
Organisasjonsnr. 820852982MVA  
Foretaksregisteret

Vår ref.  
Telefon  
Deres ref.

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

Termin 01 01.01.25-31.03.25

### KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010125-310125		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010225-280225		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 16	1,00	stk	1793,12	1/1	010325-310325		1793,12	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 1 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN	108,00	m3	857,52	1/1	311224-310125		857,52	25%
FORBRUK VANN	97,00	m3	770,18	1/1	310125-280225		770,18	25%
FORBRUK VANN	108,00	m3	857,52	1/1	280225-310325		857,52	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010125-310125		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010225-280225		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 16	1,00	stk	3321,60	1/1	010325-310325		3321,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: [www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr](http://www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr), evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: [www.kristiansand.kommune.no](http://www.kristiansand.kommune.no)

Andre henvendelser: [post@kristiansand.kommune.no](mailto:post@kristiansand.kommune.no) / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand  
kommune

KOMPASSHUSET  
871331022  
POSTBOKS 2736  
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/1527/0/0/1 - ØSTRE STRANDGATE 3  
Eier KOMPASSHUSET

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune  
Postboks 4

4685 NODELAND

## FAKTURA

Fakturanr. 501029668  
Kundenr. 4028031  
Fakturadato 06.03.2025  
**Forfallsdato 21.03.2025**  
**Bankkonto 3207 29 38290**  
**KID 04028031500000216**  
**Fakturabeløp NOK 29847,00**

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
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 1 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP	108,00	m3	1756,08	1/1	311224-310125		1756,08	25%
FORBRUK AVLØP	97,00	m3	1577,22	1/1	310125-280225		1577,22	25%
FORBRUK AVLØP	108,00	m3	1756,08	1/1	280225-310325		1756,08	25%
			<b>Netto</b>				<b>23877,77</b>	
			<b>MVA</b>				<b>5969,46</b>	
			<b>Øreavrunding</b>				<b>-0,23</b>	
			<b>Å betale NOK</b>				<b>29847,00</b>	

Grunnlag MVA høy sats: 23877,77, MVA: 5969,46

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

# Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kompasshuset

**Tidspunkt:** Onsdag 22.04.2026, kl. 17:00

**Sted:** Foajeen.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste**

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Endring av vedtektenes §5

1. Styret foreslår at vedtektenes §5 endres slik at styret kun skal ha 1 varamedlem. Begrunnelse: Ett varamedlem er tilstrekkelig og gir en enklere organisering.

### 4.2 Endring av vedtektenes §2

Styret viser til at vedtektenes §2 i dag krever at styret godkjenner overdragelser. Styret foreslår at første og andre setning i 2. avsnitt i §2 endres til «*Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre for registrering*»

Registrering av eierskifte håndteres i dag av forretningsfører basert på tinglyste dokumenter, og det er ikke lenger behov for at styret mottar eller godkjenner slike meldinger. I eierseksjonssameier er det heller ikke vanlig at styret har en reell godkjenningsmyndighet over nye eiere. Endringen vil derfor gi en mer praktisk, moderne og vanlig praksis, og redusere unødvendig administrasjon.

### 4.3 Endring av vedtektenes §6 siste avsnitt

Vedtektene krever i dag at styreprotokollen skal sendes til sameierne til informasjon.

**Forslag til endring:** Siste avsnitt i §6 endres til: «Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte.»

*Endringen innebærer at styreprotokollen ikke lenger sendes ut til alle sameiere. Dette er i tråd med vanlig praksis, hvor protokollen er et internt arbeidsdokument for styret. Utsending av protokoller kan også skape interessekonflikter, særlig i saker som gjelder enkeltpersoner eller sensitive forhold. Sameierne vil fortsatt bli orientert om relevante saker på årsmøtet, der styret gir en samlet gjennomgang av arbeidet det siste året.*

#### **4.4 Endring av husordensregel punkt 4**

Styret foreslår at husordensreglene oppdateres slik at **håndverkere og tilsvarende kan utføre arbeid mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager**, i stedet for dagens tidsrom **08.00–18.00**. Bakgrunnen for forslaget er at håndverkere normalt starter arbeidsdagen kl. 07.00, og at en justering av reglene vil bringe praksis i tråd med vanlig bransjestandard. Endringen vil gjøre det enklere å gjennomføre nødvendige arbeider uten unødige forsinkelser.

### **5. Saker fra eierne**

Det var ingen saker fra styret.

### **6. Styrehonorar**

Vedtaks normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr.50.000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Steinar Føreland  
Styremedlem, Henrik Høyland  
Styremedlem, Jim Toft  
Varamedlem, Thomas Ottem  
Varamedlem, Marianne Føreland

For at registreringen av det nye styret i Enhetsregisteret skal bli korrekt, må protokollen tydelig vise hvem som innehar hver rolle etter valget. Dette gjelder alle posisjoner – både de som var på valg i år og de som fortsetter i sine verv.

### 7.1 Valg av styreleder

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år, Steinar Føreland har 1 år igjen av perioden.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Jim Toft ble valgt for 2 år i 2024 og ønsker ikke gjenvalg.

Henrik Høyland ble valgt i 2025 for 2 år og har 1 år igjen

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås: Terje Marcussen for 2 år

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Thomas Ottem ble valgt for 2 år i 2025

Marianne Føreland ble valgt for 2 år i 2024 og ønsker ikke gjenvalg.

### 7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

**Forslag til vedtak:** Ikke ha valgkomite det kommende året

## **Regler for deltagelse og fullmakter:**

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

## **FULLMAKT**

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Eierseksjonssameiet  
Kompasshuset onsdag 22.04.2026

### **Fullmaktsgiver:**

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. ....

SIGNATUR:.....

### **Leveres til møteleder**

.....

## Styrets årsmelding for Eierseksjonssameiet Kompasshuset 2025

Eierseksjonssameiet Kompasshuset (org. nr: 871331022) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Steinar Føreland, Østre Strandgate 3  
Styremedlem, Henrik Høyland, Østre Strandgate 3  
Styremedlem, Jim Toft, Østre Strandgate 3  
Varamedlem, Thomas Ottem, Østre Strandgate 3  
Varamedlem, Marianne Føreland, Østre Strandgate 3

### Styrets arbeid i 2025

Det har blitt avholdt styremøter ved behov. Styret har ellers holdt løpende kontakt når dette har vært nødvendig.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Totalasfaltering viste seg å være et for omfattende tiltak. Etter faglige råd fra entreprenør ble gårdsplassen derfor asfaltert punktvis.

Vask av fasaden ble gjennomført, og tiltaket var tydelig påkrevd. Resultatet fremstår som svært tilfredsstillende. Styret har besluttet å foreta en årlig vurdering av behovet for ny fasadevask slik at bygget ikke forvitrer.

Det er blitt etablert ny ladeinfrastruktur som gjør det mulig for alle beboere som ønsker det å installere egen ladeboks på sin parkeringsplass. Tiltaket sikrer at sameiet er godt tilpasset den økende elbilandelen og legger til rette for trygg, effektiv og fremtidsrettet lading.

Etter kraftig uvær og nedbør høsten 2025 oppstod det to skader på bygningsmassen. Begge skadene ble håndtert og utbedret gjennom forsikringsselskapet. I etterkant er det gjennomført forebyggende tiltak for å redusere risikoen for at tilsvarende hendelser skal oppstå igjen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Resultatrapport klient 145 Eierseksjonssameiet Kompasshuset

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 156 592	1 156 592	1 156 592	1 156 585
Inndekning av renter/avdrag felleslån		69 195	68 931	69 203	68 616
Inntekt garasjer		52 800	52 800	52 800	52 800
Andre leieinntekter		119 160	119 160	119 160	119 160
Andre driftsinntekter	1	149 901	0	0	500
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 547 648</b>	<b>1 397 483</b>	<b>1 397 755</b>	<b>1 397 661</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styrehonorar	2	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		29 586	25 714	27 000	30 000
Vaktmestertjenester		103 440	77 331	105 000	105 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	7 050	7 050	7 050	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	4	433 125	199 793	333 702	430 795
Forsikring		147 151	117 105	124 000	172 000
Kommunale avgifter		170 903	170 030	182 000	171 000
Strøm		78 616	69 911	74 000	80 000
Oppvarming		279 386	343 693	435 000	292 000
Andre driftsutgifter	5	4 495	2 407	2 500	4 600
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 303 752</b>	<b>1 063 034</b>	<b>1 340 252</b>	<b>1 342 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243 896</b>	<b>334 449</b>	<b>57 503</b>	<b>55 216</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		25 104	22 053	10 000	11 400
Annen finansinntekt		2 532	1 794	1 700	2 000
Rentekostnad		30 475	36 926	30 496	26 658
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-2 839</b>	<b>-13 078</b>	<b>-18 796</b>	<b>-13 258</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>241 057</b>	<b>321 371</b>	<b>38 707</b>	<b>41 958</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-241 057	-321 371	38 707	41 958
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>-241 057</b>	<b>-321 371</b>	<b>38 707</b>	<b>41 958</b>

**Balanserapport klient 145 Eierseksjonssameiet Kompasshuset**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader			
		45	27 956
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto			
		1 041 003	719 553
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>6</b>	<b>1 041 048</b>	<b>747 509</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 041 048</b>	<b>747 509</b>

## Balanserapport klient 145 Eierseksjonssameiet Kompasshuset

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		280 338	280 338
Årets resultat		241 057	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>521 395</b>	<b>280 338</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	350 598	389 414
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>350 598</b>	<b>389 414</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 004	16 004
Leverandørgjeld		41 545	59 151
Påløpne renter		2 267	2 601
Annen kortsiktig gjeld	9	109 238	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>6</b>	<b>169 054</b>	<b>77 757</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>519 652</b>	<b>467 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 041 048</b>	<b>747 509</b>

Eierseksjonssameiet Kompasshuset

08.04.2026

(Signert elektronisk)

Steinar Føreland  
Styreleder

Jim Toft  
Styremedlem

Henrik Høyland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

### Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Kr. 1.159,- består i Elbil-lading fom juli - des 2025

Kr. 148.742,- består av Infrastruktur Ladeanlegg. Viderefakturerte kostnader ladeanlegg ført på kto 6644

## Note 2 - Styrehonorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## Note 3 - Personalkostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>7 050</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

### Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	76 731	25 488
6601 Garasje Vedlikehold	1 045	733
6603 Vedlikehold vvs	20 893	11 129
6604 Vedlikehold elektro	0	20 329
6605 Vedlikehold utv. anlegg	52 107	22 506
6608 Service/Vedlikehold heis	29 702	16 158
6614 Egenandel skader	10 000	11 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	52 377	48 611
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	15 532	28 996
6630 Brøyting	25 989	14 844
6644 Per. vedlikehold elektro	148 750	0
<b>Sum</b>	<b>433 125</b>	<b>199 793</b>

Kto 6600 består av dyprens av fasader inkl. vindusvask  
 Kto 6605 kr. 41.250,- består i asfaltering i bakgård  
 Kto 6644 Kr. 148.750,- består i Infrastruktur Ladeanlegg som er viderefakt. til beboerne

### Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7720 ÅRSMØTE	1 850	0
7770 Bankomkostninger	1 708	1 469
7771 Bankomkostninger Klare	938	938
<b>Sum</b>	<b>4 495</b>	<b>2 407</b>

### Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>669 752</b>	<b>446 257</b>
Årets resultat	241 057	321 371
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-38 816	-97 876
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>202 241</b>	<b>223 495</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>871 993</b>	<b>669 752</b>
Omløpsmidler	1 041 048	747 509
- Kortsiktig gjeld	169 054	77 757
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>871 993</b>	<b>669 752</b>

### Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	280 338	-41 033
Årets resultat	241 057	321 371
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>521 395</b>	<b>280 338</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Spareskillingsbanken</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>30608223289</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	8.15 %
Betingelser:	Flytende rente 8,1 % + 0,05
Beregnet innfridd:	01.07.2032
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	475 900
Lånesaldo 01.01:	389 414
Avdrag i perioden:	38 816
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>350 598</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30608223289	1	93 331	93 331
	1	61 273	61 273
	1	40 171	40 171
	1	39 360	39 360
	1	33 681	33 681
	1	33 273	33 273
	1	28 407	28 407
	1	21 101	21 101

Sameiet har en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden på lån nr 3060 82 23289. Inndekning av renter og avdrag kreves derfor inn separat over felleskostnadene fordelt etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøk.

### Individuell nedbetaling av gjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre til sameiets lånegiver via en konto i BOSØR og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir seksjonseiere som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

## Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Kr. 109.238,- gjelder Oppgjør fra Frende Forsikring, utbetales til beboer i 2026

## Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Kompasshuset.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Eierseksjonssameiet Kompasshuset**

Styreleder	Steinar Føreland (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Henrik Høyland (sign.)	13.04.2026
Styremedlem	Jim Toft (sign.)	08.04.2026

Eierseksjonssameiet Kompasshuset

Kristiansand, 8 april 2026

### Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Eierseksjonssameiet Kompasshuset er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 241 057,-. Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2025.

Bosør BBL



Stig Meberg  
Statsautorisert regnskapsfører

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KOMPASSHUSET

Vedtatt på sameiermøte 7.12.2004, oppdatert 07.4.2025

Disse reglene skal sikre sameiere, leietakere og beboere orden, ro og trivsel. Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i disse regler blir fulgt. Leies seksjonen ut, vil også eier av seksjonen være ansvarlig for at reglene følges.

1. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
2. Inngangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes låst. Likeledes dører inn til fellesarealer i kjelleren. Døren til avfallsrommet skal alltid være lukket, men ikke låst.
3. Daglig avfall legges i dunker som er tilrettelagt etter offentlige påbud. Unormalt mye avfall for eksempel etter ominnredning og oppussing skal seksjonseieren selv frakte bort.
4. Sameiestyret skal orienteres om større byggearbeider i seksjonene, minst to uker før arbeidet påbegynnes. Byggestøy er kun tillatt i tidsrommet kl. ~~7~~8 – ~~1~~89 i hverdagene og lørdager kl. 9 - 17. Det er viktig at dette respekteres. Når byggearbeidene omfatter kjerneboring og meisling som forplanter seg i byggets betongkonstruksjon, skal det avtales spesielt med sameiestyret, i den hensikt å skåne seksjonseierne på en best mulig måte.
5. Utvendige endringer eller montasjer (som markiser etc.) på egen seksjon eller fellesarealer skal forelegges sameiet for godkjenning.
6. Taket over 3. etasje ble beskyttet med en spesiell plastfilm for en del år siden på grunn av slitasje og lekkasjer i leiligheter under. Det er ikke tillatt å gå ut på taket. Skade på plastfilmen på grunn av ulovlig bruk av stige eller annen arbeids-belastning, må erstattes av seksjonseieren som har ansvar for arbeidet. Begge leilighetene i 4. etasje har blitt tildelt et avgrenset område av taket til terrasse. Det er ikke tillatt å ferdes på taket utenfor terrassene.
7. Trappehalsen fra 8. etasje til kjeller må ikke utstyres med privat gulvutsmykning, for eksempel løse tepper, som kan være til hinder ved evakuering av mørklagt eller røykfyllt bygg. Det samme gjelder verandaer og takterrassen i 8. etasje som inngår i byggets rømningsveier. Etasjenedstigningen fra 8. etasje til etasjene under må alltid være tilgjengelig.
8. Egenandelen for enkeltskader innenfor egen seksjon, som kan kreves erstattet av sameiets felles huseierforsikring, må betales av den seksjonseier skaden rammer, hvis ikke sameiet bestemmer annerledes.
9. Det er seksjonseierens plikt å sørge for at postkassen innendørs blir merket med navn. Det samme gjelder navn på ringeapparat-tavlen ved hoveddøren. Begge steder skal navnerkingen utføres etter det vedtatte skriftkrav. Eventuelle utgifter bekostes av seksjonseieren.
10. Det er tillatt med grilling på balkongene i sameiet. Det må brukes enten gass eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt med kullgrill. Dersom det benyttes gassgrill må gassbeholderen oppbevares på balkongen eller i leiligheten. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller.

07.04.2025

**VEDTEKTER**  
for  
**Eierseksjonssameiet Kompasshuset**  
**Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand**  
Revidert på årsmøte 7. april 2025

**§ 1**

**Navn, forretningskontor og formål**

Eierseksjonssameiet Kompasshuset, Østre Strandgate 3, org.nr 871 331 022, har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen gnr. 150, bnr. 1527 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet består av 16 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, samt tabellen under.

Eierseksjonssameiet Kompasshuset, Østre Strand Gate 3, Gnr 150, Bnr 1527 - 18 seksjoner										
Seksjons Nr	Tidligere Seksjons nr	Tidligere Brøk	Bolig nr	Formål	P-plass bakgård Nr	Bod i kjeller Nr	Etasje	Etasje BRA m <sup>2</sup>	BRA m <sup>2</sup>	Sameiebrøk
11	11	49/1000	H0101	Næring	17	20	1. etg		97	97/1906
12	12	106/1000	H0102	Næring	13, 14	1		327	230	230/1906
1			H0204	Bolig	12	5	2. etg	458	82,6	83/1906
2			H0203	Bolig	21, 22	19			150,9	151/1906
3	21	86/1000	H0202	Bolig	20	9			98,5	99/1906
4	22	132/1000	H0201	Bolig	19	18			126	126/1906
5	34	46/1000	H0305	Bolig	9	11	3. etg	429	95,6	96/1906
6	32	60/1000	H0304	Bolig	6	13			122,8	123/1906
9	33	57/1000	H0303	Bolig	8	15			95,6	96/1906
10	31	34/1000	H0302	Bolig	16	12			70,2	70/1906
13	35	46/1000	H0301	Bolig	11	16		44,8	45/1906	
14	41	65/1000	H0402	Bolig	7	3	4. etg		100	100/1906
15	42	26/1000	H0401	Bolig	2	6		152	52	52/1906
16	51	19/1000	H0501	Bolig	5	7	5. etg	152	36	36/1906
17	52	72/1000	H0502	Bolig	18	2, 4			116	116/1906
18	61	32/1000	H0601	Bolig	3, 4		6. etg	152	152	152/1906
	62	59/1000								
7	7	91/1000	H0701	Bolig	1, 15	8, 14	7. etg	152	152	152/1906
8	8	43/1000	H0801	Bolig	10	17	8. etg	82	82	82/1906
<b>SUM</b>		<b>1000/1000</b>			<b>22 stk</b>	<b>20 stk</b>		<b>1904</b>	<b>1904</b>	<b>1906/1906</b>

P-plasser i felles bakgård og boder i felles kjeller blir fordelt og driftet av sameiet. Hver seksjon skal ha bruksrett til bod i kjelleretasjen. Hver seksjon skal ha bruksrett til p-plass i felles bakgård, seksjon 2,7, 12 og 18 har 2 p-plasser. Tildelingen av bod og p-plass kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte seksjonseierne samtykker i det.

## § 2

### Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen, boden(e) og parkeringsplassen(e). Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter samt husordensregler fastsatt av sameiermøtet.

~~Ved salg eller utleie skal dette meldes til sameiets styre for registrering. Overdragelse av seksjon skal godkjennes av sameiets styre, som ikke har adgang til å nekte uten saklig grunn. En saklig grunn kan blant annet dreie seg om salg til person eller institusjon som har til hensikt å bruke seksjonen til annet formål enn forutsatt.~~ De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett ved overdragelse av seksjoner. Selger av seksjon plikter å informere kjøper om sameiets vedtekter og andre bestemmelser, blant annet husordensreglene, innen overdragelsen trer i kraft.

~~Ved fremleie av seksjon gjelder tilsvarende bestemmelse som ved salg/overdragelse.~~ Ved fremleie av et enkelt rom gjelder ikke bestemmelsen. Ved fremleie av parkeringsplass skal de øvrige seksjonseiere ha førsterett til å leie parkeringsplassen. Fremleie til andre utenfor Kompasshuset skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene, kan sameiermøtet fastsette husordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig.

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

## § 3

### Felleskostnader

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

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

#### **Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:**

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg, med fellesarealene i parkeringsområdene fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken
- felleskostnader pr parkeringsplass og pr tildelt bod(er) i kjellerlokalene i tillegg til de ordinære felleskostnader
- drift, vedlikehold og fornyelse av heisen er en del av sameiets fellesarealer

- kostnader til bruk av strøm til permanente installasjoner i fellesarealer, herunder boder. Strøm til ladning av elbiler betales av seksjonseieren som eier parkeringsplassen.
- Forsikring av bygget

Det er etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i sameiet. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkeltes andel av fellesgjelden.

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

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

#### **§ 4**

##### **Innvendig vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger, samt rensing av sluker

Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

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

#### **§ 5**

##### **Styret**

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

Styret skal ha 3 - tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal også velges ~~minst 2- to~~ 1-ett varamedlem~~mer~~.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år av gangen og kan gjenvelges.

Den daglige virksomhet utøves av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret. Engasjement av forretningsfører må godkjennes av et sameiermøte som kan gi de nødvendige fullmakter.

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

## **§ 6** **Styrets kompetanse**

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

Det hører under styrets oppgaver å engasjere, utferdige instruks og avtale honorar for vaktmester eller andre som påtar seg bestemte oppgaver i vedlikeholdet av eiendommen. Det er styrets oppgave å føre tilsyn med de som engasjeres og at oppdragene utføres tilfredsstillende.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

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

I felles anliggender representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte, ~~og sendes til sameiere til informasjon.~~

## **§ 7** **Sameiermøtet**

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

Innkalling til ordinært sameiermøte skal skje med 14 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier.

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere. Protokollen skal oppbevares av styret.

## **§ 8**

### **Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap og budsjett for inneværende år.
4. Valg av styremedlemmer og revisor, samt honorar for disse.
5. Behandle forslag fra styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§ 9**

### **Sameiermøtets beslutningsmyndighet**

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

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

## **§ 10**

### **Mislighold**

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

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke settes lengre enn 3-tre måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 11**

##### **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

#### **§ 12**

##### **Erstatning**

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

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

#### **§ 13**

##### **Bygningsmessige arbeider**

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

#### **§ 14**

##### **Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og p-plasser.**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom, felles parkeringsområder og felles bod- og utearealer.

Parkeringsplasser og boder er tildelt beboere/seksjoner etter plan inntatt i disse vedtekter, jf bod nr/p-plass nr i tabell under §1 og bod oversikt på plantegning tilhørende disse vedtekter. Bod og parkeringsplassene er tildelt den enkelte seksjon og skal følge denne ved salg. Denne tildelingen gjelder for nåværende og fremtidige.

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

tillatt uten styrets samtykke. Vesentlige endringer, for eksempel fasadeendringer som trenger kommunal godkjenning, skal forelegges et sameiermøte.  
Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

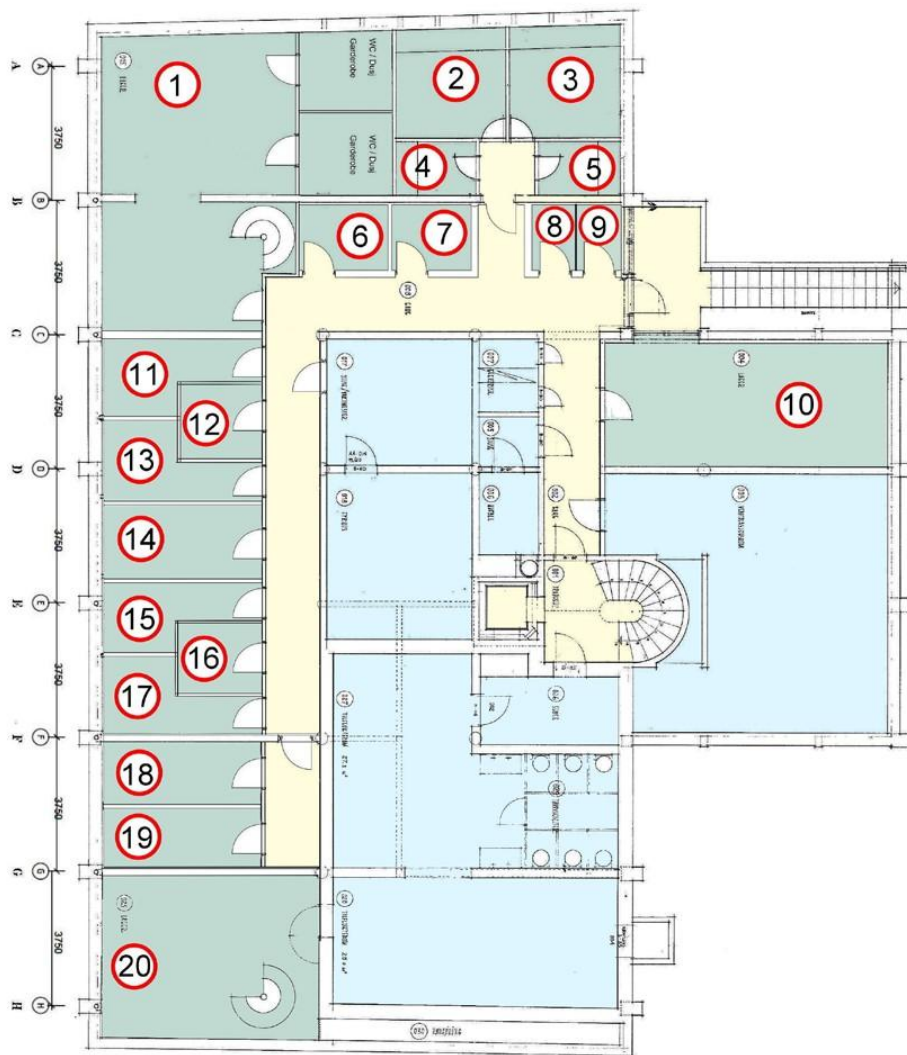
## **§ 15**

### **Presisering av indre- og ytre vedlikeholdsplikten samt ansvarsforhold**

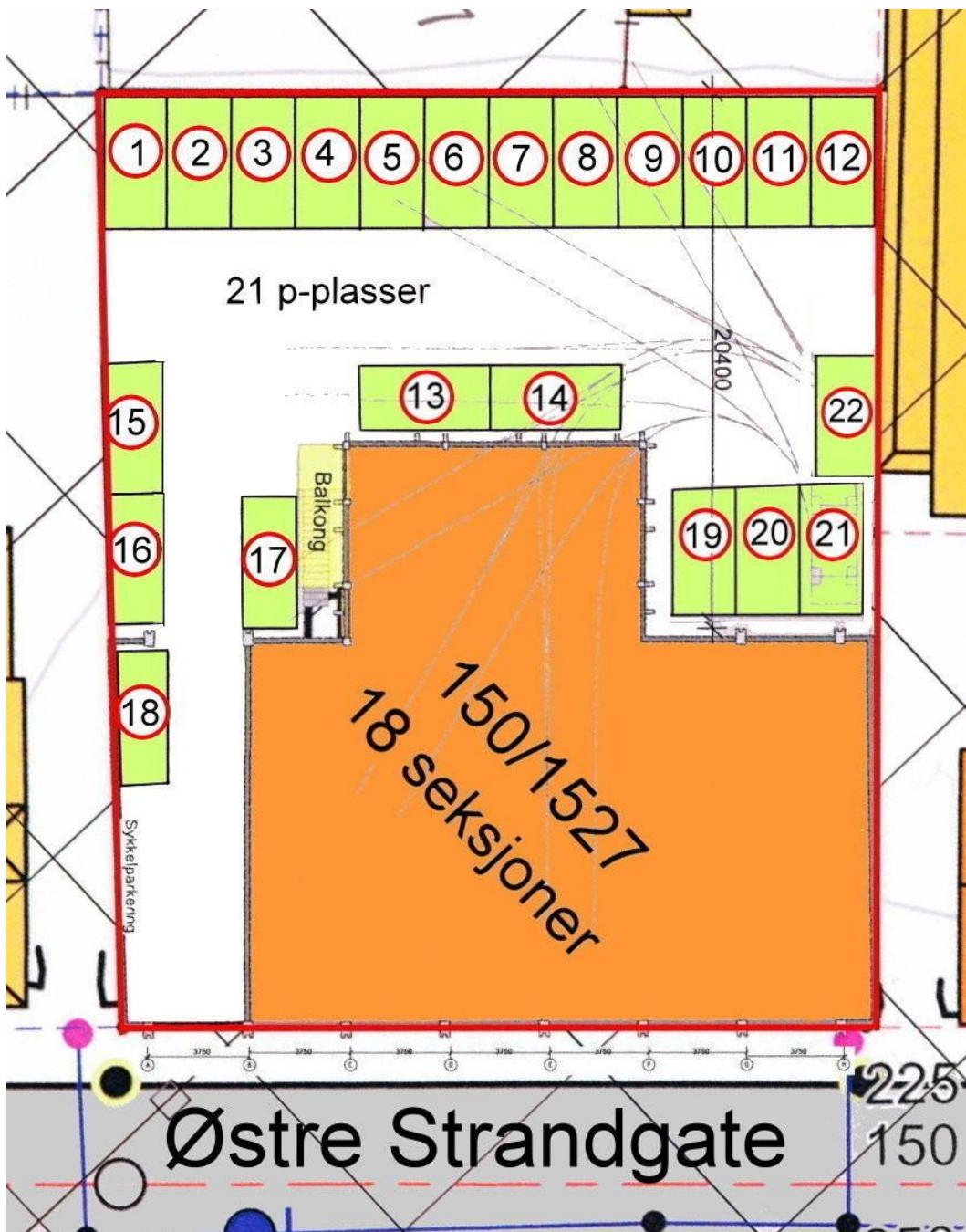
I nevnte partsforhold er den enkelte ansvarlig for sameiets felles forpliktelser av enhver art. Det indre vedlikehold av bolig-, leilighets-, kontor- og/eller forretningsareal påhviler i sin helhet den enkelte eier, derunder også vedlikehold av vinduer med glass, karmen og rammer. Ytre vedlikehold og vedlikehold av fellesrom og anlegg bæres av parthaverne i felleskap. Dette gjelder dog ikke ved utbedring av skader som skyldes uaktsomhet fra en eller flere parthavere eller personer som den/diss har gitt adgang til sine lokaler eller eiendom.

**Oversikt over bod nummerering i felles kjeller. Tildelingen er inntatt i tabell under § 1 på side 1..**

Plantegning over kjelleretasjen, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over fellesareal boder, tilfluksrom og teknisk.



Oversikt over p-plass nummerering. Tildelingen er inntatt i tabell under § 1 på side 1.



§ 16  
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

-----

**Signaturliste ved seksjonering av  
Østre Strand Gate 3, Gnr 150, Bnr 1527 i Kristiansand kommune**

Seksjonsnummer	Hjemmelshaver	Dato	Signatur
1	Inger Johanna Ulvestad		
2	Katja Lehland		
3	Skibsen Holding AS v/ Leif Hæstad		
4	Marianne Føreland		
4	Steinar Føreland		
5	Guri Remi-Jensen		
5	Egil Remi-Jensen		
6	Inger Johanne Bergstøl		
6	Bjørn Bergstøl		
7	Edel Grønningsæter		
8	Ragnhild Limmesand		
8	Tormod Limmesand		
9	Gunnar Kirkhus		
10	Björg Hoverstad		
10	Helge Øystein Nilssen		
11	Westshore Shipbrokers AS		
12	KNAS		
13	Bjarne Holen Utvikling og Drift		
14	Steinar Bruskeland		
15	Sindre Bruskeland		
16	Grethe Stumpf		
17	Grethe Stumpf		
18	Irene Elisabeth Borning		

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KOMPASSHUSET

Vedtatt på sameiermøte 7.12.2004, oppdatert 07.4.2025

Disse reglene skal sikre sameiere, leietakere og beboere orden, ro og trivsel. Hver enkelt er ansvarlig for at bestemmelsene i disse regler blir fulgt. Leies seksjonen ut, vil også eier av seksjonen være ansvarlig for at reglene følges.

1. Seksjonene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
2. Inngangsdøren og kjellerdøren skal alltid holdes låst. Likeledes dører inn til fellesarealer i kjelleren. Døren til avfallsrommet skal alltid være lukket, men ikke låst.
3. Daglig avfall legges i dunker som er tilrettelagt etter offentlige påbud. Unormalt mye avfall for eksempel etter ominnredning og oppussing skal seksjonseieren selv frakte bort.
4. Sameiestyret skal orienteres om større byggearbeider i seksjonene, minst to uker før arbeidet påbegynnes. Byggestøy er kun tillatt i tidsrommet kl. 7~~8~~ – 1~~8~~9 i hverdagene og lørdager kl. 9 - 17. Det er viktig at dette respekteres. Når byggearbeidene omfatter kjerneboring og meisling som forplanter seg i byggets betongkonstruksjon, skal det avtales spesielt med sameiestyret, i den hensikt å skåne seksjonseierne på en best mulig måte.
5. Utvendige endringer eller montasjer (som markiser etc.) på egen seksjon eller fellesarealer skal forelegges sameiet for godkjenning.
6. Taket over 3. etasje ble beskyttet med en spesiell plastfilm for en del år siden på grunn av slitasje og lekkasjer i leiligheter under. Det er ikke tillatt å gå ut på taket. Skade på plastfilmen på grunn av ulovlig bruk av stige eller annen arbeids-belastning, må erstattes av seksjonseieren som har ansvar for arbeidet. Begge leilighetene i 4. etasje har blitt tildelt et avgrenset område av taket til terrasse. Det er ikke tillatt å ferdes på taket utenfor terrassene.
7. Trappehalsen fra 8. etasje til kjeller må ikke utstyres med privat gulvutsmykning, for eksempel løse tepper, som kan være til hinder ved evakuering av mørklagt eller røykfyllt bygg. Det samme gjelder verandaer og takterrassen i 8. etasje som inngår i byggets rømningsveier. Etasjenedstigningen fra 8. etasje til etasjene under må alltid være tilgjengelig.
8. Egenandelen for enkeltskader innenfor egen seksjon, som kan kreves erstattet av sameiets felles huseierforsikring, må betales av den seksjonseier skaden rammer, hvis ikke sameiet bestemmer annerledes.
9. Det er seksjonseierens plikt å sørge for at postkassen innendørs blir merket med navn. Det samme gjelder navn på ringeapparat-tavlen ved hoveddøren. Begge steder skal navnerkingen utføres etter det vedtatte skriftkrav. Eventuelle utgifter bekostes av seksjonseieren.
10. Det er tillatt med grilling på balkongene i sameiet. Det må brukes enten gass eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt med kullgrill. Dersom det benyttes gassgrill må gassbeholderen oppbevares på balkongen eller i leiligheten. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller.

07.04.2025

## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstiffelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602185666  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510      Navn KRISTIANSAND KOMMUNE OPPMALINGSVESE      Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
060549	BORNING IRENE ELISABETH	H0601	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
991642404	MEGLERLOKALET AS		c/o Enge Regnskap AS, Postboks 711, 4666 KRISTIANSAND S
010439	BERGSTØL BJØRN	H0304	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
090427	GRØNNINGSÆTER ARNE	H0701	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
150354	NILSSEN HELGE ØYSTEIN	H0302	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
010725	HAUGLAND REIDUNN SYNNØVE		PRESTEHEIA 18, 4633 KRISTIANSAND S
261241	STUMPF GRETHE	H0502	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
091056	STRAY ELISABET	H0107	MARKENS GATE 1 A, 4610 KRISTIANSAND S
150580	FLATEN KIM ANDRE	H0301	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
991054324	SKIBSEN HOLDING AS		Balchens vei 45, 4656 HAMRESANDEN
040544	REMI-JENSEN GURI	H0305	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
180540	NØTLAND TORBJØRN E	H0502	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
150352	LIMMESAND RAGNHILD		DUEVEIEN 1, 4580 LYNGDAL
021149	LIMMESAND TORMOD		DUEVEIEN 1, 4580 LYNGDAL
061129	REMI-JENSEN EGIL	H0305	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
170245	BORNING ERIK RAGNAR	H0601	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
020588	ANDERSEN FABIAN AABERG	H0203	ØSTRE STRANDGATE 39, 4608 KRISTIANSAND S
060852	HAAVORSTAD BJØRG	H0302	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
190143	BERGSTØL INGER JOHANNE	H0304	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S
010529	KIRKHUS GUNNAR	H0303	ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1001	150	1527

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

01 AUG 2017  
 Offis. Registrert  
 Kristiansand kommune  
 Plan-, bygg- og oppmålingssetaten



Doknr: 1343478 Tinglyst: 30.11.2017  
 STATENS KARTVERK

Gjelder også dok nr 1335628

201705506-1

Retureres etter tinglysning til

**SØRLANDET**  
 BOLIGBYGGELAG

V / Svein Akselsen  
 Rådhusgata 14, Postboks 382, 4664 Kristiansand  
 Telefon: 38 07 90 82, Mobil: 95 81 33 80, E-post: [sa@sorbbl.no](mailto:sa@sorbbl.no)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**Begjæring om**  
 oppdeling i eierseksjonen  
 reseksjonering

**1. Eiendommen**

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	Kristiansand kommune	150	1527		

**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)		Navn		Ideell andel 3)	
Seksjons Nr	Tidligere Seksjons nr	P-nr./ Org nr.	Hjemmelshaver	Dato	Signatur
11	11	091056-███	Elisabet Stray	30/3/12	<i>Elisabet Stray</i>
12	12	991 642 404	MEGLERLOKALET AS Jan Omli Larsen Iht firmaattest	5/4	<i>Jan Omli Larsen</i>
1,2,3,4	21 22	991 054 324	SKIBSEN HOLDING AS Leif Hæstad Iht firmaattest	30/3/12	<i>Leif Hæstad</i>
5	34	061129-███	Egil Remi-Jensen	30/3/12	<i>Egil Remi-Jensen</i>
		040544-███	Guri Remi-Jensen	30/3/12	<i>Guri Remi-Jensen</i>
6	32	010439-███	Bjørn Bergstøl	30/3/12	<i>Bjørn Bergstøl</i>
		190143-███	Inger Johanne Bergstøl	30/3/12	<i>Inger Johanne Bergstøl</i>
9	33	010529-███	Gunnar Kirkhus	2/3	<i>Gunnar Kirkhus</i>
		060852-███	Björg Hoverstad		<i>Björg Hoverstad</i>
10	31	150354-███	Helge Øystein Nilsen		<i>Helge Øystein Nilsen</i>
13	35	150580-███	Kim Andre Flaten	30/3/12	<i>Kim Andre Flaten</i>
14	41	010725-███	Reidunn Synnøve Haugland	29/4	<i>Reidunn Synnøve Haugland</i>
15	42	020588-███	Fabian Aaberg Andersen	30/3/12	<i>Fabian Aaberg Andersen</i>
16, 17	51 52	180540-███	Torbjørn Erling Nøttland	30/3/12	<i>Torbjørn Erling Nøttland</i>
		261241-███	Grethe Stumpf	30/3/12	<i>Grethe Stumpf</i>
18	61 62	170245-███	Erik Ragnar Borning	30/3/12	<i>Erik Ragnar Borning</i>
		060549-███	Irene Elisabeth Borning	30/3/12	<i>Irene Elisabeth Borning</i>
7	7	090427-███	Arne Grønningsæter	30/3/12	<i>Arne Grønningsæter</i>
		150352-███	Ranghild Limesand	30/3/12	<i>Ranghild Limesand</i>
8	8	021149-███	Tormod Limesand	30/3/12	<i>Tormod Limesand</i>

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller r) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	til-leggs -areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller ) 5)	til-leggs -areal 6)
1	B	83		5	B	96		9	B	96		13	B	45	
2	B	151		6	B	123		10	B	70		14	B	100	
3	B	99		7	B	152		11	N	97		15	B	52	
4	B	126		8	B	82		12	N	230		16	B	36	
Sum tellere:		1906		= sum nevner:		1906									


**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**Opplysning av sameiet (tidligere irregulært sameie)**  
 Hjemmelshaverne er blitt enige om å oppløse sameiet. Verdien av alle seksjonene skal være som tidligere innbyrdes, bortsett fra seksjon 8 som utvider sin seksjon med kjøp av fellesareal i 8. etasje. Dette iht tinglyst kjøpekontrakt datert 19.05.2004 med dagbok nr 9179. Kjøpesum for utvidet areal er kr 348.470,-. Utover dette, skal ikke oppgjør mellom partene foretas, samt at det heller ikke er noen verdiforskyvninger som medfører dokumentavgift, utover seksjon 8. Tidligere seksjon 61 og 62 sammenlås. Tidligere seksjon 21 og 22 deles opp i 4 nye seksjoner 1,2,3 og 4. Tidligere seksjon 7,8,21,22,31,32,33,34 og 35 endre formål fra næring til bolig. Brøken er endret fra tidligere tusen deler, til det BRA arealet som seksjonen inneholder.  
**Etter reseksjonering skal følgende eie seksjonene iht liste under punkt 2. ovenfor.**

Dato \_\_\_\_\_ Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)  
 Alle hjemmelshavere signerer under punkt 2 og 7.

© Seksjonering blanket *RETT kopi: EIVIND OMSMEGLER Eivind H. Skjold* Side 1 av 3

Returneres etter tinglysning til  <b>SØRLANDET</b> V / Svein Akselsen Rådhusgata 14, Postboks 382, 4664 Kristiansand Telefon: 38 07 90 82, Mobil: 95 81 33 80, E-post: <a href="mailto:sa@sorbl.no">sa@sorbl.no</a>		<b>Begjæring om</b> <input checked="" type="checkbox"/> oppdeling i eierseksjonen <input type="checkbox"/> reseksjonering																	
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken																			
<b>1. Eiendommen</b>																			
Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr														
1001	Kristiansand kommune	150	1527																
<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>																			
Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)		Navn			Ideell andel 3)														
Seksjons Nr	Tidligere Seksjons nr	P-nr./ Org nr.	Hjemmelshaver	Dato	Signatur	Ideell andel													
11	11	091056	Elisabet Stray			1/1													
12	12	991 642 404	MEGLERLOKALET AS Jan Omli Larsen Iht firmaattest			1/1													
1,2,3,4	21 22	991 054 324	SKIBSEN HOLDING AS Leif Hæstad Iht firmaattest			1/1													
5	34	061129 040544	Egil Remi-Jensen Guri Remi-Jensen			1/2 1/2													
6	32	010439 190143	Bjørn Bergstøl Inger Johanne Bergstøl			1/2 1/2													
9	33	010529	Gunnar Kirkhus			1/1													
10	31	060852 150354	Björg Hoverstad Helge Øystein Nilsen	04-17 06-17	<i>Björgttaverstad</i> <i>Helge Øystein Nilsen</i>	1/2 1/2													
13	35	150580	Kim Andre Flaten			1/1													
14	41	010725	Reidunn Synnøve Haugland			1/1													
15	42	020588	Fabian Aaberg Andersen			1/1													
16, 17	51 52	180540 261241	Torbjørn Erling Nøtland Grethe Stumpf			1/2 1/2													
18	61 62	170245 060549	Erik Ragnar Borning Irene Elisabeth Borning			1/2 1/2													
7	7	090427	Arne Grønningseter			1/1													
8	8	150352 021149	Ranghild Limesand Tormod Limesand			1/2 1/2													
<b>3. Begjæring</b>																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	til-leggs-areal 6)				
1	B	83		5	B	96		9	B	96		13	B	45		17	B	77	6
2	B	151		6	B	123		10	B	70		14	B	100		18	B	152	
3	B	99		7	B	152		11	N	97		15	B	52		19			
4	B	126		8	B	82		12	N	230		16	B	36		20			
<b>Sum tellere:</b>				<b>1906</b>				<b>= sum nevner:</b>				<b>1906</b>							
<b>4. Supplerende tekst 7)</b>																			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.																			
<b>Opplysning av sameiet (tidligere irregulært sameie)</b> Hjemmelshaverne er blitt enige om å oppløse sameiet. Verdien av alle seksjonene skal være som tidligere innbyrdes, bortsett fra seksjon 8 som utvider sin seksjon med kjøp av fellesareal i 8. etasje. Dette iht tinglyst kjøpekontrakt datert 19.05.2004 med dagbok nr 9179. Kjøpesum for utvidet areal er kr 348.470,-. Utover dette, skal ikke oppgjør mellom partene foretas, samt at det heller ikke er noen verdiforskyvninger som medfører dokumentavgift, utover seksjon 8. Tidligere seksjon 61 og 62 sammenslås. Tidligere seksjon 21 og 22 deles opp i 4 nye seksjoner 1,2,3 og 4. Tidligere seksjon 7,8,21,22,31,32,33,34 og 35 endre formål fra næring til bolig. Brøken er endret fra tidligere tusen deler, til det BRA arealet som seksjonen inneholder. <b>Etter seksjonering skal følgende eie seksjonene iht liste under punkt 2. ovenfor.</b>																			
Dato		Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) Alle hjemmelshavere signerer under punkt 2 og 7.																	
© Seksjonering blanket										Side 1 av 3									

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,   
 eller  seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller   
 det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,   
 eller  boligseksjonen er en fritidsbolig,   
 eller  alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straff)

**6. tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.   
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierbrøken reduseres)

Hjemmelshaver	Dato	Signatur	Hjemmelshaver	Dato	Signatur
Elisabet Stray	30/3-17	<i>Elisabet Stray</i>	Kim Andre Flaten	30/3	<i>Kim Andre Flaten</i>
MEGLERLOKALET AS	5/4	<i>Jan Omli Larsen</i>	Egil Remi-Jensen	30/3	<i>Guri Remi-Jensen</i>
Jan Omli Larsen			Guri Remi-Jensen		
Iht firmaattest			Gunnar Kirkhus(skifte)	30/3	<i>Gunnar Kirkhus</i>
SKIBSEN HOLDING AS	30/3-17	<i>Leif Hæstad</i>			
Leif Hæstad			Torbjørn Erling Nøtland	30/3-17	<i>Torbjørn Erling Nøtland</i>
Iht firmaattest			Grethe Stumpf	30/3-17	<i>Grethe Stumpf</i>
Reidunn Synnøve Haugland	20/4-17	<i>Reidunn Synnøve Haugland</i>	Erik Ragnar Borning	30/3-17	<i>Erik Ragnar Borning</i>
Bjørn Bergstøl	30/3-17	<i>Bjørn Bergstøl</i>	Irene Elisabeth Borning	30/3-17	<i>Irene Elisabeth Borning</i>
Inger Johanne Bergstøl	30/3	<i>Inger Johanne Bergstøl</i>	Ranghild Limmesand	20/4-17	<i>Ranghild Limmesand</i>
Fabian Aaberg Andersen	30/3	<i>Fabian Aaberg Andersen</i>	Tormod Limmesand	22/4-17	<i>Tormod Limmesand</i>
Björg Hoverstad					
Helge Øystein Nilsen					
Arne Grønningseter	30/3	<i>Arne Grønningseter</i>			

**Urådighet:** for tidligere seksjon 41, nå seksjon 14, samtykker 4 styk rettighetshavere til denne seksjonering iht tinglyst urådighet på løs erklæring. Panthavere og andre rettighetshavere samtykker til denne seksjoneringen på løs erklæring.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ~~eller~~ <sup>og</sup>  seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhets formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (straff)

**6. tegninger mv**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Hjemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner

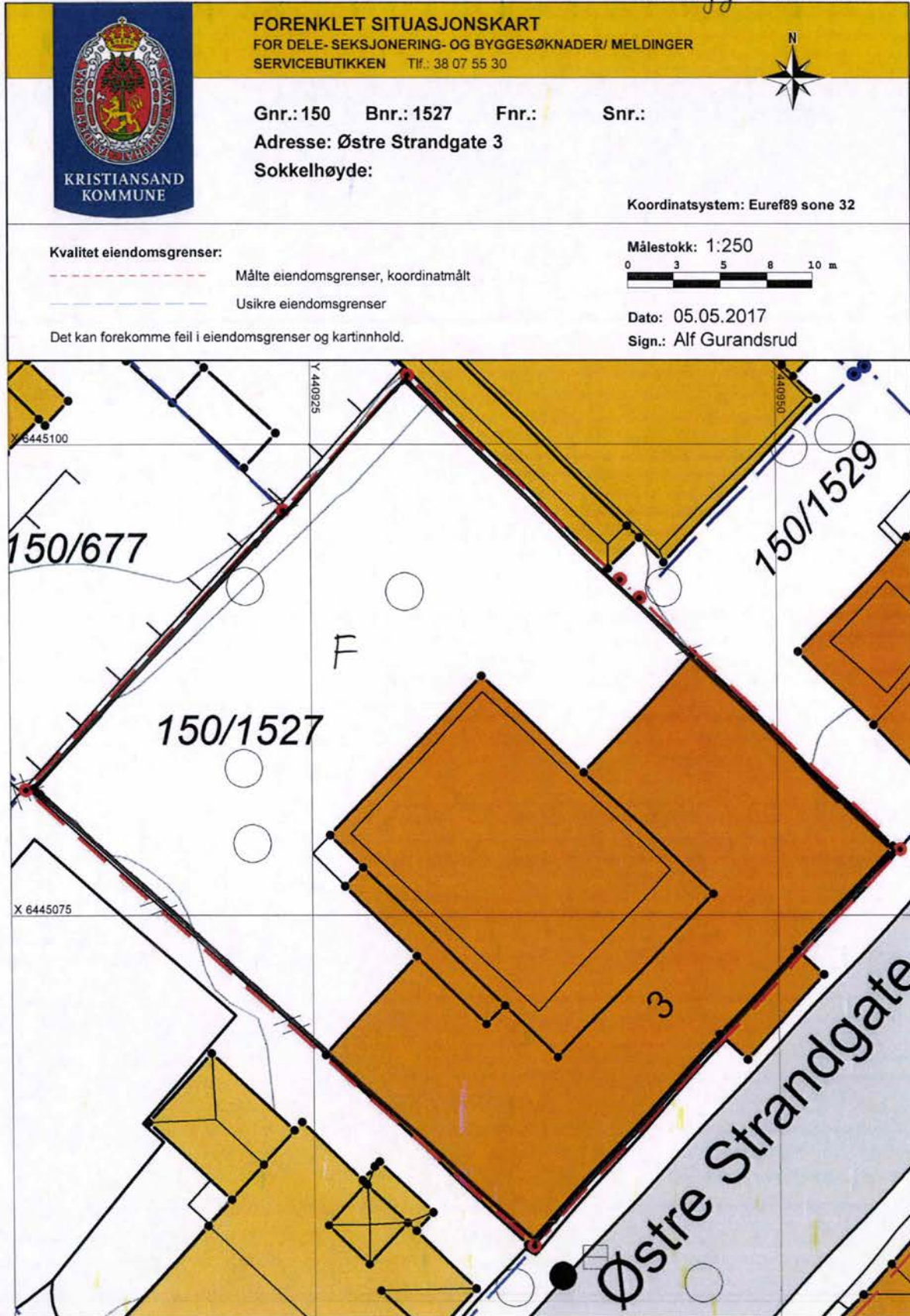
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Hjemmelshaver	Dato	Signatur	Hjemmelshaver	Dato	Signatur
Elisabet Stray			Kim Andre Flaten		
MEGLERLOKALET AS			Egil Remi-Jensen		
Jan Ormlø Larsen			Guri Remi-Jensen		
Iht firmaattest					
SKIBSEN HOLDING AS			Gunnar Kirkhus(skifte)		
Leif Hæstad					
Iht firmaattest					
Reidunn Synnøve Haugland			Torbjørn Erling Nøttland		
Bjørn Bergstøl			Grethe Stumpf		
Inger Johanne Bergstøl			Erik Ragnar Borning		
Fabian Aaberg Andersen			Irene Elisabeth Borning		
Björg Hoverstad	04-17	<i>Björg Hoverstad</i>	Ranghild Limmesand		
Helge Øystein Nilsen	04-17	<i>Helge Øystein Nilsen</i>	Tormod Limmesand		
Arne Grønningseter					

Urådighet: for tidligere seksjon 41, nå seksjon 14, samtykker 4 styk rettighetshavere til denne seksjonering iht tinglyst urådighet på løs erklæring. Panthavere og andre rettighetshavere samtykker til denne seksjoneringen på løs erklæring.

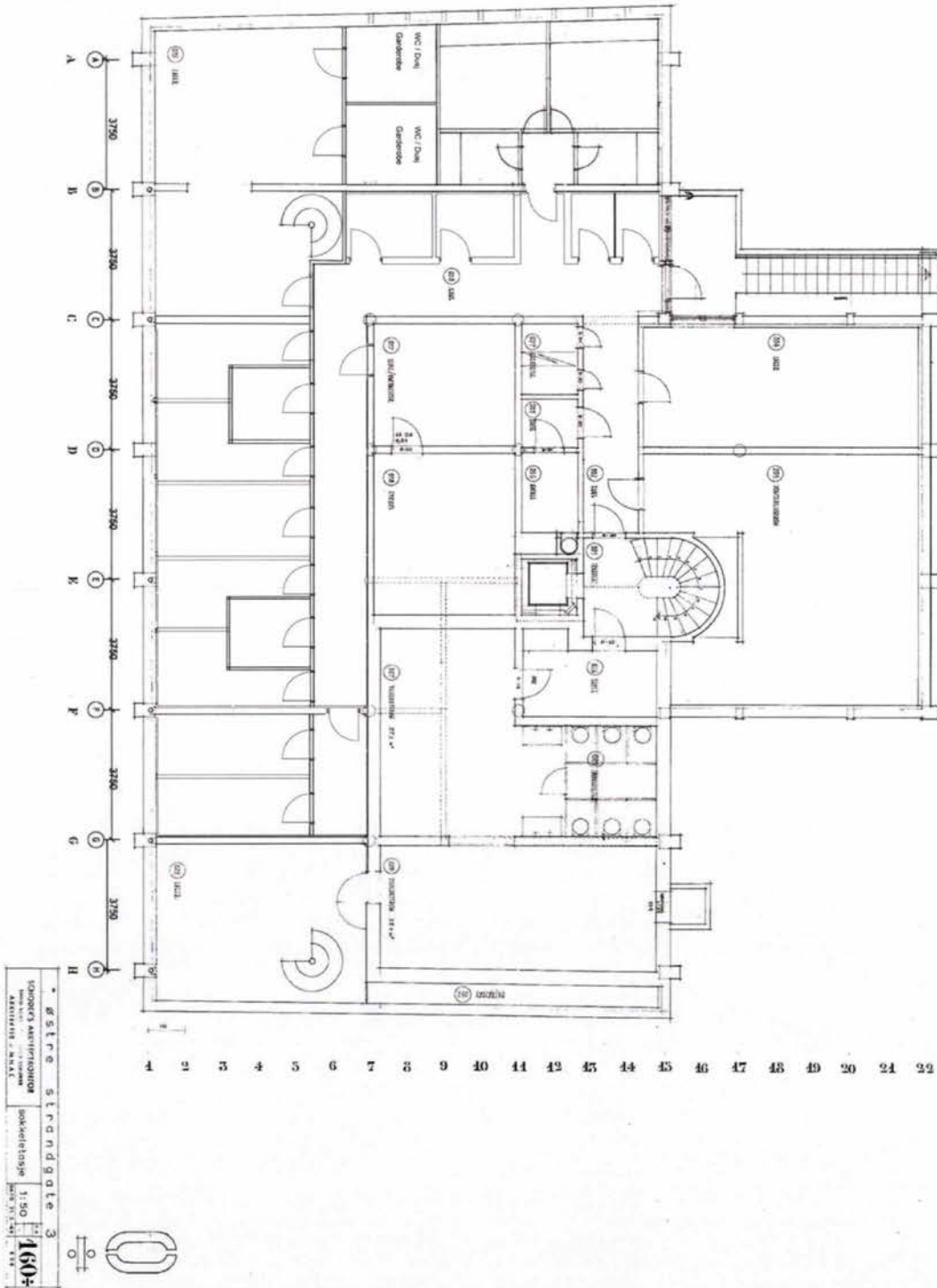
<b>8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)				
Sted, dato	Underskrift			
	Alle hjemmelshavere signerer under punkt 2 og 7			
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
150	1527			Kristiansund
Dato	Stempel og underskrift			
06.07.2017	KRISTIANSAND KOMMUNE PLAN- BYGGE OG OPPMÅLINGSETATEN 			
<b>Noter:</b>				
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.				
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv				
<b>Vedrørende liste over beboere/leiere iht punkt 6C. Det vedliggjer oversikt over beboer og- eller hjemmelshaver. Noen seksjoner er under ombygging og ikke bebodd.</b>				
Spørsmål vedrørende denne seksjoneringen kan rettes til:				
Eivind Hübort Skajaa   eiendomsmegler MNEF   Eiendomsforvaltning Sor AS   Org nr. 980 225 216 Osterveien 22, 4631 Kristiansand mob. +47 91 32 46 77   Mail: <a href="mailto:eivind@skajaa.no">eivind@skajaa.no</a>				
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)			
	Alle hjemmelshavere signerer under punkt 2 og 7.			
© Seksjonering blanket				
Side 3 av 3				

Vedlegg 7 av 10



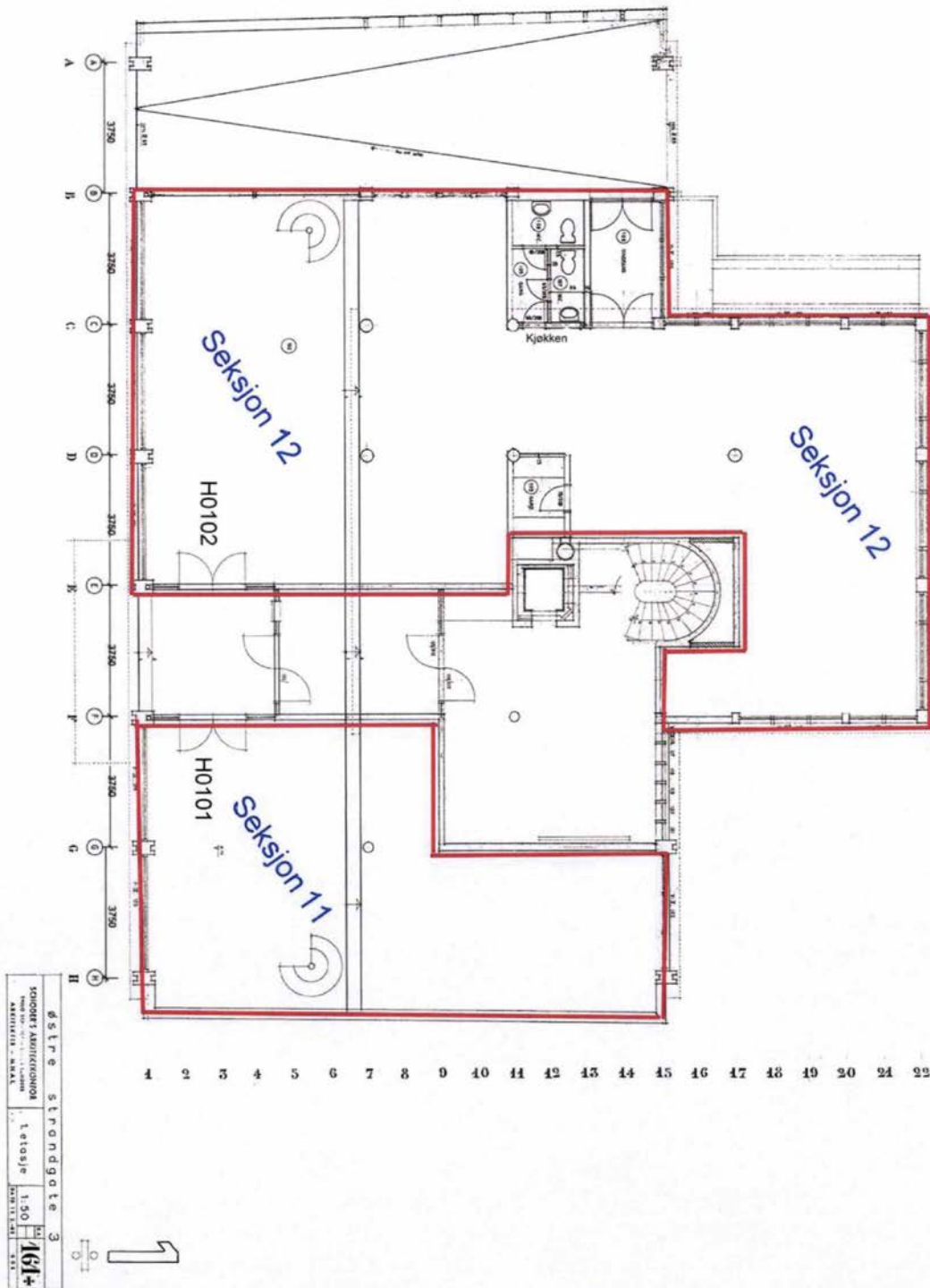
Vedlegg 2 av 10

Plantegning over kjelleretasjen, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over fellesareal boder, tilfluktsrom og teknisk.



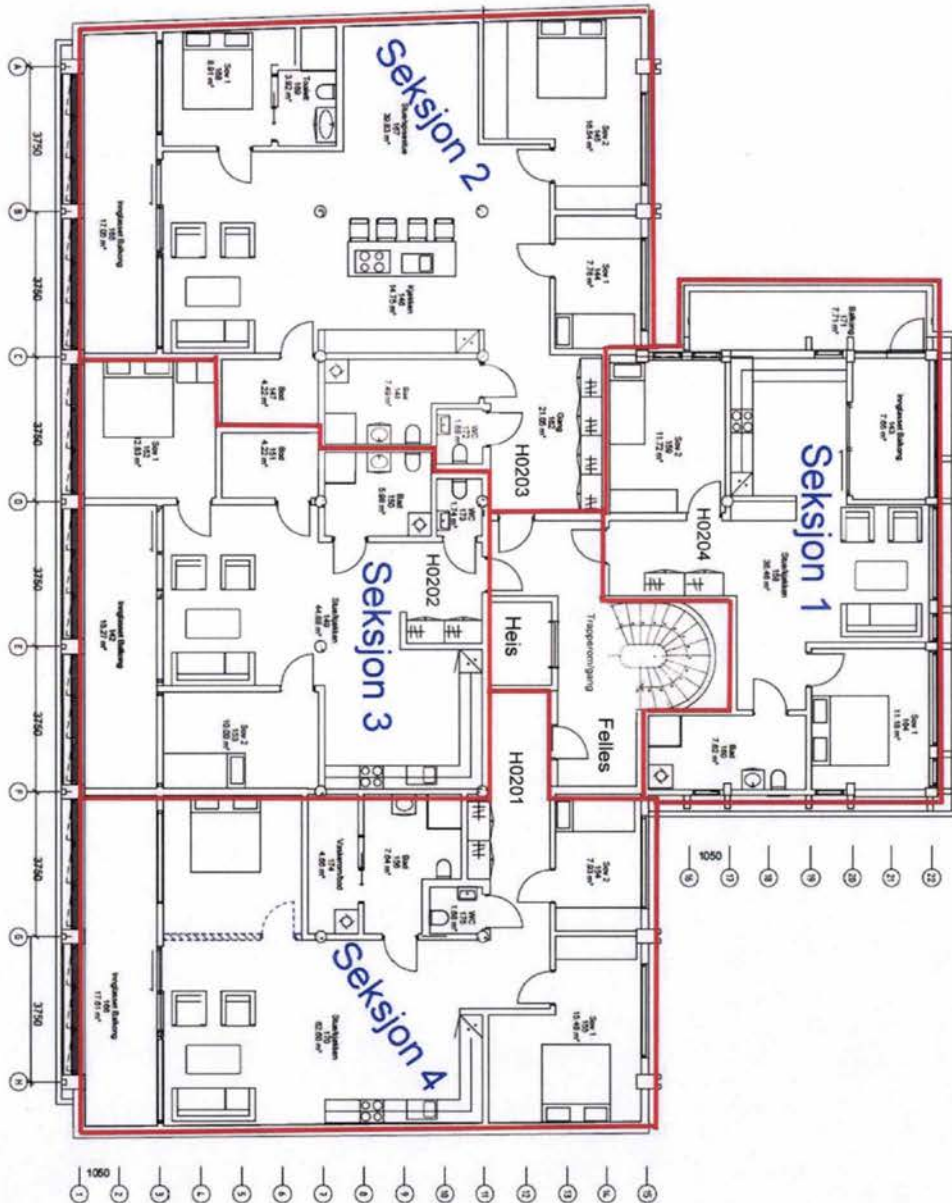
Vedlegg 3 av 10

Plantegning over 1. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 11 og 12, samt fellesareal.



Vedlegg 4 av 10

Plantegning over 2. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
 Oversikt over seksjon 1 til 4, samt fellesareal

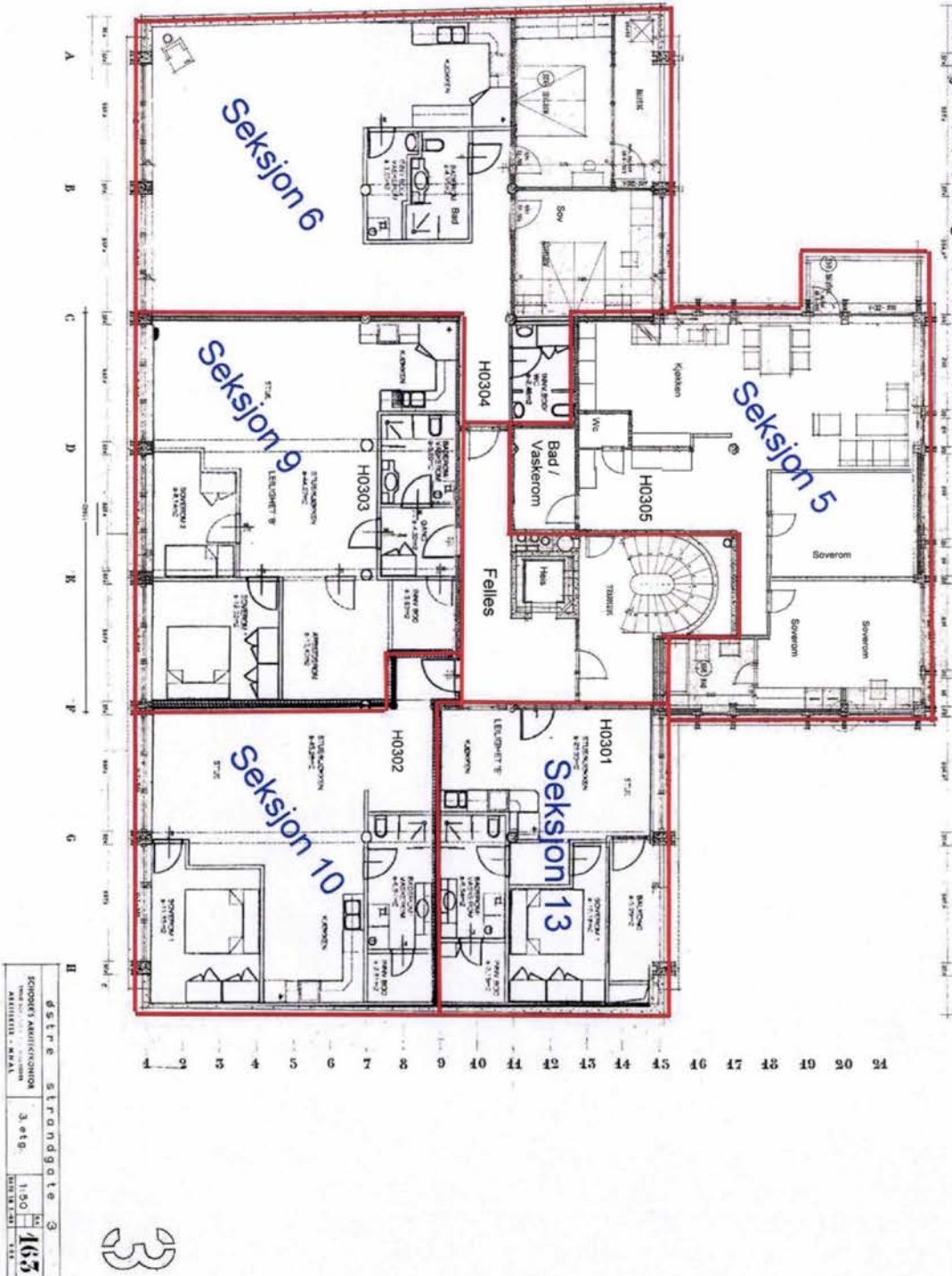


Østre Strandgate 3	
KUNNET AREAL/OMGIVNING	2 etg
1:50	162
ARBEIDENES TITTEL	162



Vedlegg 5 av 10

Plantegning over 3. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 5, 6, 9, 10 og 13, samt fellesareal.

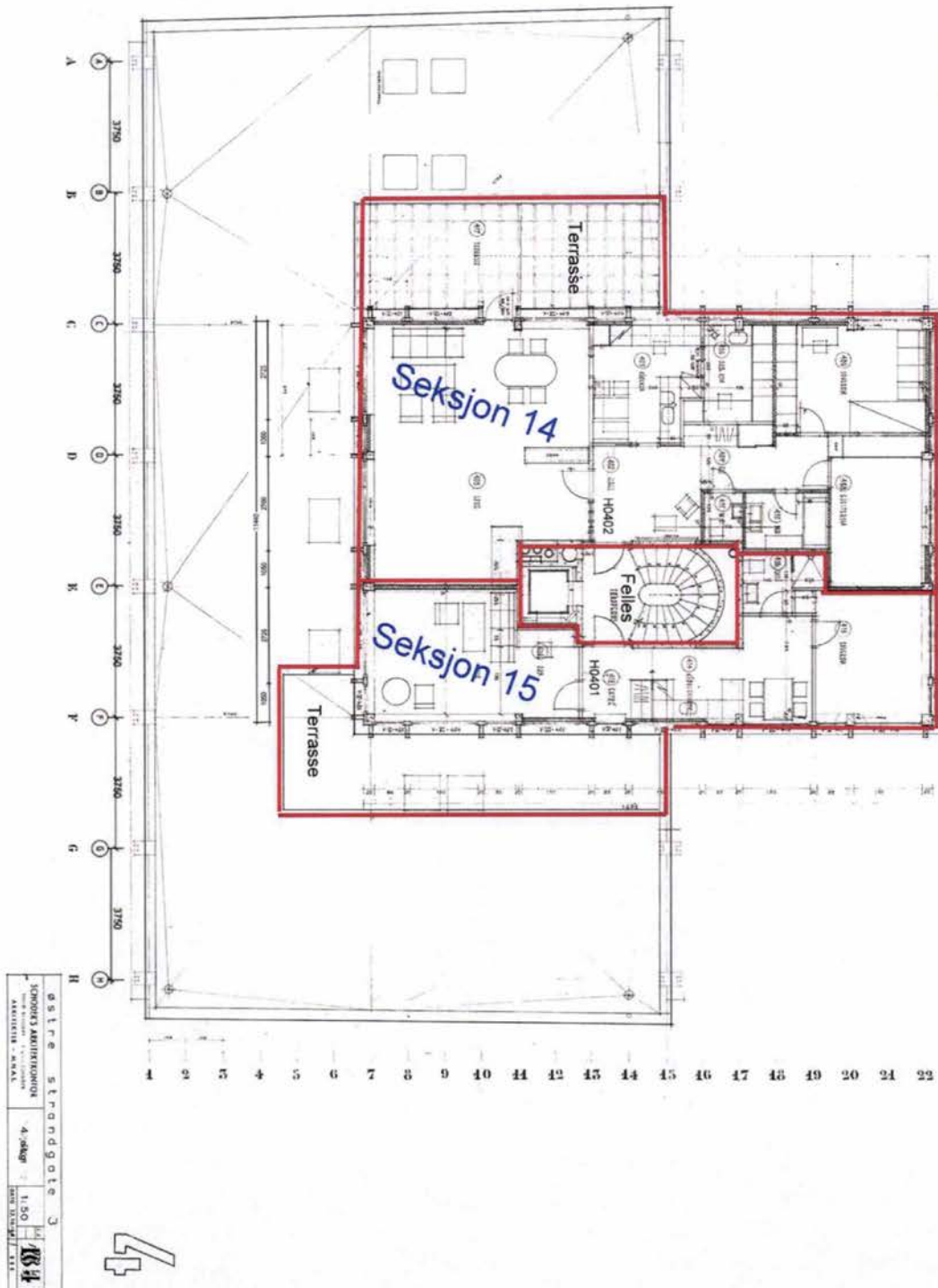


Østre Strandgate 3	
SØNNER AMKONGENION	
3 456	100
167	
KRISTIANSTAD KOMMUNE	

3

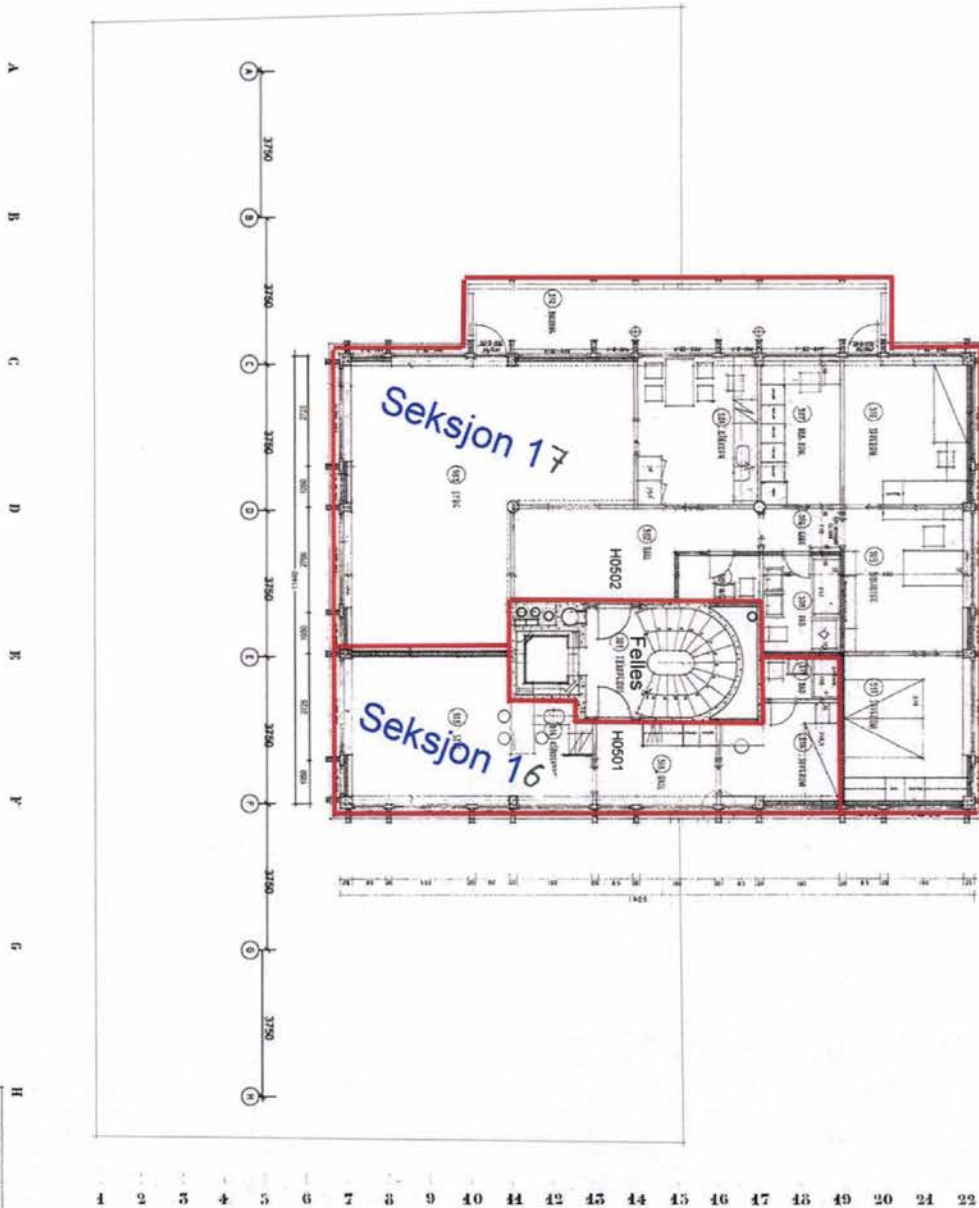
Vedlegg 6 av 10

Plantegning over 4. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 14 og 15, samt fellesareal



Vedlegg 7 av 10

Plantegning over 5. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
 Oversikt over seksjon 16 og 17, samt fellesareal

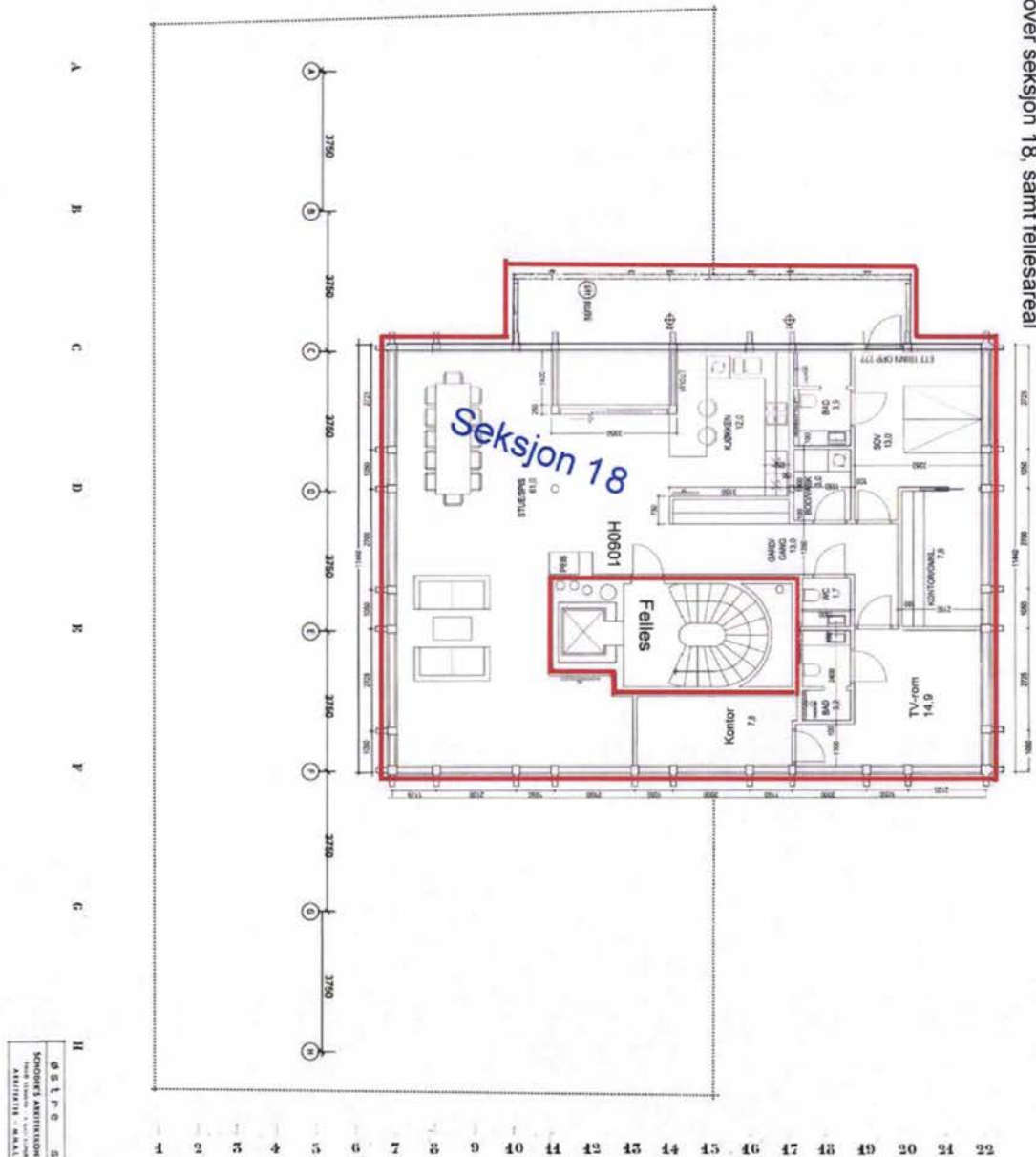


Østre Strandgate 3	
SGDORKEK ARHITEKTONOR	5. etg.
ANSLUTTET - SNAK	1:50
	165
	2023-11-23



Vedlegg 8 av 10

Plantegning over 6. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 18, samt fellesareal

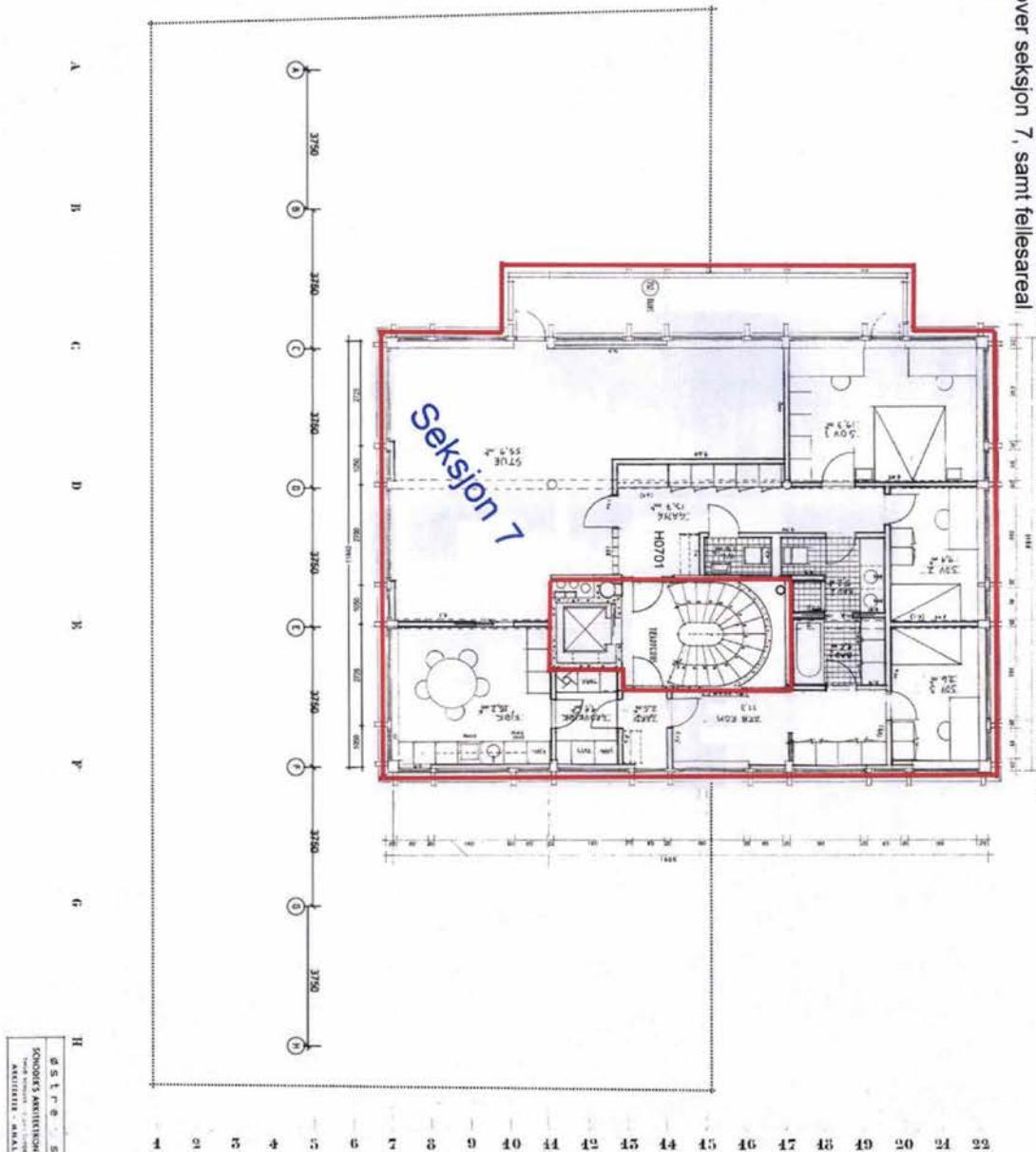


Østre Strandgate 3	
KHOBBES ARKITEKTURKONTOR	
Høgskuleveien 11, 4610 Sandnessjøen	
ARHITECTURE - DESIGN	
6. etg.	1:50
166	2025.11.13



Vedlegg 9 av 10

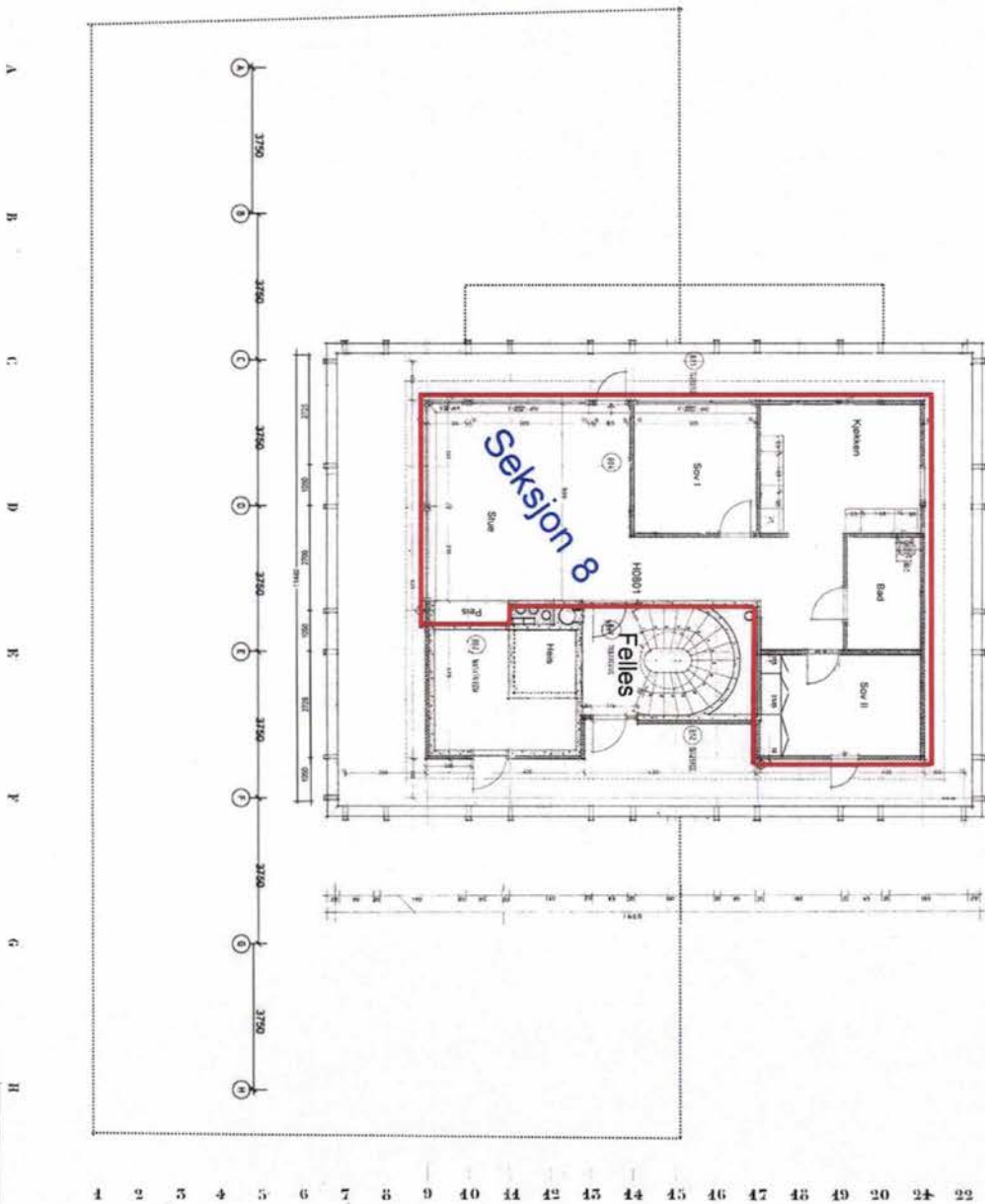
Plantegning over 7. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 7, samt fellesareal



Østre Strandgate 3	
Kommunens arealregister	
7 419	150
167	
1527	

Vedlegg 10 av 10

Plantegning over 8. etasje, Østre Strandgate 3, gnr 150, bnr 1527 i Kristiansand kommune  
Oversikt over seksjon 8, samt fellesareal



Østre Strandgate 3	
ZONERT AMBITJON	1:50
AKOPP/99	1:50
AVSTIKK	1:50
ANMÅLT	1:50
168	



Meglerhuset  
Sædberg as  
Statens eiendomsmeglerfirma MNEF*for att:*

TINGLYST

Side 1 av 3

i 9 MAI 2004

KRISTIANSAND TINGRETT  
DAGBOKNR. 9179**KJØPEKONTRAKT**

*Kan kjøpes*

Mellom Sameiet Østre Strandgate 3 som selger  
og Ragnhild og Tormod Limmesand som kjøper  
er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

Selger selger til kjøper del av fellesareal/tekniske rom (heishus og ventilasjonsrom samt utvendige arealer) i 8-etg i gnr. 150, bnr. 1527 Østre Strandgate 3, som avmerket på vedlagte tegning. Seksjon nr. 8 vil med dette eie hele 8.etasje i bygget

Kjøpesummen er kr.430.000.-kronerfirehundreogtrettitusen00/100.

Inkludert i kjøpesummen inngår Limmesands innbetalte andel av ekstraordinære utgifter til vedlikehold på kr. 81.530.-

Resterende del av kjøpesummen kr. 348.470.- forfaller i sin helhet til betaling når kjøper får oppgjør for salg av 3 til 4 av seksjonene i 3 etasje i bygget.

Kjøper overtar eiendomsretten til hele 8.etasje i bygget, på det tidspunkt full oppgjør i henhold til denne kjøpekontrakten er innbetalt.

Partene er kjent med at eiendommen ikke kan reseksjoneres slik at det kjøpte arealet ikke blir innlemmet i seksjon nr. 8 før dette arealet er ombygget og innlemmet i seksjonen. Eierbrøken for seksjon nr. 8 vil inntil slik reseksjonering foretas forbli uendret. Kostnadene ved slik reseksjonering blir å belaste eier av seksjon nr. 8.

Selger forplikter seg til å besørge reseksjonering som avtalt, straks eier av seksjon 8 krever dette og at det praktisk og teknisk er mulig å gjennomføre seksjoneringen.

Dersom det ved reseksjonering av eiendommen vil bli nødvendig å foreta en overskjøting av det kjøpte areal plikter sameiet å utstede heftelsesfritt skjøte til kjøper. Omkostninger til dokumentavgift og tinglysningsgebyr bli å belastes kjøper.

Inntil slik reseksjonering kan finne sted, kan kjøper tinglyse denne kjøpekontrakt på samtlige seksjoner i eiendommen.

Doknr: 9179 Tinglyst: 19.05.2004 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Kontrakt kjøpes  
29.8.03  
Kj*

Side 2 av 3

Ved utbygging av det kjøpte arealet, plikter kjøper, om nødvendig, for egen regning å løfte heis og vifterom en etasje, slik at dagens funksjonalitet for disse tekniske installasjoner blir opprettholdt.

Inntil slik ombygging finner sted har ikke kjøper rett til å endre funksjonene til noen av fellesrommene, eller rett til å pålegge sameiet å fjerne eller endre funksjonene til noen av fellesrommene. Kjøper kan heller ikke kreve noen form for kompensasjon fra sameiet for bruken av fellesrommene.

Alle ombyggings- og endringsarbeider som kjøper ønsker å foreta, skal på forhånd godkjennes av Bygningskontrollen ved Kristiansand Kommune, samt forelegges sameiets styre for uttalelse. Kjøper plikter å besørge at arbeidene som utføres, utføres på en forsvarlig måte og i henhold til gjeldende byggeforskrifter og etter en god bygningsmessig standard.

Sameiet eller dets styre kan ikke motsette seg utbyggingen, så sant denne ikke endrer funksjonaliteten fra dagens nivå.

Sameiet gis adgang til nødvendig vedlikehold og ettersyn av fellesinstallasjoner og tak, både før og etter evt. ombygging.

Selger påtar seg intet ansvar for kjøpers mulighet til å foreta den ønskede utbygging av etasjen. Dette er ene og alene kjøpers ansvar.

Kjøper disponere i dag 4 boder (ca. 30 m<sup>2</sup>) i kjeller. Det er besluttet at disse 4 bodene skal bygges om til 6 boder. Kostnadene ved denne ombyggingen bekostes av sameiet.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav kjøper, selger og EiendomsMegler 1 Solum får hvert sitt eksemplar.

Kr.sand/Lyngdal, den 04.10.2001

Som selger  
For Sameiet Østre Strandgate 3

  
Forretningsfører

Som kjøper  
Eier av seksjon nr. 8



Kjøpekontrakt  
20-08-01  
A/S

**Kjøpekontrakten aksepteres av seksjonseierne i sameiet:**

*Jarl Helge Jensen*

Jarl Helge Jensen  
Eier av seksjon nr. 11

*Jarl Helge Jensen*

for Jarl Jensen AS ihht. firmaattest  
Eier av seksjon nr. 12

*Hilma E. Håland*

for Skibsen Eiendom AS ihht. firmaattest  
Eier av seksjon nr. 21 og 22

*Gerd L. Haavorstad*

Gerd L. Haavorstad  
Eier av seksjon nr. 31

*Bjorn Bergstøl*

Bjorn Bergstøl – Inger J. Bergstøl  
Eier av seksjon nr. 32

*Peter Valeur*

Peter Valeur – Sofie M. Valeur  
Eier av seksjon nr. 33

*Egil Remi Jensen*

Egil Remi Jensen – Guri Jensen  
Eier av seksjon nr. 34

Terje H. Bakke – Britt K. Bakke  
Eier av seksjon nr. 35

*Svein Kristian Leer*

Svein Kristian Leer-Salvesen  
Eier av seksjon nr. 41

*Terje H. Bakke*

Alvira O. Gotheim  
Eier av seksjon nr. 42

*Britt Bakke*  
HELGE EIKENES

*Kuri E. Håland*

Kuri E. Håland – Gerd S. L. Håland  
Eier av seksjon nr. 51

*Birger Mijaaland* (Helge Eikenes)

Birger Mijaaland  
Eier av seksjon nr. 52

*Arne Grønning*

For Berge Eiendomsutvikling AS  
og Vinco AS ihht. Firmaattester  
Eier av seksjon nr. 61 og 62

*Arne Grønning*

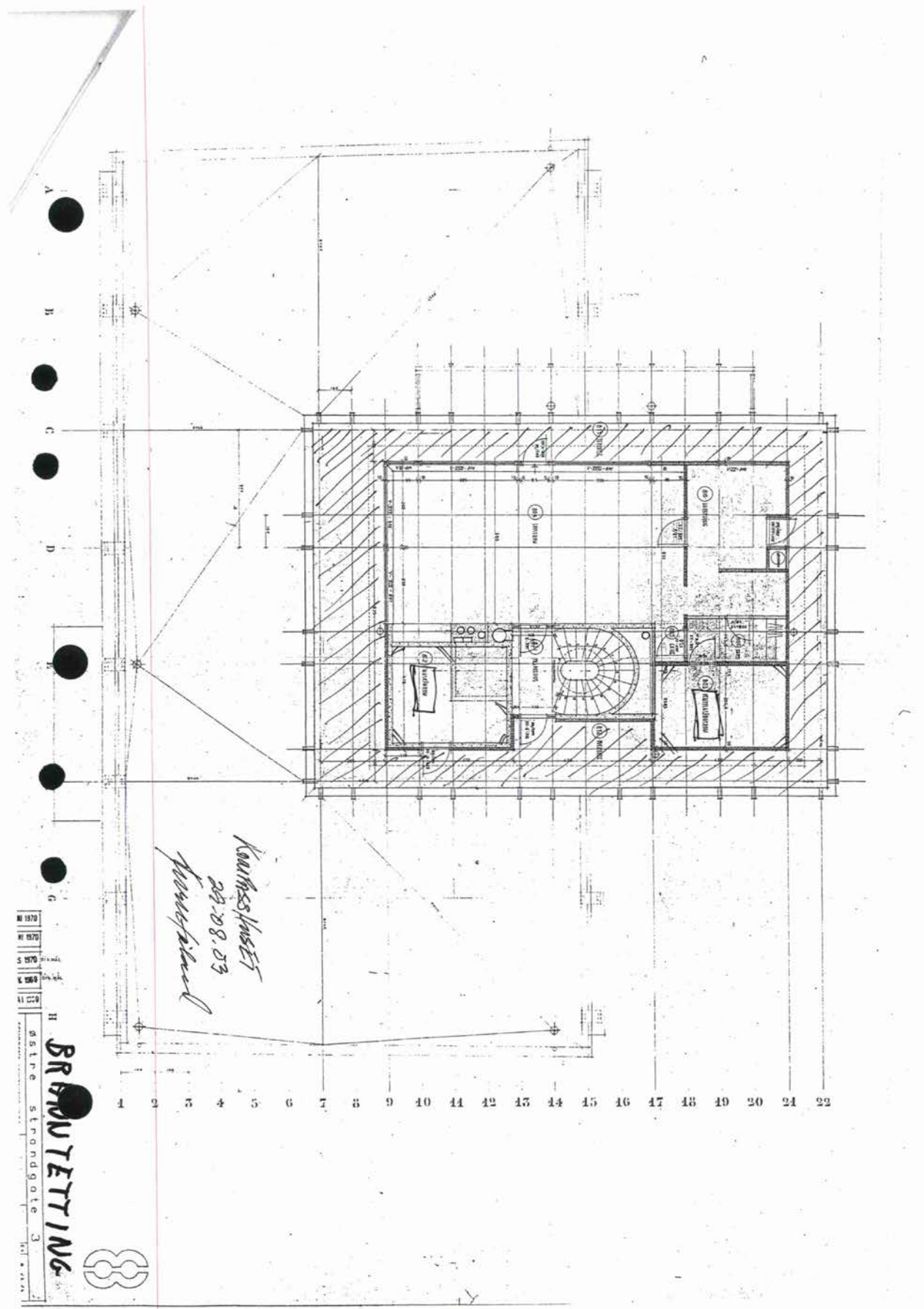
Arne Grønning  
Eier av seksjon nr. 7

*Tormod Limmesand*

Tormod Limmesand – Raghild Limmesand  
Eier av seksjon nr. 8

Reit kopi  
Sign.: *[Signature]*  
Meglerhuset  
Sæberg  
Statist. eiendomsreglering

*Komparasjon  
29.08.03  
[Signature]*





Basis arkitekter AS  
Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:  
201405739-25 /MOS  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 28.02.2018

**Ferdigattest på vilkår - Østre Strandgate 3 - 150/1527**  
Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 (§8-1)

Byggeplass:	Østre Strandgate 3	Eiendom:	150/1527
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Skibsen Holding AS	Adresse:	Kirkeveien 4 4631 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Bruksendring		

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 03.09.2015.

Ved ferdigattest som nå gis legger plan- og bygningssetaten til grunn at faktura vedr. utbyggingsavtale for Østre Strandgate 3 er betalt.

PBO har kommet til at en i dette tilfellet fra faller krav om uavhengig kontroll av bygningsfysikk i tiltaksklasse 2 og kan akseptere at kravet for prosjektering og utførelse av bygningsfysikk ivaretas i tiltaksklasse 1. En viser blant annet til at utførelsen er kontrollert på byggeplass av ansvarlig prosjekterende.

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

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

**Med hilsen**

Morten Østerud  
Saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver, Parkvesenet ved H. K. Hofgaard og Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

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

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



Basis arkitekter AS  
Vestre Strandgate 42  
4612 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:  
201405739-16 /MOS  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 03.09.2015

### Rammetillatelse på vilkår

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

---

Byggeplass:	Østre Strandgate 3	Eiendom:	150/1527
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	Skibsen Holding AS	Adresse:	Kirkeveien 4 4631 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg eller mer /Bruksendring		

---

I møte 27.08.2015 gir Byutviklingsstyret plan- og bygningsetaten fullmakt til å godkjenne omsøkte tiltak på vilkår, hvor det dispenseres fra § 7.2 mht. krav om uteareal i gjeldende reguleringsplan, jfr. pbl. § 19-2. (Se vedlagte saksprotokoll)

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1 C/D, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Det vises til opprinnelig søknad av 03.06.2014 som ble nabovarslet, samt revidert søknad med tegninger og situasjonsplan mottatt 23.04.2015. Dette ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder bruksendring fra kontor til bolig.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra § 7.2 i reguleringsplan for Kvartal 49. Plan- og bygningsetaten viser til Byutviklingsstyrets vedtak og vilkår i vedtak av 27.08.2015.

Det forelå ikke naboprotester opprinnelig søknad av 03.06.2014. Til revidert søknaden mottatt 23.04.2015 forelå det merknad fra Kongensgate 4B, mht. forslag hvor uteareal var plassert i nabogrense til nevnte eiendom. Dette forslag er ikke videreført.

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

---

#### Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring fra kontor til bolig for Kompasshuset i Østre Strand gate 3. Det søkes om å etablere 4 nye boenheter i 2. etasje. Tiltaket medfører en mindre endring av fasade mot gate hvor dagens brystning / veggliiv beholdes, men nå med balkonger/glassbalkong bak eksisterende fasadeliv. Fasade mot gate blir tilnærmet lik, slik den er i dag. Det skal etableres ny balkong mot

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSSAND S

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

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

**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

bakgård i 2. etasje mot Østre Strand gate 1A. Dagens hovedinngang for bygget skal også nyttes for omsøkte nye boenheter. De nye boenhetene får parkering i bakgård for eiendommen og skal bruke dagens avkjørsel til Østre Strand gate.  
Iht. søknaden utgjør arealene for 2. etasje som skal bruksendres, ca. 490 kvm.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Kvartal 49. Godkjent 17.06.2015. Formål: Sentrumsformål.

**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:**

I møte 27.08.2015 godkjenner byutviklingsstyret omsøkte tiltak ved at det dispenseres fra kravet om 25 kvm uteareal pr. boenhet, jfr. § 7.2 i reguleringsplan for Kvartal 49 og pbl. § 19-2. Som vilkår for tillatelsen er at del av parkområdet i Gravane skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltaket. (Plan- og bygningsetaten viser til vedlagte saksprotokoll datert 27.08.2015.)

**Estetiske krav:**

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak. En har da lagt til grunn revidert søknad med tegninger, som ble mottatt 23.04.2015.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

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

**Gjennomføringsplan:**

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

**Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om 2 parkeringsplasser, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand. Disse plassene opparbeides i bakgård med inn- og utkjøring og bruk av dagens avkjørsel til Østre Strand gate.

Krav til uteareal: Det vises til byutviklingsstyrets vedtak av 27.08.2015 og vilkår som der er beskrevet.

**Fjernvarme:**

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jfr. TEK10 § 14-8. En ber om at det tas kontakt med Agder Energi Varme AS [aev@ae.no](mailto:aev@ae.no) for avklaring mht. eventuell inngåelse av avtale om tilknytning.

**VA-tilkobling:**

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

**Eiendomsforhold:**

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer, medfører dette at eiendommen må reseksjoneres eventuelt at eiendommene må sammenføyes og at dette må gjøres før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 21.4 6. avsnitt punkt c.

**Protester/bemerkninger:**

Det forelå ikke merknader til opprinnelig søknad fra naboer.  
Revidert søknad som byutviklingsstyret godkjente i sitt møte 27.08.2015, er tilnærmet lik opprinnelig søknad, men med kun en mindre balkong mot Østre Strand gate 1A.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Ingeniørvesenet ved Gro Solås, som ikke har merknader til omsøkte tiltak

**Adresse:**

Iht. oppmålingsvesenet blir det ingen endring av adresse for eiendommen ved godkjenning av omsøkt tiltak.

**Plan- og bygningsetaten samlede vurdering:**

Revidert rammesøknaden av 23.04.2015 for Østre Strand gate 3 godkjennes iht. vedtak byutviklingsstyret fattet den 27.08.2015. En viser til vedlagte saksprotokoll.

**Øvrige vilkår:**

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det foreligger samtykke fra Sameiet Østre Strand gate 3 for omsøkte tiltak.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

Det må utføres uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for tiltaket, samt for bygningsfysikk, lyd og konstruksjonssikkerhet, jfr. SAK 10 § 14-2.

En legger til grunn at tiltaket oppgraderes i forhold til energi og det vises til TEK 10 Kap. 14.

En gjør oppmerksom på at der støynivået utenfor boligfasade har en døgnkvivalent på mer enn 55dB(A) skal leilighetene være gjennomgående og det vises til § 3.4 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Det må tas kontakt med Agder Energi varme AS mht. avklaring om eventuell tilkobling til fjernvarme, jfr. pbl. § 27-5 og § 11-9 nr. 5.

Tilkobling til vann- og avløpsledning for nye boenheter skal være godkjent av Ingeniørvesenet ved marked- og myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

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

En legger til grunn at krav om tilgjengelighet er ivaretatt for tiltaket, jfr. TEK10 § 12-2.

Krav til boder må være ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. Tek 10 § 12-10 a og b.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK10 §§ 9-6 og 9-7.

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

**Bygging:**

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m<sup>2</sup> bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

**Riving/ rehabilitering:**

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

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

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

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

1. Komplet søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse/avklaring mht. eventuell avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Vilkår for tillatelsen er at del av parkområdet i Gravane skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.
5. Øvrige vilkår; se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

**Gyldighet:**

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

**Behandlingsgebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 34 400,- (4 nye boenheter a kr. 8600,-) + kr.6500,- (dispensasjon) + kr.10 000,- (bruksendring). Totalt behandlingsgebyr kr. 50 900,- må innbetales.

**Behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

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

Basis arkitekter AS. Gebyr kr. 350,-

**Samlet gebyr:**

Behandlingsgebyr kr.50 900 ,- + kartavgift kr 500,- + gebyr for ansvarsrett kr 350,- må innbetales. Samlet faktura kr. 51 750 ,- ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

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

Tidligere merknadshavende part(er) er pr. dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

**Med hilsen**

Morten Østerud.  
Saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver.

Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Parkvesenet ved Hanne Kantika Hofgaard

Østre Strand gate 1AS, Postboks 61, 4661 Kristiansand.

Kongensgate 4B, Penelope film AS og OE. Hynnekleiv, Kongensgate 4B, 4610 Kristiansand.

**Vedlegg:**

Saksprotokoll datert 27.08.2015.

Revidert søknad av 23.04.2015.

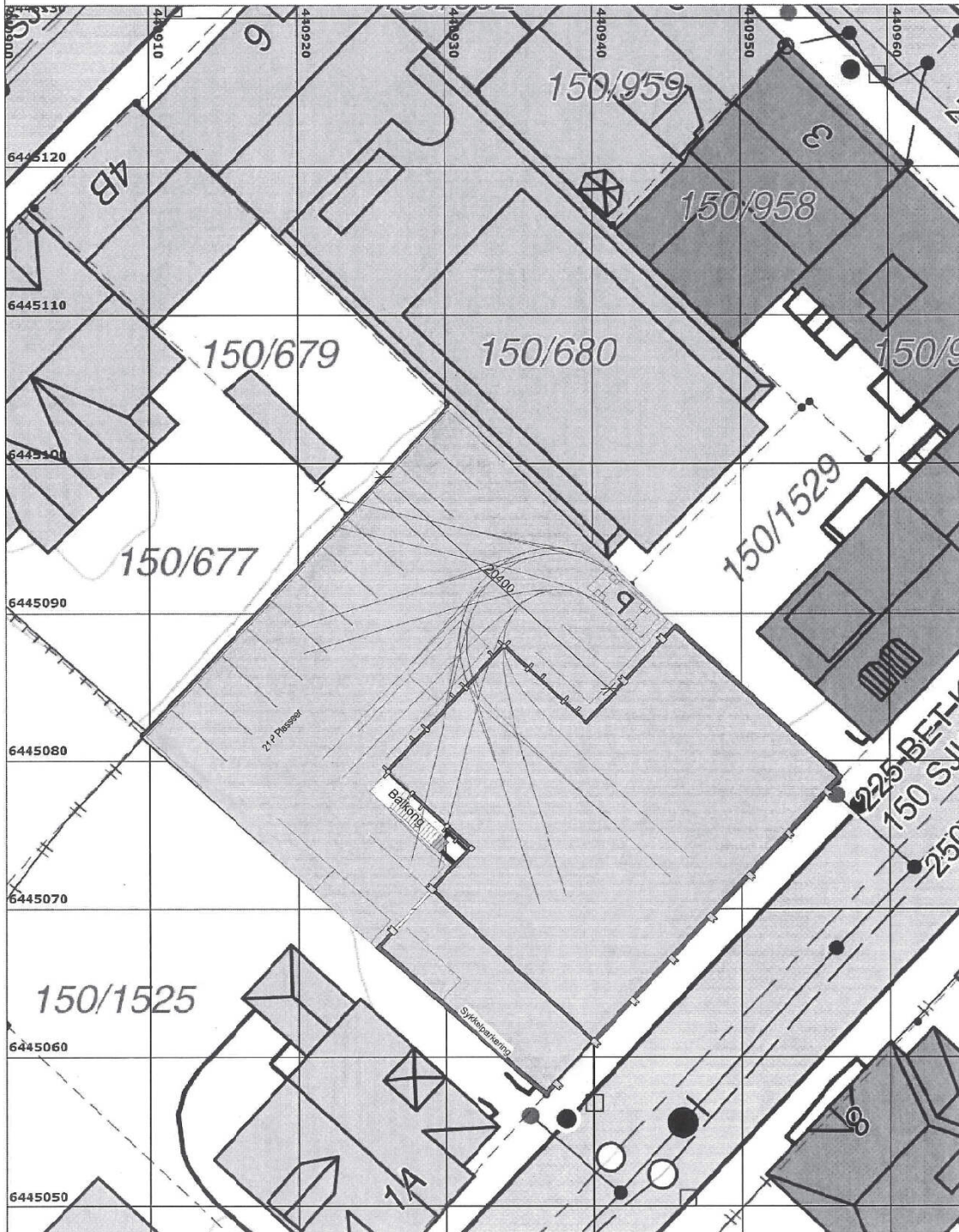


KRISTIANSAND  
KOMMUNE

Dato: 23.03.15  
Målestokk: 1:250



0 10 m

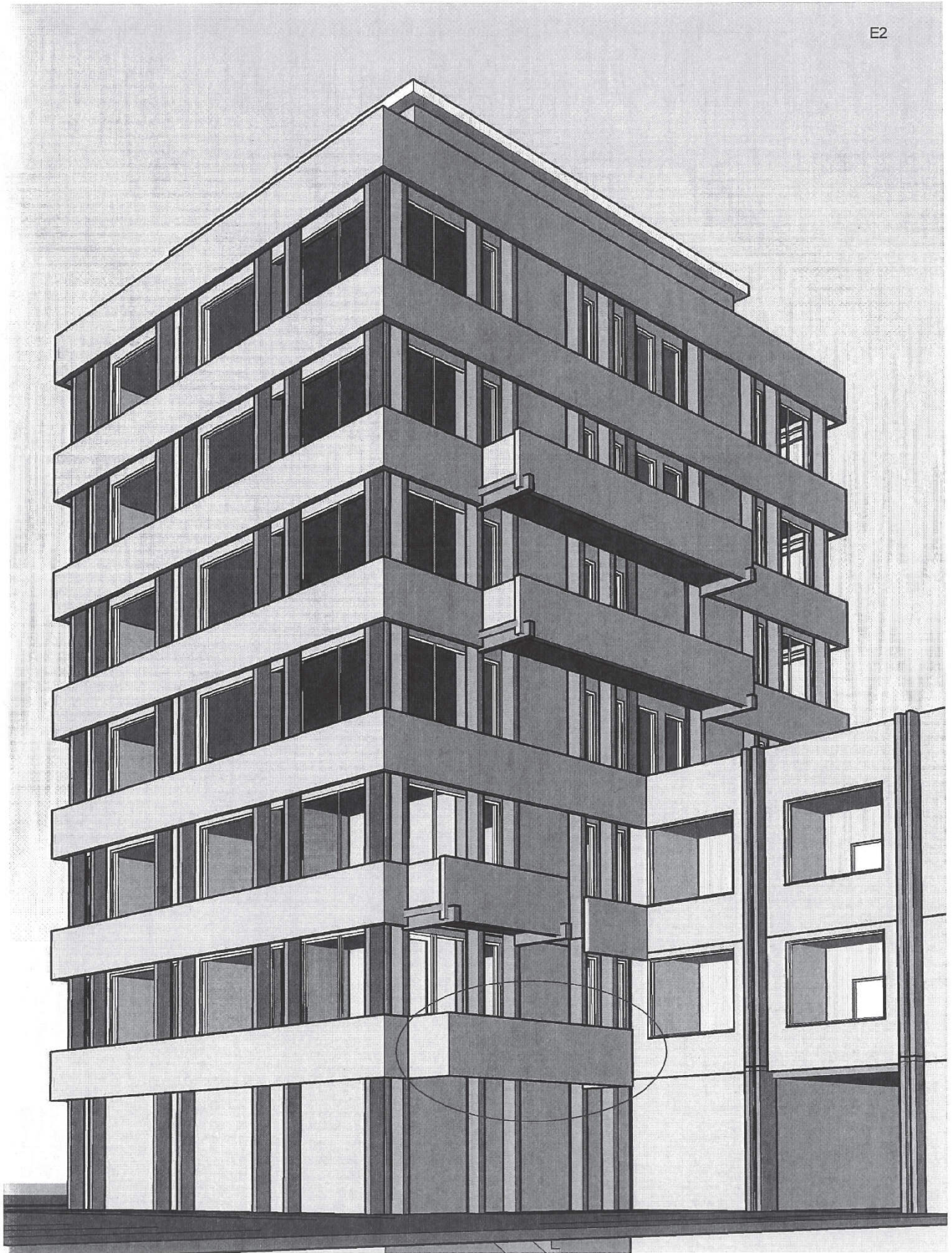


Situasjonsplan  
1 : 250

Dato: 23.03.15









HSH Entreprenør A/S  
Markens gate 42  
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208463-7

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 29.11.2012

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Enigma Holding AS	Adresse:	Fruens Allè 14 A, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	HSH Entreprenør A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 12.09.2012.

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

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

#### Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

#### Kopi til:

Tiltakshaver.  
Kristiansand Byggrådgivning AS.

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4804 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



HSH Entreprenør A/S  
Markens gate 42  
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208463-5

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 12.09.2012

---

### VEDTAK - TILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Enigma Holding AS	Adresse:	Fruens Allè 14 A, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	HSH Entreprenør A/S	Adresse:	Markens gate 42, 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 D - G og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger med situasjonsplan mottatt 21.08.2012 og 06.09.2012 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder bruksendring/sammenføring fra kontor til bolig for del av 6.etasje i Østre Strandgate 3.

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

Det foreligger kommentar til søknaden fra styret i Sameiet Kompasshuset ved E. Remi-Jensen. Ved behandling av søknaden har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at kommentaren fra sameiet blir ivaretatt.

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

---

#### Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring fra kontor til bolig for del av 6. etasje for Østre Strandgate 3. Opprinnelig var det 2 leiligheter i 6. etasje, men i 1973 ble den ene leiligheten godkjent bruksendret til kontor. Nå søkes det om å tilbakeføre kontorlokaler til bolig og sammenføre denne del slik at det blir 1 leilighet for 6. etasje. Dette medfører blant annet en mindre fasadeendring, men iht. søknaden medfører dette ikke at fasadens uttrykk med søyler/vindusfelt blir endret. Omsøkte bruksendring utgjør et areal på ca 102 m<sup>2</sup>

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Østre Strandgate 3. Godkjent 29.07.1967. Formål: Forretning, kontor og bolig.

#### Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte tiltak.

---

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

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

**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.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

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

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

**Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser ikke krav om ytterligere parkeringsplasser i forhold til tidligere bruk. Det er ikke krav om ytterligere uteareal i forhold til dagens bruk.

**Fjernvarme:**

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme. Da tiltaket ikke er å anse som en hovedombygging er det ikke krav til tilkobling til fjernvarme jfr. TEK10 § 14-8.

**VA-tilkobling:**

Dersom tiltaket medfører ny tilkobling til vann- og avløpsledning, så må dette være godkjent av ingeniørvesenet ved avd. marked og myndighet før byggearbeidene igangsettes.

**Eiendomsforhold:**

Det gjøres oppmerksom på at endringer på seksjonerte eiendommer medfører at eiendommen bør reseksjoneres. Dersom tiltaket medfører sammenføring så må dette gjøres før det blir gitt ferdigattest, jfr. pbl. § 21-4 6. avsnitt punkt c.

**Bemerkninger:**

Det foreligger merknad til omsøkte tiltak fra Sameiet i Kompasshuset, datert 05.09.2012, som er vedlagt.

**Plan- og bygningsetatens kommentarer:**

Ved behandling av søknaden har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at bemerkning fra sameiet blir ivare tatt for omsøkte tiltak.

**Avfall:**

Dersom tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jfr. forskrift om tekniske krav til byggverk TEK §§ 9-6 og 9-7, skal avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse ikke sendes inn men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn. Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

**Tilsyn:**

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken

Vil minne om at avfallsplan skal foreligge ved:

**Bygging:**

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m<sup>2</sup> bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

**Riving/ rehabilitering:**

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse sendes miljøvernheten for godkjenning.

#### **Fravik:**

Da Østre Strandgate 3 ble oppført i 1970 med datidens krav tilfredstiller ikke bygget i utgangspunktet alle krav til dagens TEK 10. Omsøkte ombygging og sammenføring i 6. etasje vil iht. søknaden bli oppgradert så langt det er forsvarlig i forhold til dagens krav men vil fravike på enkelte punkter i forhold til dagens norm.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at i dette tilfellet, i forhold til omsøkte tiltaks omfang, at en kan fravike TEK 10 på enkelte punkter som omsøkt jfr. pbl. § 31-2 ,da en anser ombyggingen forsvarlig og at hensiktsmessig bruk er ivaretatt.Jfr.pbl. § 19-2.

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøket tiltak på følgende vilkår:

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at Sameiets merknader blir ivaretatt for omsøkte tiltak.

Brannprosjektering i tiltaksklasse 3 må være ivaretatt samt bygningsfysisk prosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift.

#### **Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

SHS Entreprenører AS.(SØK,UTF) Gebyr kr. 350,-

Siv. Ark. Janicke Jebsen Vinje AS. Gebyr kr. 350,-

BSR AS. Gebyr kr. 350,-

Rør i Sør AS. Gebyr kr. 350,-

Anders Tønnesland. Gebyr kr. 350,-

Sweco Norge AS. Gebyr kr. 350,-

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

#### **Ferdigstillelse:**

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall.
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

#### **Gebyr:**

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 9750,- + behandlingsgebyr for godkjenning inkl. ansvarsrett kr.2100 ,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr.12 350 ,- må innbetales.

Samlet faktura kr.12 350 ,- ettersendes til tiltakshaver.

**Gyldighet:**

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

**Klageadgang:**

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

**Med hilsen**

Morten Østerud  
Saksbehandler

**Kopi til:**

Tiltakshaver.

Ingeniørvesenet v/ N. Tvedt.

Styret i Sameiet kompasshuset v/ Egil Remi-Jensen, Østre strandgate 3, 4610 Kristiansand.

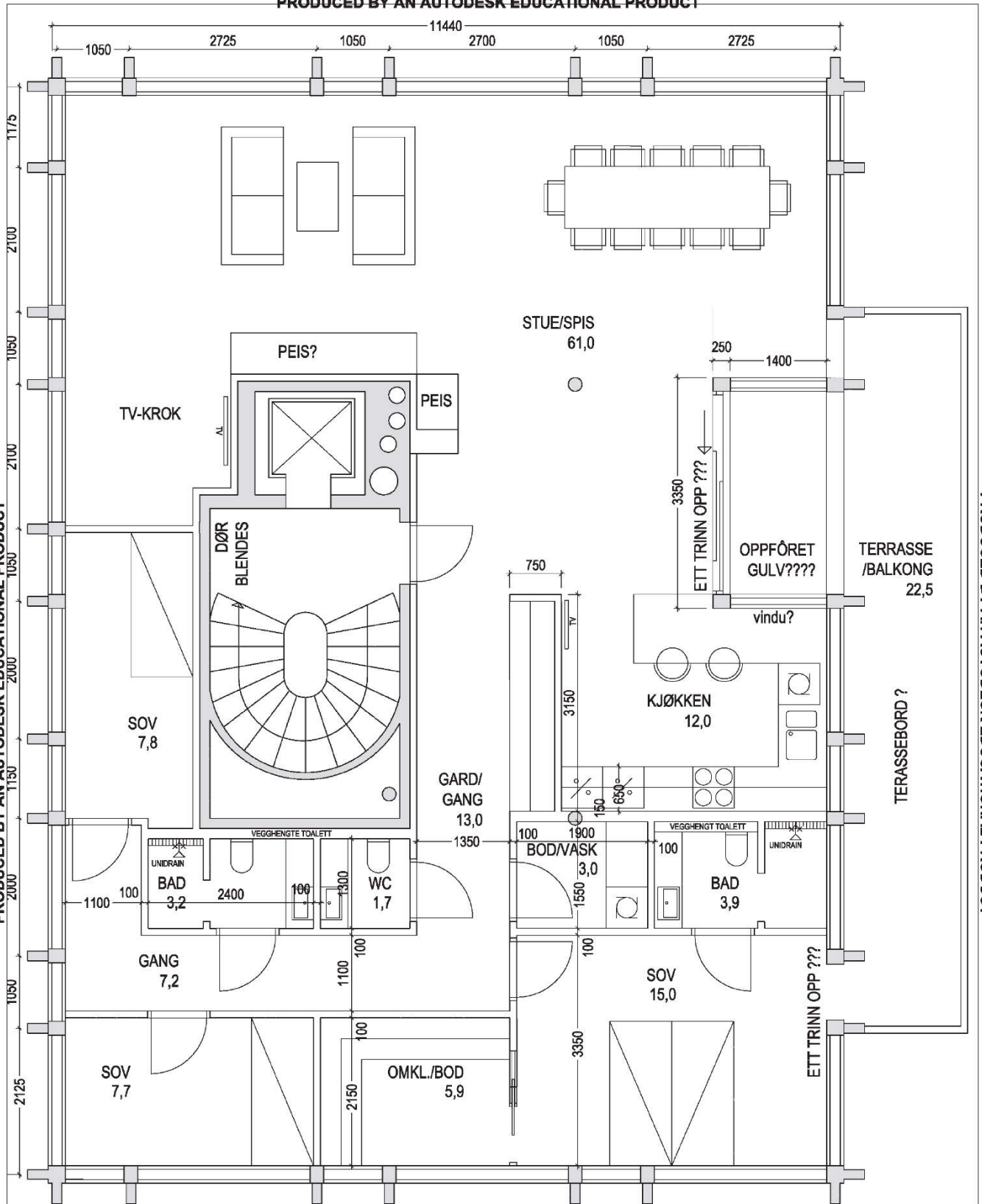
**Vedlegg:**

Merknad fra Sameiet Kompasshuset av 05.09.2012.



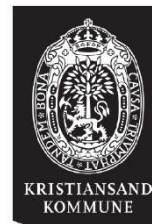






DET VURDERES PÅ STEDET HVILKE VINDUER SOM MÅ BLENDES  
 VINDUER SOM BLENDES SKAL SKAL FREMSTÅ SOM VINDU FRA UTSIDEN!  
 ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET!!!  
 BRANN OG LYDKRAV I H. H. TIL FORSKRIFTER!

DATA	TEKST	INDEX
<b>ØSTRE STRANDGATE 3</b> GNR/SNR 150/1527		
NIVA: TILBUDSTEGNING		
TEGNING: PLAN 6.ETG.		
TEGNAR:	REV:	
MÅL: 1:50	TEGNAV: J.V.	<b>JEBSEN-VINJE AS</b> SIVILARKITEKT M.N.A.L.
DATE: 25.05.12	ANSV: J.V.	
FIL: c:\k\ar\prosj\ekter\per\erme.nlsen		



Kurt E. Håland  
Postboks 4107  
4689 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006502-8

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:10052012

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Kurt E. Håland	Adresse:	Postboks 4107, 4689 KRISTIANSAND S
Søker:	Kurt E. Håland	Adresse:	Postboks 4107, 4689 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 18.08.2010.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

#### Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

**Kopi til:**  
Tiltakshaver

---

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

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Kurt E. Håland  
Postboks 4107  
4689 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201006502-4

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:18082010

---

### VEDTAK - TILLATELSE - BRUKSENDRING 5.ETG

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

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Kurt E. Håland	Adresse:	Postboks 4107, 4689 KRISTIANSAND S
Søker:	Kurt E. Håland	Adresse:	Postboks 4107, 4689 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 nr. 1 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 29.06.2010 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring/ fra kontor til bolig i 5.etg.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

---

#### Søknaden:

Søknaden gjelder tilbakeføring fra kontor til leilighet for 5. etg ,slik det opprinnelig var bygget. En viser til tidligere godkjenning ,som ble gitt 19.01.1974, hvor det ble bruksendret fra leilighet til kontor for en av de to leilighetene i 5 etg. Iht. søknaden skal det ikke utføres bygningsmessige arbeider.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Østre Strandgate 3. Godkjent 29.07.1967. Formål: kontor/bolig.

#### Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner bruksendring fra kontor til bolig som omsøkt. En legger til grunn at det ikke er merknader fra sameiet,samt at det ikke skal foretas bygningsmessige arbeider for omsøkte tiltak. En tar til etterretning at det tilhører 1 biloppstillingsplass til omsøkte leilighet i bakgård.

#### Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 3100,- + kartavgift kr. 400,- til sammen kr.3500 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Postboks 417 Lund  
4804 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

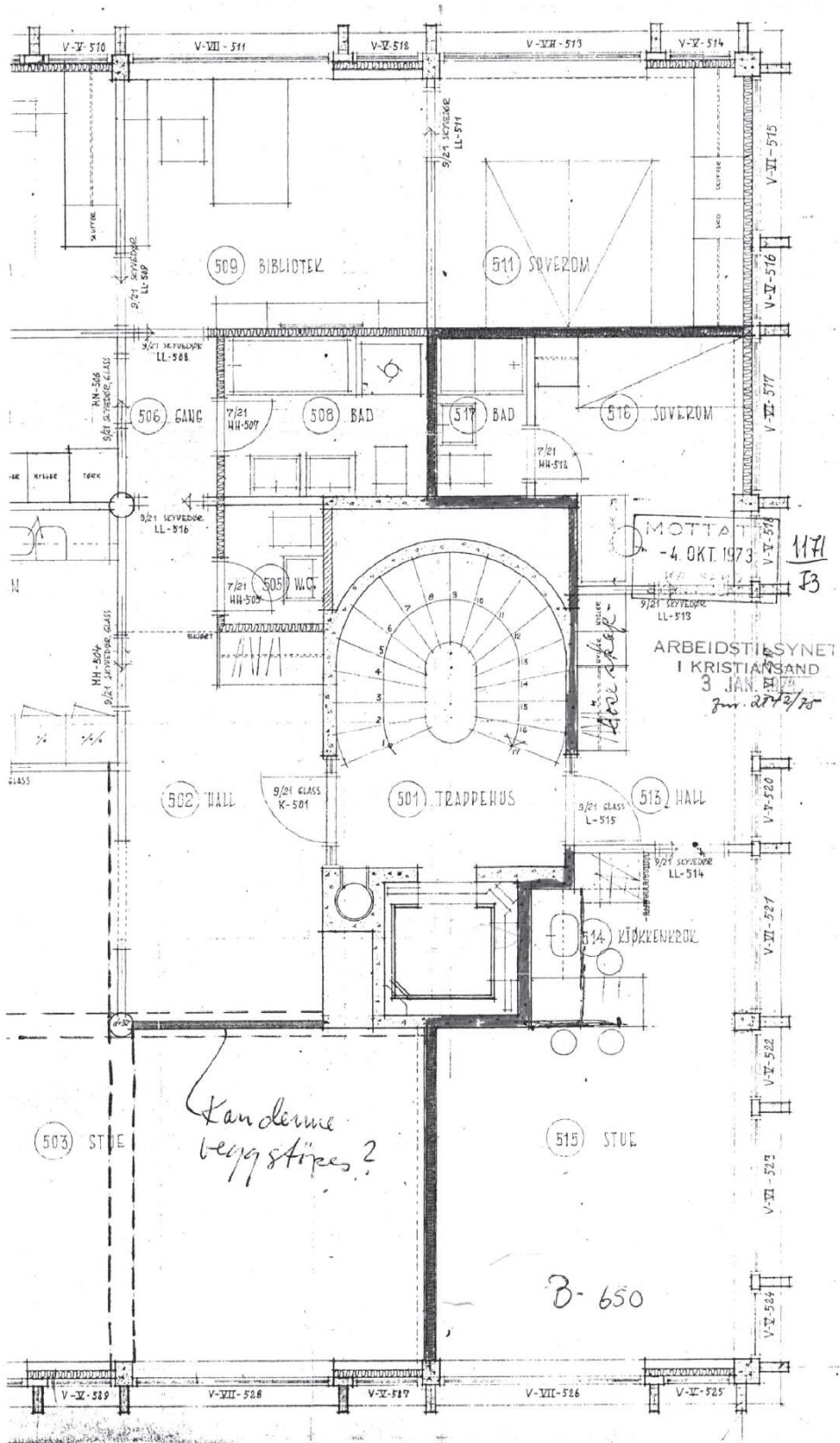
**Gyldighet:**

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

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til:  
Tiltakshaver





Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711142-10

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:10032008

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Meglerlokalet AS	Adresse:	Postboks 583, 4664 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

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

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

**Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.**

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200711142-6

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 12/12/2007

### VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Meglerlokalet AS	Adresse:	Postboks 583, 4664 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 23.11.2007 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden omfatter bruksendring fra forretning til kontor samt hudpleiesalong for 1. etg.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

#### Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring fra forretning til kontor samt hudpleiesalong for 1. etg. Det søkes også om fasadeendring mot Østre Strandgate, hvor det søkes om innsetting av ny utgangsdør.

Areal for ombygging / bruksendring er ca. 200 kvm.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Østre Strandgate 3. Godkjent 29.07.1967. Formål forretning/kontor/bolig.

#### Estetiske krav:

Estetiske krav er ivarettatt gjennom arkitekturprosjektering utført av SMS Arkitekter AS.

#### Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

#### Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er godkjent.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår :

Ny utgangsdør må ikke slå ut mot fortau da dette kan være til skade for blinde og svaksynte.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at valgte fasadeløsning er lik endringene som er gjort for fasadene på motsatt side av hovedinngang for Østre Strandgate 3, slik at en får en helhetlig fasade.

Plan- og bygningsetaten forutsetter at Arbeidstilsynet godkjenner omsøkte tiltak.

**Ferdigstillelse:**

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

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

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

**Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

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

Valdal Byggjeneste AS. Gebyr kr. 350,-  
SMS Arkitekter AS. Gebyr kr. 350,-  
Bico Bygg og Innredning AS. Gebyr kr. 350,-  
GCON AS. Gebyr kr. 350,-  
Vågsbygd VVS AS. Gebyr kr. 350,-

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

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 7800,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.1750,-, til sammen kr.9550,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

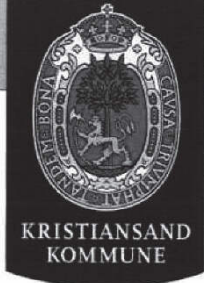
**Gyldighet:**

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

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 1527 Fnr.: Snr.:

Adresse: Østre Strandgate 3

Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målt eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - Usikre eiendomsgrenser

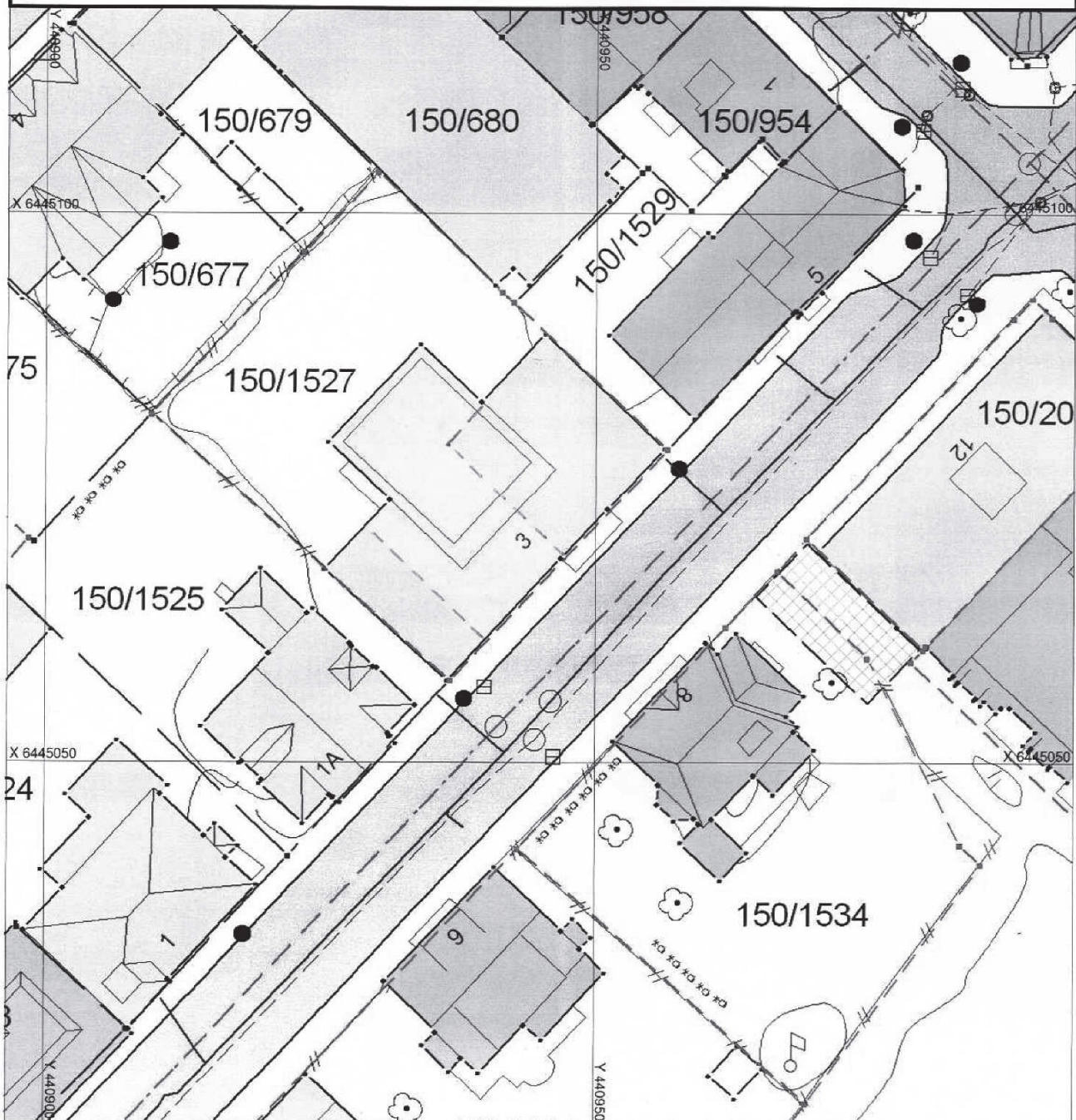
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

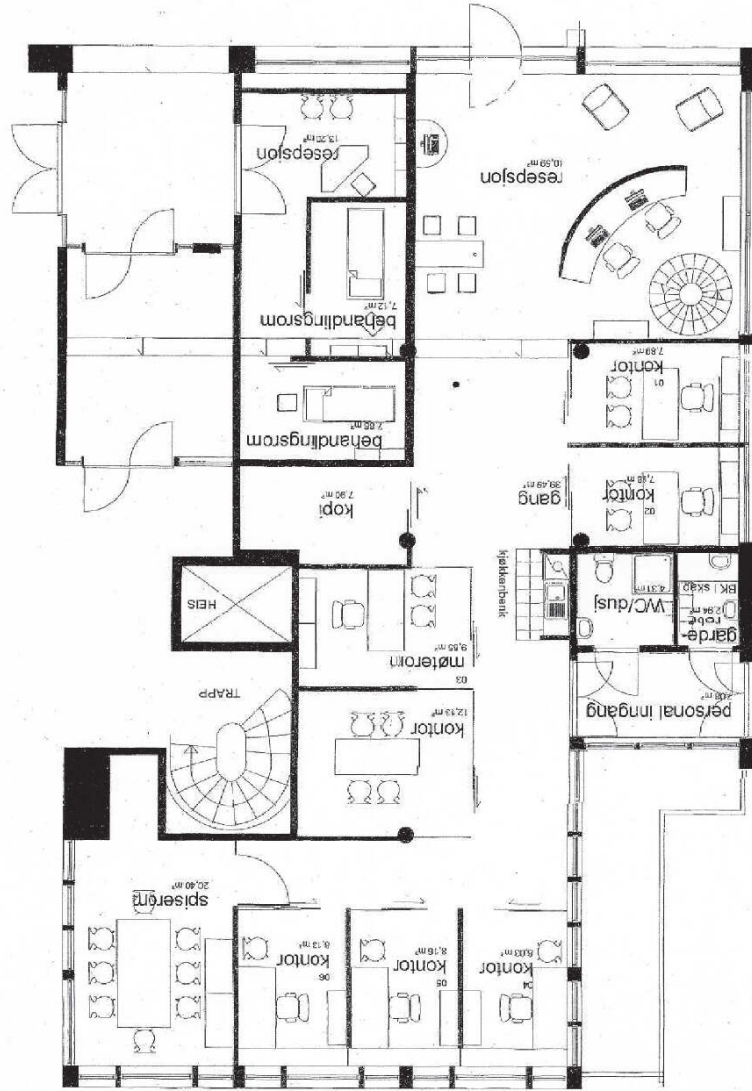


Dato: 26.10.2007

Sign.: Torbjørn Træland



E-1



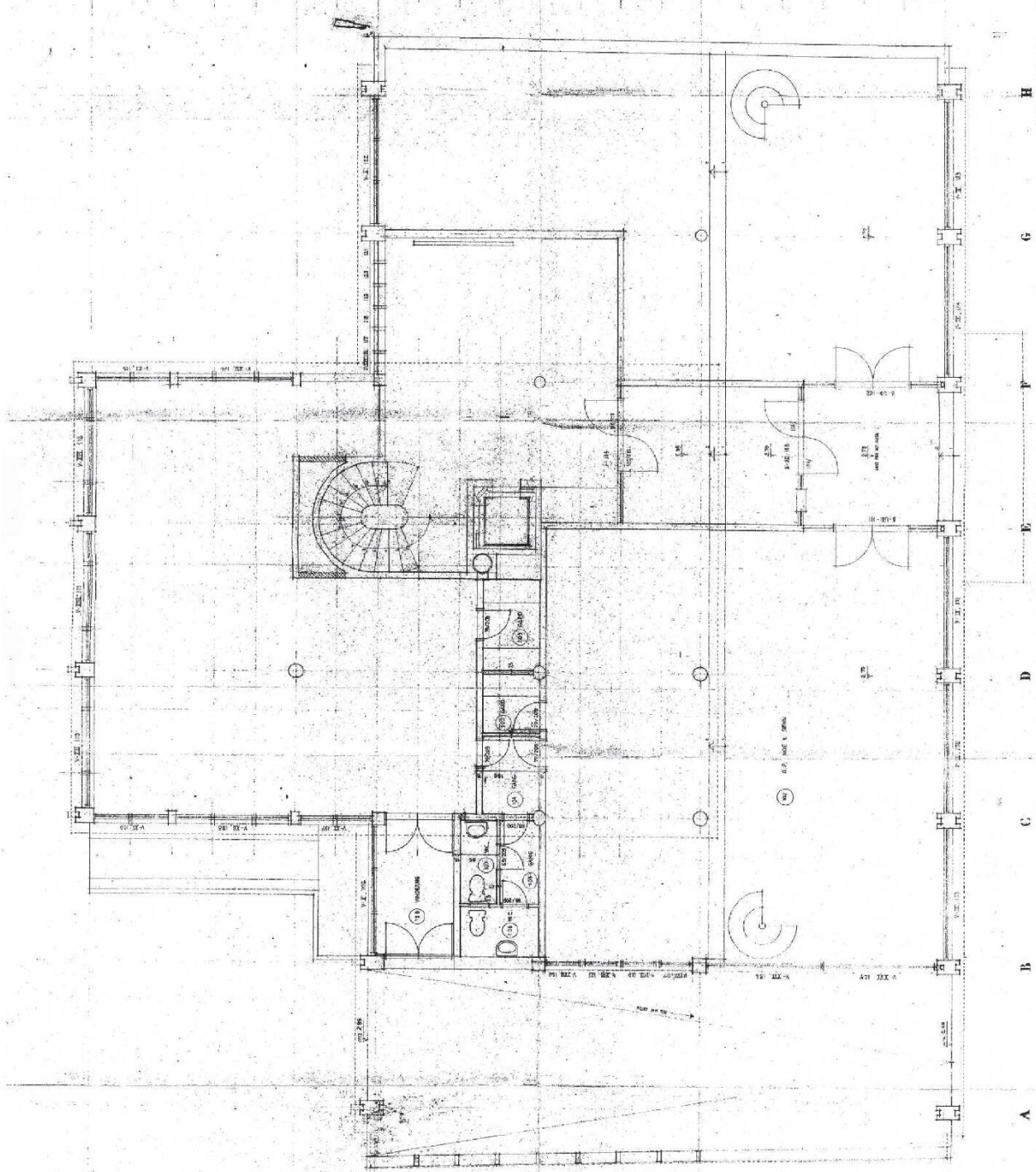
Rev.B fjernet et kontor, resepsjonsdisk, WC/BK 12.10.07

Rev.A endret etter mål på stedet, kjøkken flyttet, div  
fludpleiessalong tegnet inn. 11.10.07

<b>STMS</b> sms arkitektur as SN, ark. MINAL, NPA vestre strandgate 42 no-4612 kristiansand	Tegnittel: <b>Hodne Eiendom          møbleringsplan</b>	LMS: <b>19.09.07</b>	DW: <b>EZ</b>
	tlf + 47 41 76 70 00 faks + 38 02 90 20 sms@sms-as.no www.sms-as.no	MÅL: <b>1:100</b>	VM:

E-2

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22



1

MOTTAGT  
 21.04.1910  
 161

26 JUN 1910

Østre strandgate 3

SCHODERS ARKITEKTONTOR  
 PRINS ROSS' GATE 11, OSLO

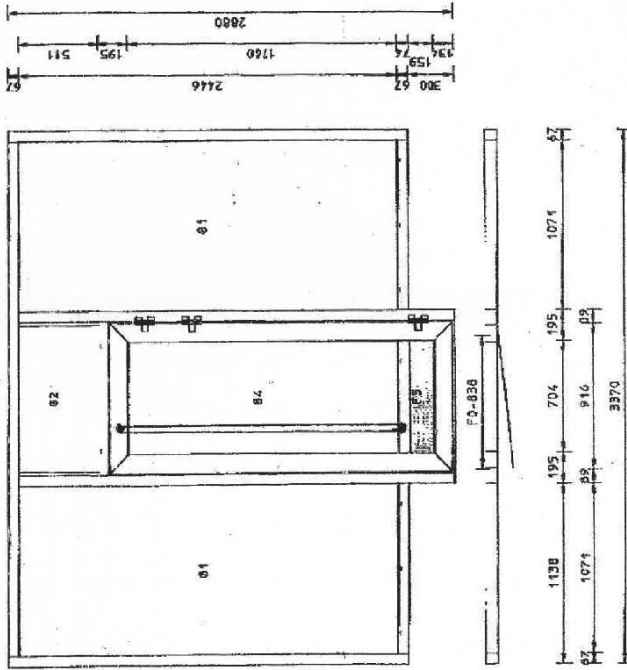
1. etasje

1:50

161

1878 17. 11. 1910

E-3



Beskrivelse:

YD 1

Der SFB 2074-B  
 1 ribbet r-let.  
 3 faste felt.  
 Kranke hengsler 14015.  
 Låskasse 9787.  
 Dørluker DL 240.  
 Svingdør type F 2 i  
 raffitt stål, L = 2000 mm.  
 Brytning 387 mm.  
 3370x1050 x 2880/2680 mm

Revisjon: 1	Rev. Dato: 2006-01-19 14:14
Order/Type: /6119-RUBEN FRISOR	
Gruppe: 1-SFB	Posisjon: YD 1-BX 30
Antall: 1	Farge:
Skala: 1:X	
Fremskrevet: Ekl	2006-01-19
	2:15

Civilingeniør Glass og Glass  
 Glassveierforretning AS



Kopi

Byggmester Roland AS  
Ægirs vei 1A  
4632 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199800905-10  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tørnkvist Jorann

Dato: 03.06.2000

---

**FERDIGATTEST**Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527/0/0
Tiltakshaver:	Arne Grønningseter	Adresse:	Baneheiveien 1, 4613 Kristiansand
Søker:	Rør-Flood & Co AS	Adresse:	Ægirs vei 1 C, 4632 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/repasasjon

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen

Tørnkvist Jorann  
Saksbehandler

Kopi til:  
Arne Grønningseter, Baneheiveien 1, 4613 Kristiansand  
Valdal Byggjeneste AS, Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand



Kommune <b>KRISTIANSAND Kommune</b> <b>TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen</b> <b>POSTB. 131</b> <b>4601 KRISTIANSAND</b>		<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Rør- Flood & Co AS Ægirsvei 1C 4632 KRISTIANSAND S		Tiltakshaver (navn, adresse) Lillemarkens AS Postboks 684 4666 KRISTIANSAND S	
<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
Eiendom/adresse Østre Strandgate 3	Gnr <b>150</b>	Bnr <b>1527</b>	Festenr. 
<b>Spesifikasjon</b>			
Tiltakets/byggets art Omlegging av vann og avløpsledninger i forbindelse med ombygging av kontor til leilighet. Innkapp på MA avløpsledninger. Tilkopling til eks. vannledninger i leilighet og legge nye vannledninger med Rør i Rør system.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Saksnr.
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat. I samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).		
			
<b>Underskrift</b>			
Sted <i>Kristiansand</i>	Dato <i>10/5 2000</i>	Stempel/underskrift <i>Yngve Land.</i>	
<b>Kopi sendt til</b>			
<b>SØK</b>	Unico AS	Henrik Wergelandsgate 29, 4662 KRISTIANSAND S	
<b>PRO</b>	Rør- Flood & Co AS	Ægirsvei 1C, 4632 KRISTIANSAND S	
<b>KPR</b>	Rør- Flood & Co AS	Ægirsvei 1C, 4632, KRISTIANSAND S	
<b>SAM</b>			
<b>UTF</b>	Rør- Flood & Co AS	Ægirsvei 1C, 4632 KRISTIANSAND S	
<b>KUT</b>	Rør- Flood & Co AS	Ægirsvei 1C, 4632, KRISTIANSAND S	



Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten

00520008238  
Kopi

UNICO v/Siv.ark. T.B. Grønningseter  
Postboks 116  
4601 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9800905-3  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ivar Aanesland

Dato: 23.12.98

---

### VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

---

Byggeplass:	ØSTRE STRANDGATE 3	Eiendom:	150/1527
Tiltakshaver:	Arne Grønningseter	Adresse:	Bancheiveien 1, 4613 Kristiansand
Søker:	Rør-Flood & Co AS	Adresse:	Ægirs vei 1 C, 4632 Kristiansand
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Arbeid godkjent i rammetillatelse av 23.09.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder rør og sanitæranlegg.

Det må innbetales gebyr for behandling av ansvarsrett, kr. 750.-, sendes Rør-Flood & Co.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner.

---

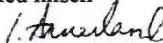
#### Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Samordner skal sammenstille kontrolldokumentasjonen.

#### Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner, skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Kontrolldokumentasjon skal være i samsvar med kontrollplanen og vedlegges.

Med hilsen

  
Ivar Aanesland  
Saksbehandler

Kopi til: Arne Grønningseter, Bancheiveien 1, 4613 Kristiansand  
Rør-Flood & Co AS, Ægirs vei 1 C, 4632 Kristiansand



Plan- og bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Posttuttak  
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

0052006-7939  
Teknisk sektor

Postuttak  
Tollbodgata 22  
4604 KRISTIANSAND  
Telefon: 38 07 55 30  
Telefax: 38 07 55 44  
Org.nr.: NO 963296746 MVA

UNICO v/Siv.ark. T. B. Grønningsæter  
Postboks 116  
4601 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: IAA/98/16248/981601/L43

Dato: 09.11.98

### ØSTRE STRANDGATE 3 - IGANGSETTINGSTILLATELSE

Arbeid godkjent i rammetillatelse godkjent 29.09.98, tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder for **tømmerarbeidene**.

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker, bygningsmessig prosjekterende og kontrollerende, og utførende arbeider for tømmer-, mur-, puss-, membran- og fliser og kontrollerende for disse godkjennes.

Arbeider med sanitær og ventilasjon godkjennes ikke og arbeider må ikke utføres før igangsettingstillatelse for disse arbeidene er gitt.

Ansvarlige for tiltaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjelden lover og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt kontrollplan. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Tiltaket kan igangsettes når følgende er avklart:

- Det må innbetales gebyrer for behandling av ansvarsretter kr. 600.-, sendes Byggm. Roland. ✓
- Når arbeidene er ferdige skal samordner, skriftlig anmode om ferdigattest.  
Kontrolldokumentasjonen skal være i samsvar med kontrollplanen og vedlegges.

Tiltaket må igangsettes innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.

Ett sett godkjente dokumenter returneres.

Med hilsen

*I. Aanesland*  
Ivar Aanesland

Avd.ing.

Vedlegg:

Kopi: Arne Grønningsæter, Baneheiveien 1, 4613 KRISTIANSAND  
Byggmester Roland A/S  
Rør Flood & Co  
Blikkenslager Olav Johnsen



Siv.ark. MNAL Tørres B. Grønningsæter  
østre Strandgate 21  
4610 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: IAA/98/12622/981601/L44

Dato: 23.09.98

### ØSTRE STRANDGATE 3 - BRUKSENDRING.

Plan- og bygningssjefen viser til søknad mottatt 28.08.98. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknaden med følgende vedlegg, tegninger søknad dat. 26.08.98.

Igangsettingstillatelse gis ikke før fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 94 nr. 1, første og andre ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

#### Søknad:

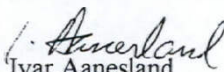
Det søkes om bruksendring av del av 7. etasje, innredning av leilighet.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse II.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 94 nr. 1, første og andre ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
2. Det må innbetales gebyrer for behandling av byggesøknad:  
- Behandling av byggesøknad kr. 1705.-, sendes Arne Grønningsæter.

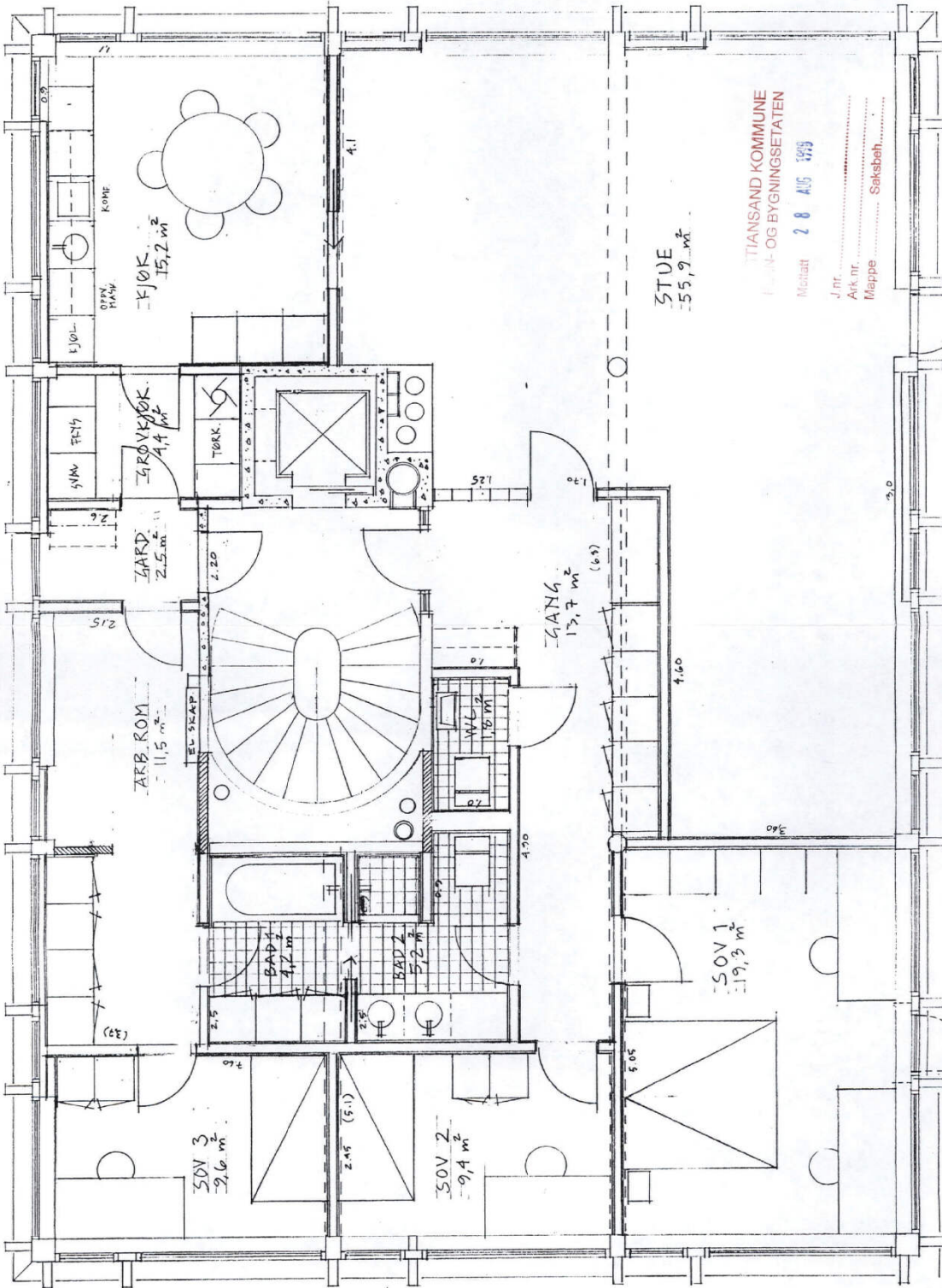
Med hilsen

  
Ivar Aanesland  
Avd.ing.

Vedlegg:

Kopi: Arne Grønningsæter

F ETG, ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSD S.  
 PLAN 1:50 FORELØPIG PLANLØSNING BOLLV  
 26.08.98

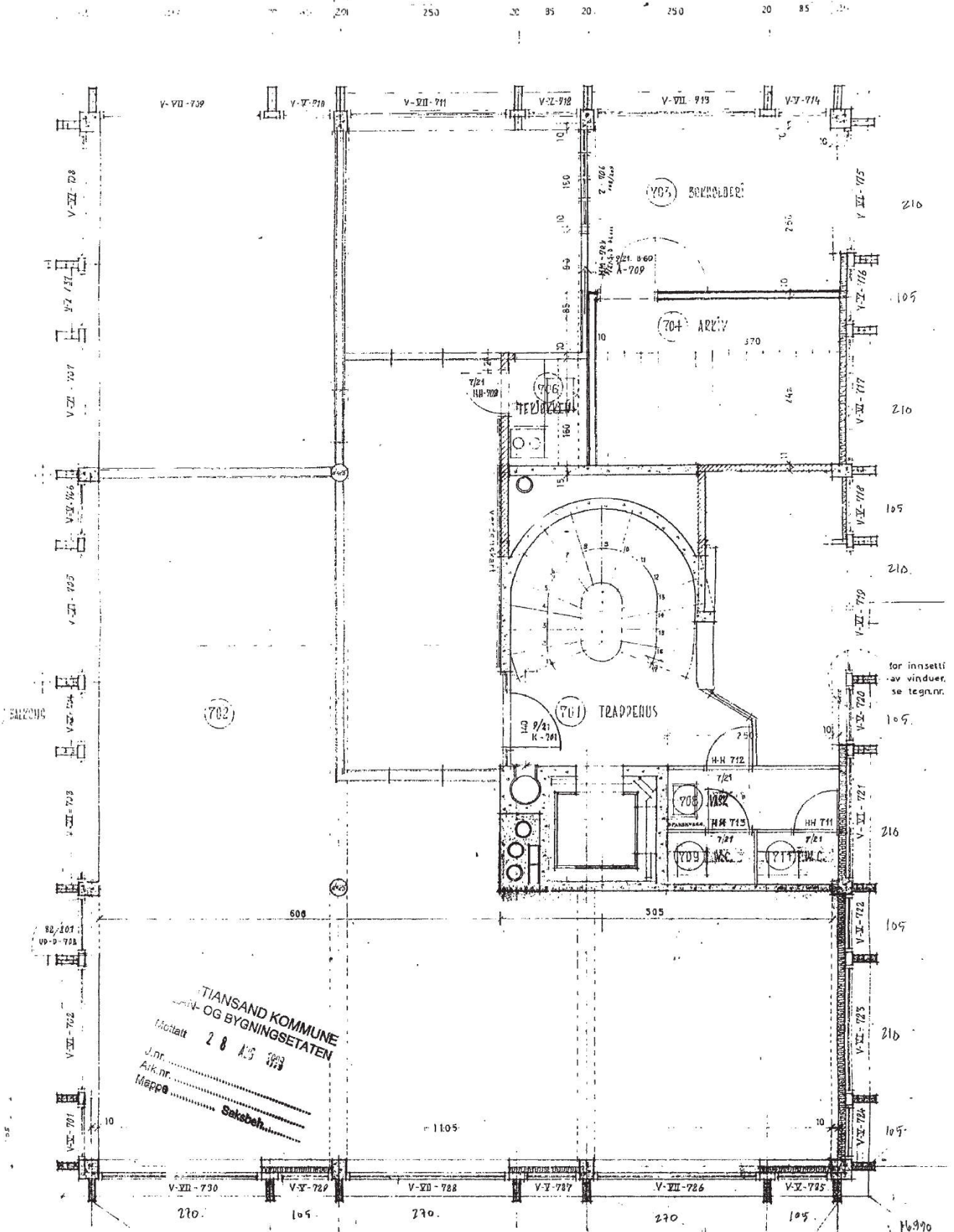


**GODKJENT**  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 KRISTIANSD  
 28.08.98 *Stubbekjøbing*

TIANSAND KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN  
 Mottatt 28 AUG 1998  
 J.nr. ....  
 Ark.nr. ....  
 Mappe ..... Saksbeh. ....

NETTO 165 m<sup>2</sup>  
 NETTO EY.HØYDE 2,5 m

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



7. ETV, ØSTRE STRANDGATE 3, 4610 KRISTIANSAND S  
 PLAN 1:50 EKSISTERENDE PLANLØSNING KONTOR.  
 26.08.98.

M.990  
 b  
 1698  
 11698  
 12890x

Kristiansand Bygningskontroll.



## FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

A/S Østre Strandgt. 3 v/Hans E. Hansen-Tangen

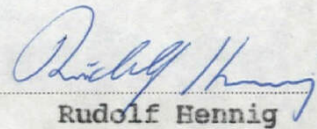
anmeldte byggearbeide på Østre Strandgate 3

er utført i henhold til lov og forskrifter.

Gjenpart: M. Kaarigstad

Kristiansand S. den 11. november 19 71.

  
bygningssjef

  
Rudolf Hennig

# SCHODER'S ARKITEKTKONTOR

THILO SCHODER — BJØRN SCHODER  
ARKITEKTER — M. N. A. L.

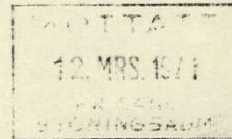
PRIVATBANKEN 9441.05.18036 — TELEFONER: 23.3.11 - 26.3.31 — ØSTRE STRANDGATE 33 b 4600 KRISTIANSAND S.

BS/bo - 11.3.71.

Oppdr. Østre Strandgt. 3.

Bygningsadministrasjonen i Kristiansand,  
Markensgt. 47.,

4600 - KRISTIANSAND S.



651/66

VEDR.: BRUKSENDRING AV LEILIGHET I 6. ETG. Ø. STRANDGT. 3.

Hansen-Tangens Rederier har som bekjent sine kontorer i 7. etg. i Østre Strandgt. 3., mens den store leilighet mot vest i 6. etg. disponeres av rederiets kontorsjef og den lille leilighet mot øst var forutsatt leiet bort.

Nu viser det seg at leiligheten som bare er på 60 m<sup>2</sup> faller uforholdsmessig kostbar og det har derfor ikke vært mulig å finne noen passende leieboer. Samtidig har rederiet hatt en sterk ekspansjon i de siste måneder og man ønsker derfor nu å ta de to rom i bruk som kontorlokaler ved at et par av de personer som nu arbeider i 7. etg. flytter ned hit.

Vi håper at byplankontoret og boligkontoret ikke har noe å innvende mot denne bruksendring og imøteser med takk Deres positive svar.

Vennlig hilsen

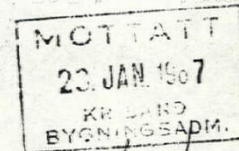
Bjørn Schöder

CC: Hansen-Tangens Rederier.

BS/r1

23. 1. 1967.

Oppdrag:  
Østre Strandgt. 3.



Kristiansand Kommune,  
Brannvesenet,  
Rådhusgt. 18,  
KRISTIANSAND S.

Vedlagt tillater vi oss å oversende planer for nybygg i Ø.Strandgt.3, med anmodning om Deres uttalelse.

1. Som det vil fremgå av planene, er der kjøreport inn til gårds plass og denne vil få en fri høyde på ca. 3.30, slik at stige bil skal kunne komme inn. Man vil være oppmerksom på at der ikke må være noen vesentlig stigning opp til kjøreporten, slik at ikke stigen vil hindre brannbilen i å komme inn.
2. Som det også vil fremgå av planene, er der beregnet jernledere mellom balkongene i begge gavler av hovedblokken, og mellom balkongene i høyblokken.  
Detaljene av de inntegnede ledere, vil bli forelagt Brannsjefen til endelig godkjenning når arbeidstegningene utarbeides.
3. Røykpiper inntegnes og anmeldes senere sammen med sentralfyrr og eventuelle peiser. Disse spørsmål vil bli nærmere vurdert i arbeidstegningene.
4. Trappehuset utføres lukket og der er ingen dører fra vestibyle i 1.etg. til forretningene.  
I kjeller monteres branndør B-60, og til leilighetene monteres branndører B-30.
5. Bygget utføres med dekker, søyler og gavler i armert betong. De øvrige fasader utføres med støpte elementer og ildfast isolasjon. Der vil bli et ekstra godt skille mellom de forskjellige leieboere, og innvendige skillevegger vil i alt vesentlig bli utført i  $\frac{1}{2}$ -stens vegger.

Vi håper at disse opplysninger kan gi nødvendig grunnlag for en hurtig behandling av denne sak og videre ekspedering til Kristiansand Bygningskontroll. Skulle der trenges ytterligere opplysninger, står vi naturligvis til tjeneste.

Vennlig hilsen

CC:Bygningsadministrasjonen  
i Kristiansand,  
byggherren v/skipsreder Hansen-Tangen

Bjørn Schoder

Vedlegg: Tegninger.

9. mars 1967

888/66

Ark. Bjørn Schoder  
Østre Strandgt. 33  
Kristiansand S.

Østre Strandgt. 3 - forretnings- og boligbygg

Deres anmeldelse av 19/1 1967 for ovennevnte nybygg for A/S Ø. Strandgt. 3 v/H.E. Hansen-Tangen ble behandlet av bygningsrådet i møte den 6. mars 1967 som sak nr. 177.

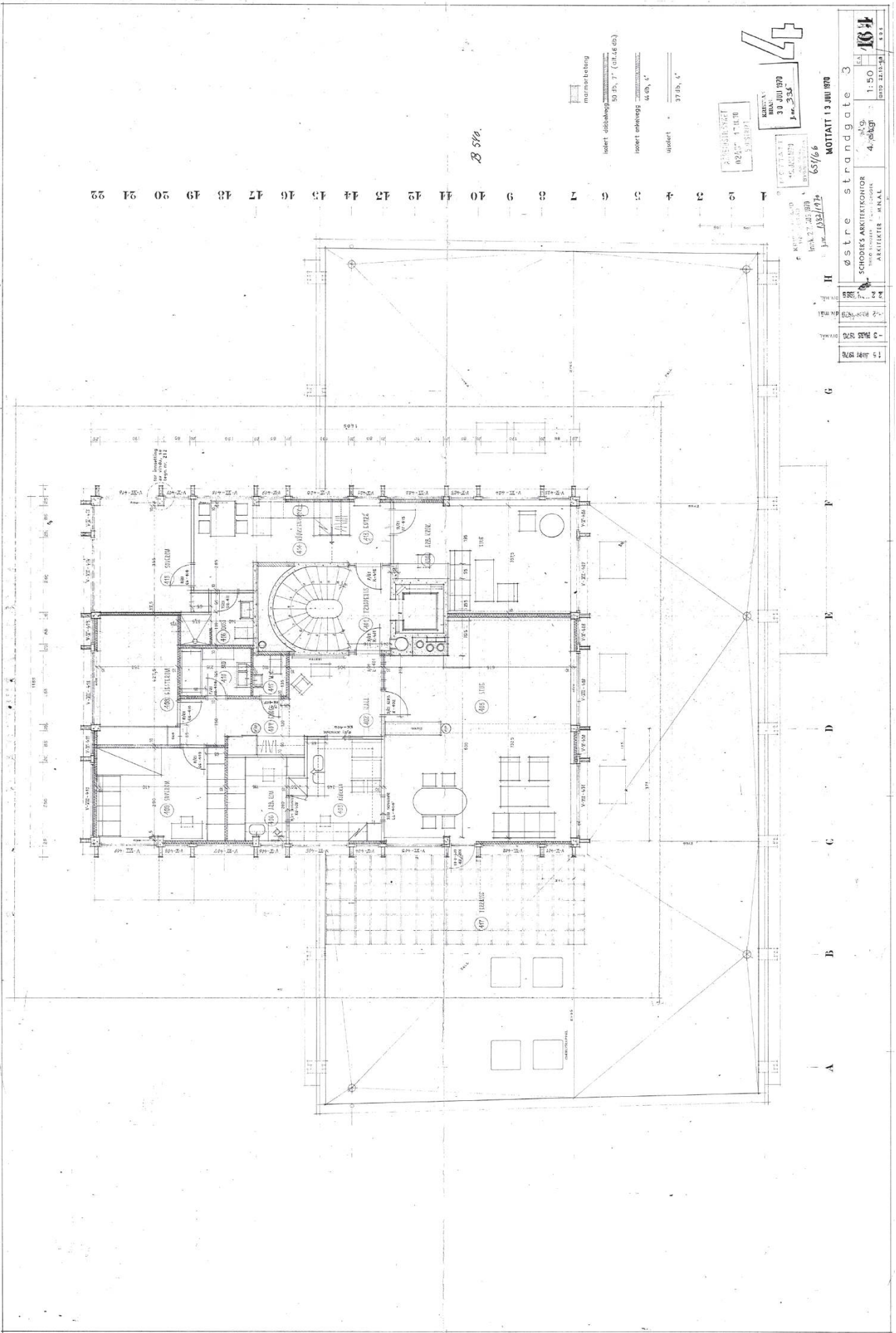
Det ble fattet følgende vedtak:

"Byggemeldingen godkjennes på de av byplankontoret den 15. febr. 1967 satte betingelser. Videre må følgende vilkår etterkommes: Plassering og sokkelhøyde fastsettes ved byplankontoret. Riving av nåværende bebyggelse må anmeldes særskilt. Det vises herunder til bygningslovens § 94. Det må foretas grunnundersøkelser av kompetent firma og statiske beregninger og tegninger av fundamenter og bærende konstruksjoner basert på grunnundersøkelsene sendes bygningskontrollen i god tid før byggearbeidet påbegynnes. Heisanlegget - inkl. bygningsmessige arbeider - må i god tid anmeldes til og godkjennes av heiskontrollen. De av brannvesenet den 17. jan. d.å. satte betingelser må etterkommes. Fyrrom og fyringsanlegg anmeldes særskilt til og skal godkjennes av brannvesenet. Søppelnedkast og søppelrom må utføres forskriftsmessig. Rommet må ha golvsluk, vannkran med slange og dunker godkjent av renholdsverket. De av arbeidstilsynet den 1/3 1967 og de av helserådet den 25. jan. satte vilkår må etterkommes. Tilfluktsrommet må være i samsvar med de nye forskrifter for tilfluktsrom. Det må anmeldes særskilt og skal være godkjent før byggearbeidet tillates igangsatt (kfr. forøvrig vedlagte rundskriv). Tavlerom skal på forhånd godkjennes av E-verket. Fasadebehandling og farver må anmeldes særskilt. Det samme gjelder eventuelle reklamer. Forøvrig må alt arbeid utføres i samsvar med bygningslov, forskrifter og gjeldende bestemmelser. Gebyr innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og byggekort før arbeidet påbegynnes."

Kristiansand bygningsråd

Olaf Hartvoll

Gjenpart: ingeniørvesenet, helseråd, arbeidstilsynet



B 570.

- marmor beling
- isovet dobbelveg 50 ps, 7" (alt. 16 ds)
- isovet enkelveg 40 ps, 4"
- usdret 37 ps, 4"

2. ETASSELSTAVET  
 02.000 1. ALUB  
 5.0.000001

NOTAT 13 JUNI 1970  
 30 JUNI 1970  
 1. nr. 235

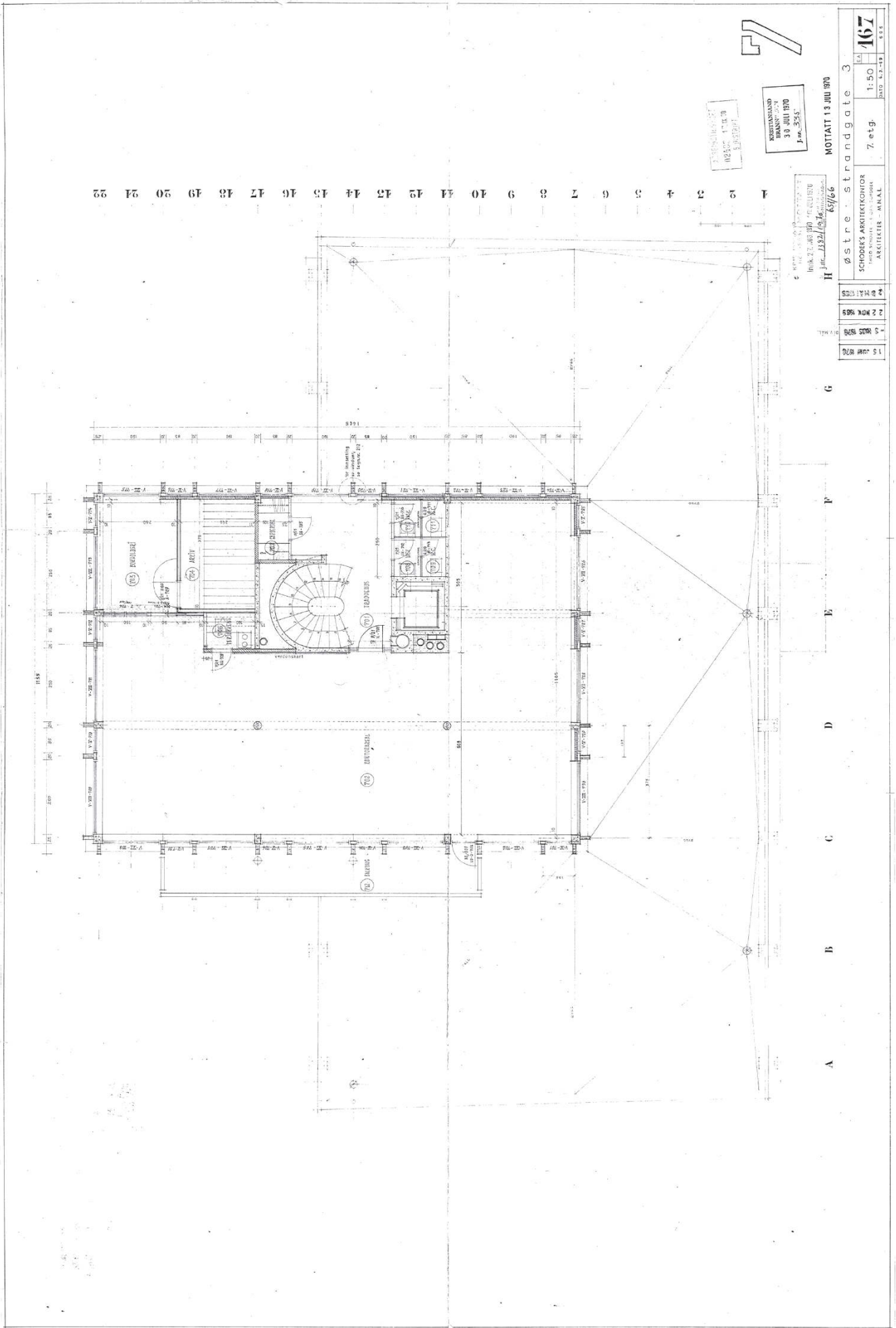
65/66

MOTTATT 13 JUNI 1970

1	1:50	1970
2	1:50	1970
3	1:50	1970
4	1:50	1970
5	1:50	1970
6	1:50	1970
7	1:50	1970
8	1:50	1970
9	1:50	1970
10	1:50	1970
11	1:50	1970
12	1:50	1970
13	1:50	1970
14	1:50	1970
15	1:50	1970
16	1:50	1970
17	1:50	1970
18	1:50	1970
19	1:50	1970
20	1:50	1970
21	1:50	1970
22	1:50	1970

østre strandgate 3  
 SCHODDE'S ARCHITEKTONOR  
 4. ØSTG. 1970  
 ARCHITEKTER - K.N.A.L.

100 Plikt dimensionen 11 le gjenstand 100 mm.  
 Denset Skanning AS



7

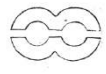
ROSTANDANO  
 HANSTAD  
 30 JUNI 1970  
 F.no. 555

MOTTATT 13 JUNI 1970

Østre strandgate 3	7. etg.	1:50	467
SCHØBÆK'S ARKITEKTONISKE BUREAU	ARKITEKTER - ANMÅL	1970	1970

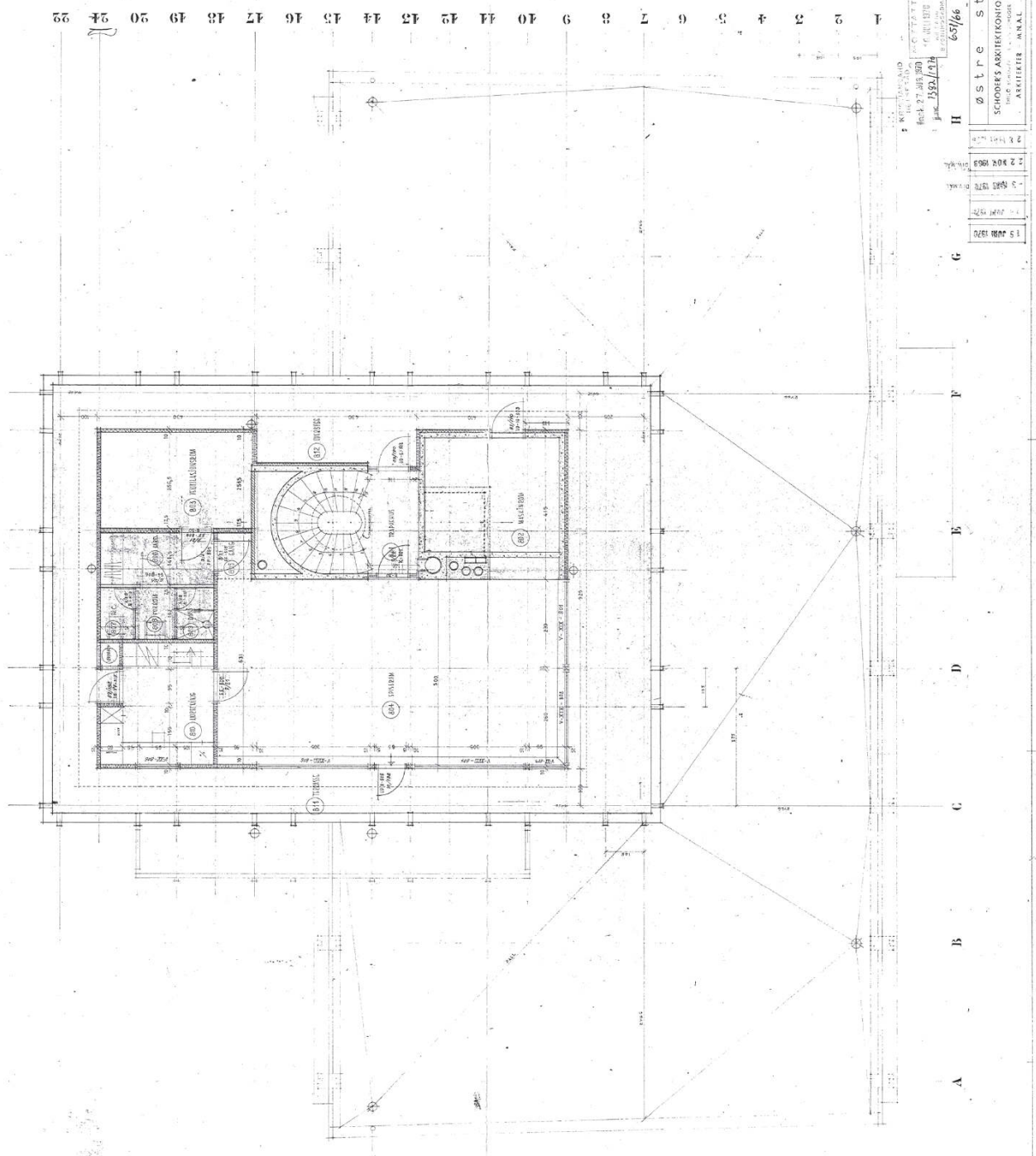
15 JUN 1970	22 JUN 1970	22 JUN 1970
-------------	-------------	-------------

100 Papper dimensioner 11 x 20 cm  
 Dansk Skematisk AS



10254-1-1-20  
30.06.1970  
KUBITZKAND  
BRANNVAKEN  
30.06.1970  
P.no. 3553

MOTIV 13.06.1970  
Østre Strandgate 3  
SCHODDØS ARKITEKONTOR  
TAKOPPGYGG  
1:50  
168  
1970 18 1:50 2 X X

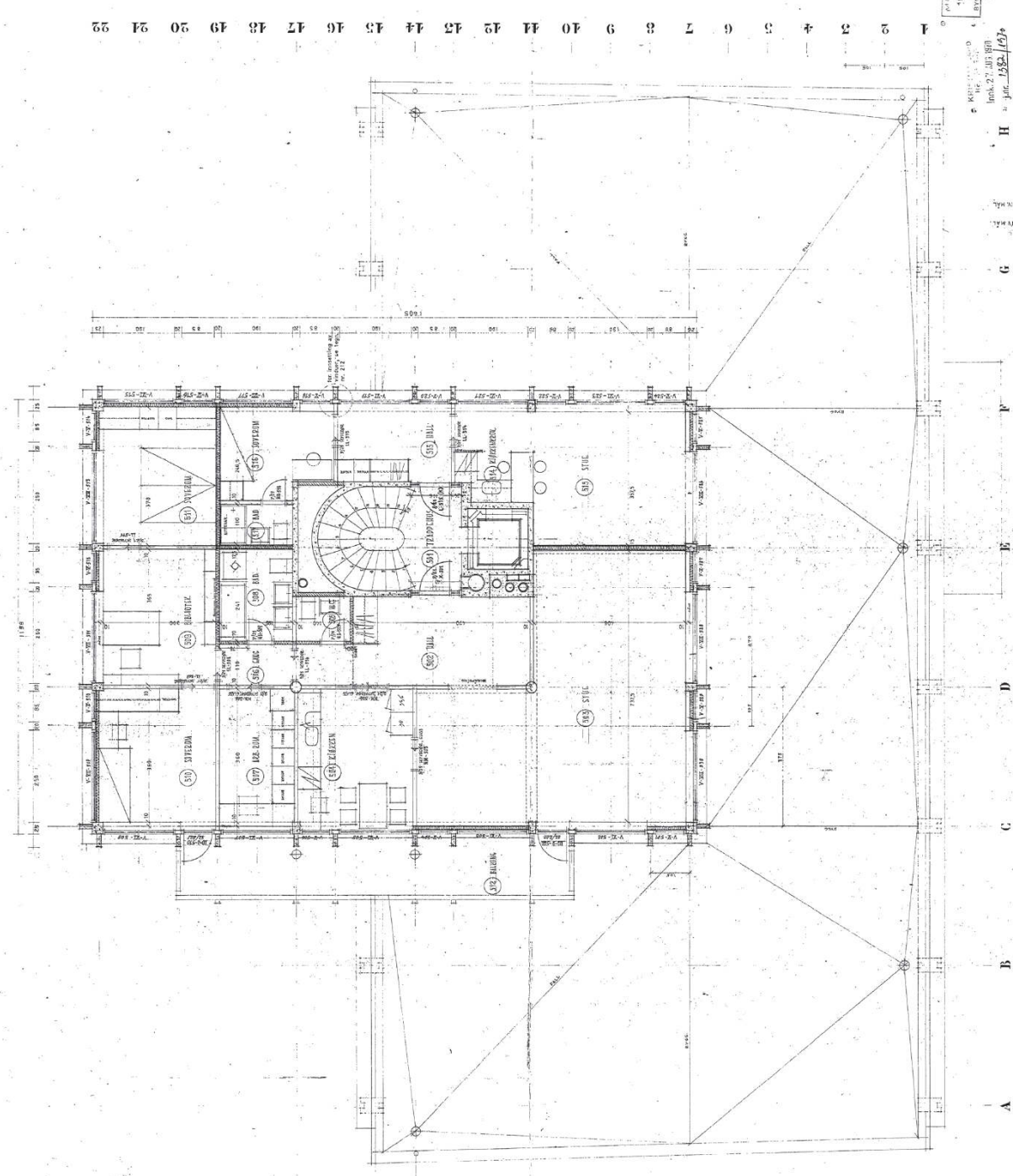


657/66

15 JUNN 1970	1:50
3. JUNN 1970	1:50
1.2.1970	1:50
2.8.1970	1:50
2.8.1970	1:50

100: Raster formlinjer 11 og grense tykkelse 102 mm.  
Dokumentnummer 456





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

KRISTIANSSAND  
 BRUNNEN 27  
 30 JULI 1910  
 Nr. 3533

65/66  
 MOTTAT 13.00.1910

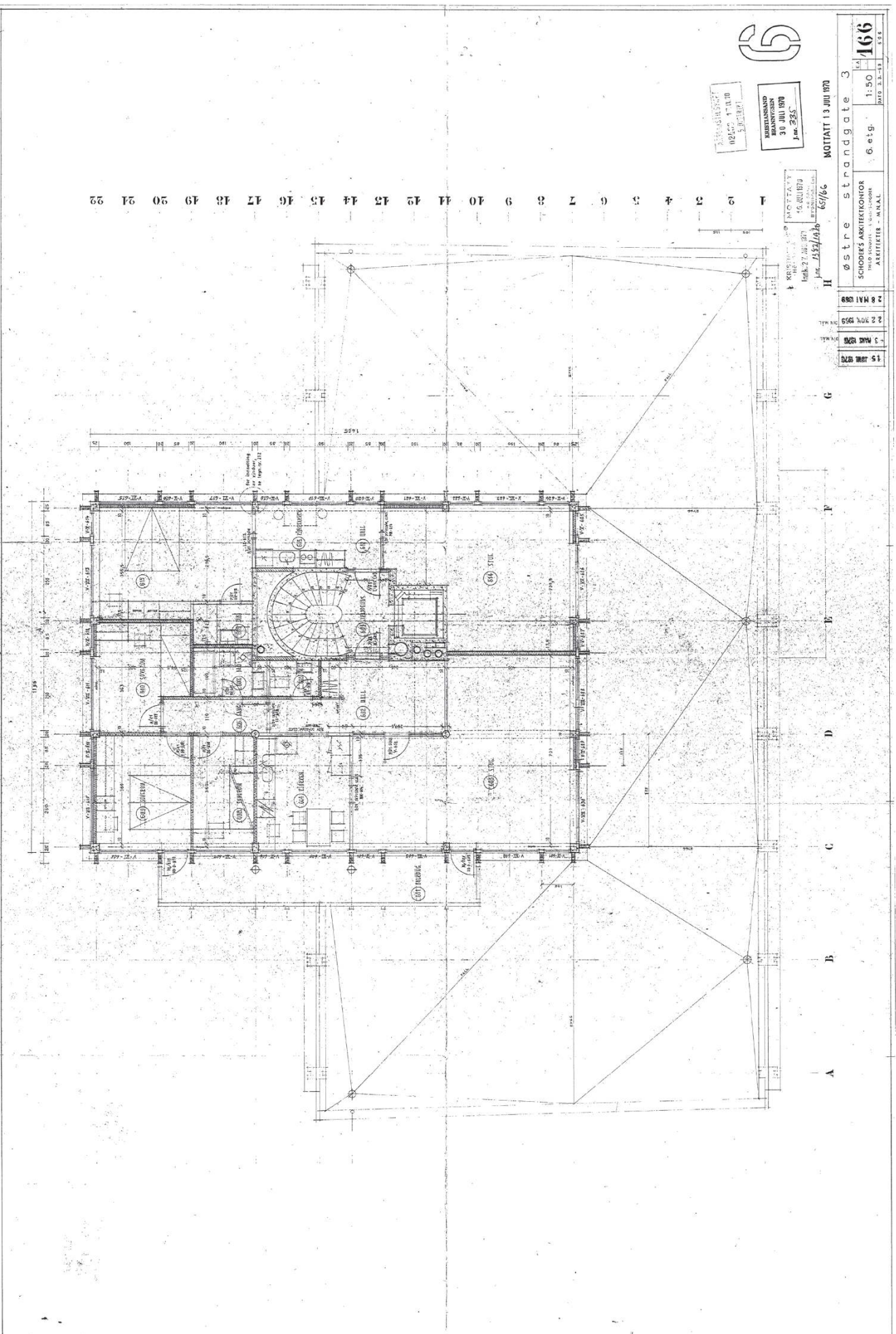
Østre strandgate 3

SCHODER'S ARCHITEKTORKONTO  
 ARKITEKTER - ANSÅL

5. etg.  
 1:50  
 16.5  
 1913 2.12-1913

100 Procent i samfundet 11 for de tolv første 100 mm.  
 Dansk Skolemappe A/S

5



25.05.1970  
 08.05.1970  
 30.05.1970  
 30.05.1970  
 30.05.1970  
 30.05.1970

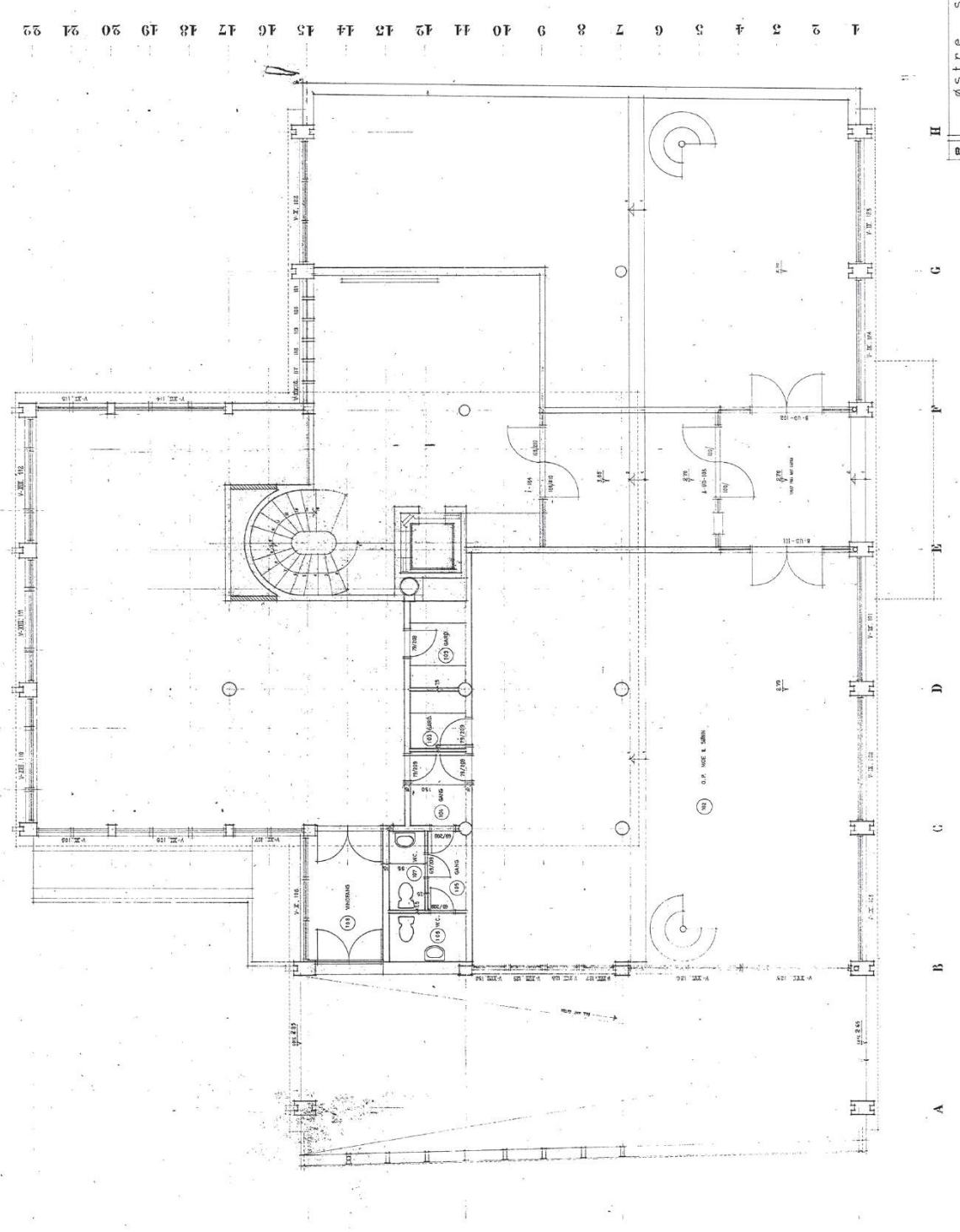
KRISTINA  
 15.05.1970  
 15.05.1970  
 15.05.1970  
 15.05.1970  
 15.05.1970

MOTIV 13 JULI 1970

15 JUN 1970	28 MAI 1969	22 NOV 1959	3 MAI 1958
Østre strandgate 3 SCHLOSSER ARCHITEKTEN ARCHITECTS - ANAL. ARCHITECTS - ANAL.			
1:50	6. etg.	166	166
1:50	6. etg.	166	166

0 50 100  
 100 Meter (1:50) 1:100  
 David Seuring AS





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

Østre strandgate 3

26 OKT 1978

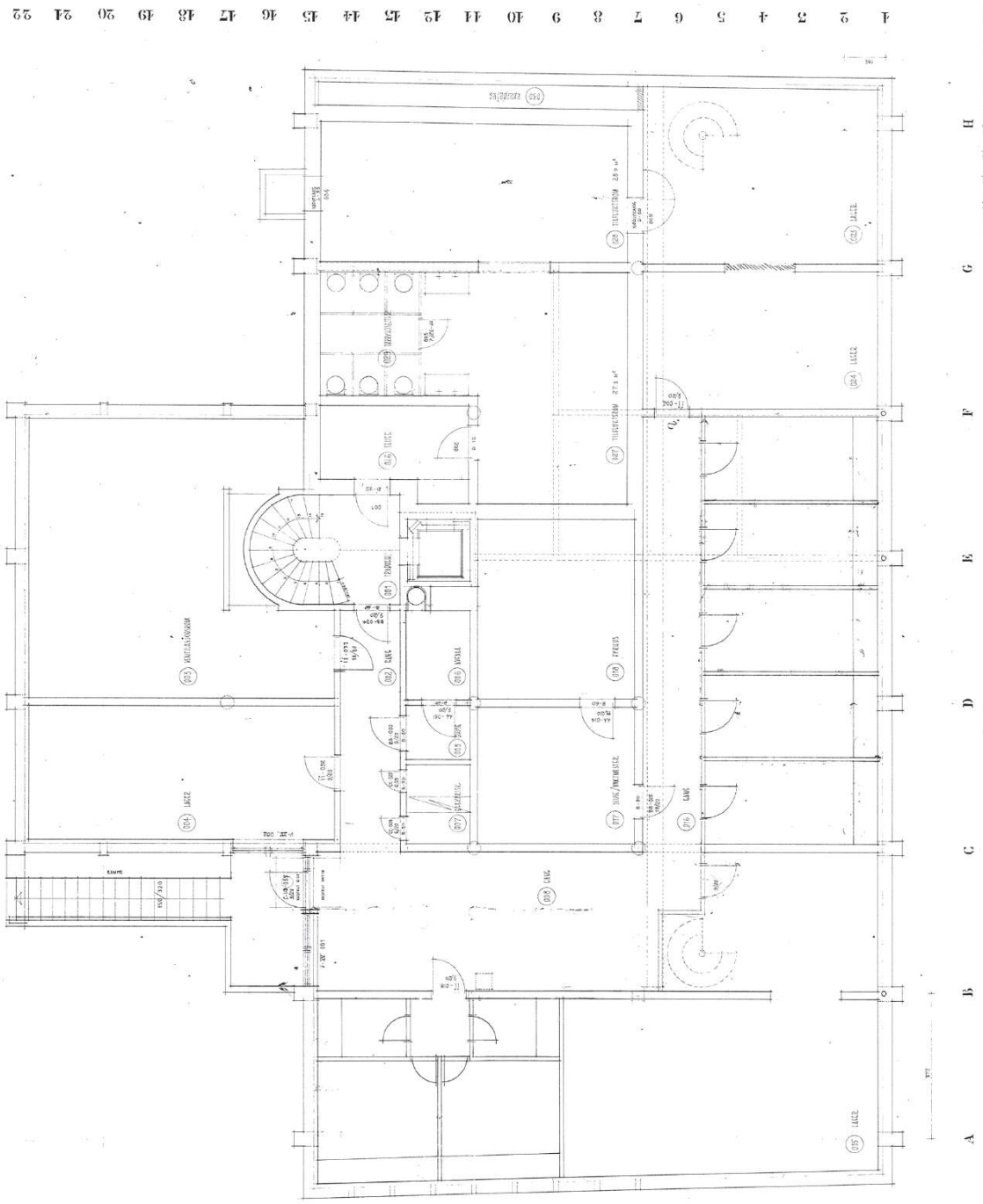
SCOPUS ARKITEKTONISOR  
HANS PETER SCOPUS  
ARKITEKTIS - M.N.A.L.

1. etasje 1:50

1614

21.04.1978

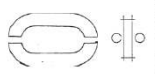
100 Riktig størrelse: 1:1 (ikke tegnet 100 mm)  
Dansk Skematisk AS



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

MOTTATT 1 1 855. 170

A B C D E F G H I



Østre strandgate 3

SCHØDEK'S ARKITEKTONIKOR  
 ENDRING  
 AV  
 ARKITEKTENS M.H.A.U.

1:50

160

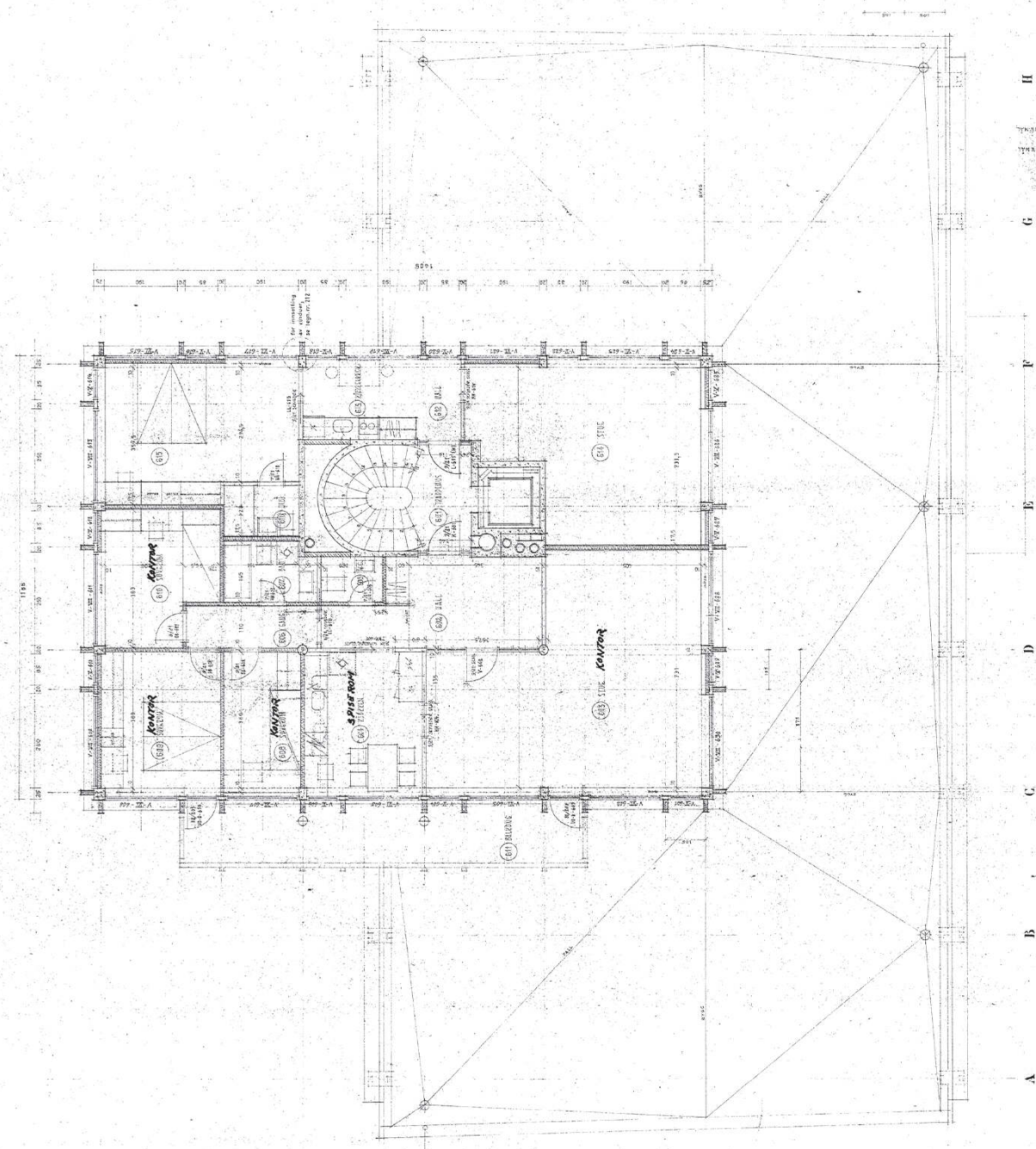
0 10 20

100: Pukkellasterklassen 1 er større enn 100 mm  
 200: Gulvlagning 40



MOTTILAT 1883  
 22. JUNI 72

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22



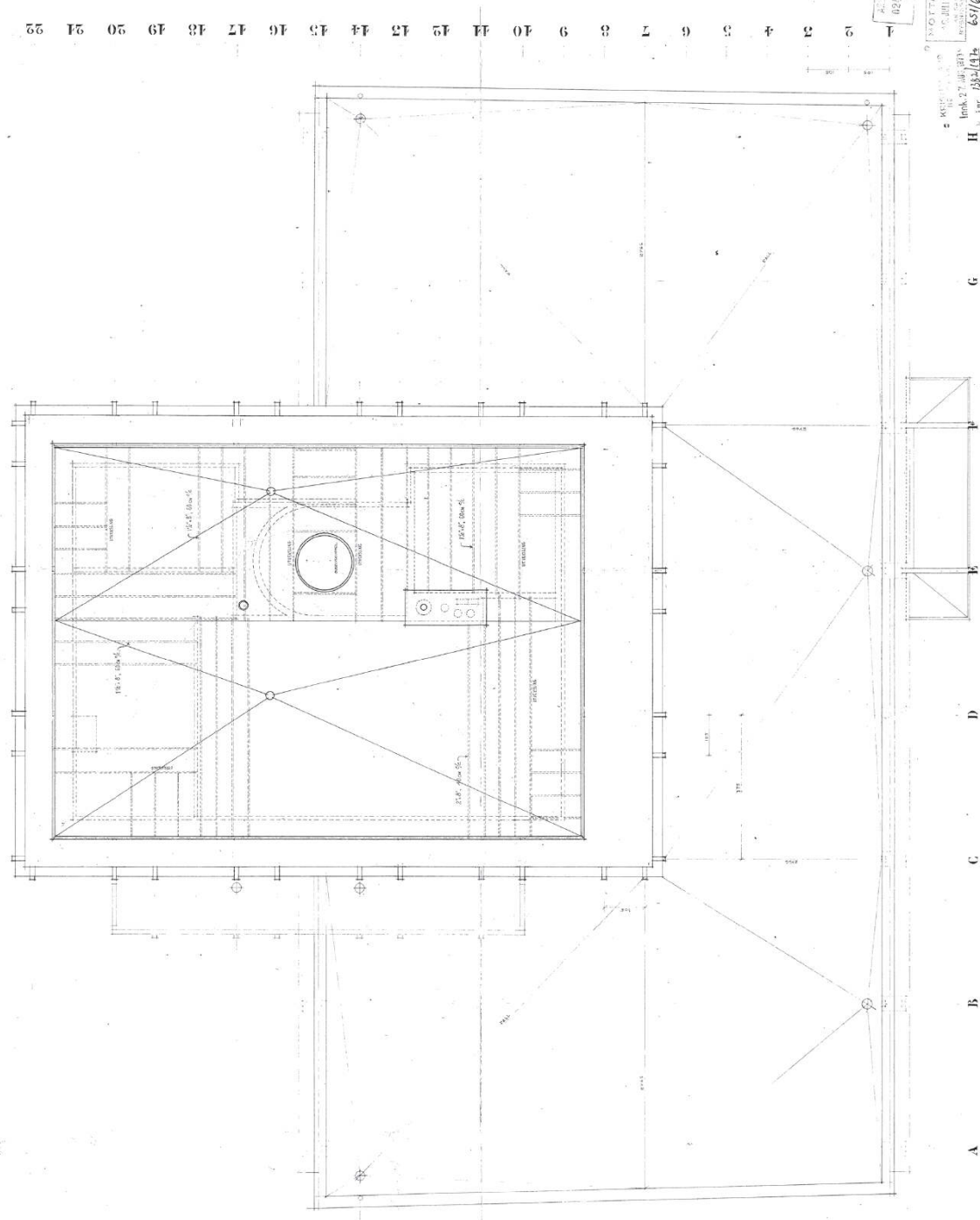
1	5. APRIL 1923	DRITTE
2	2. NOV. 1923	DRITTE
3	8. MAI 1929	DRITTE

A B C D E F G

Østre strandgate 3  
 SCHODES ARKITEKTONISKE BUREAU  
 ARKITEKTER - INGENIØRER  
 1:50  
 DATO 3.3.43

100 Papper målestokk 1:1 for denne tegning 100 mm  
 Drevet Skanning IS





1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

MOTTATT 13 JUNI 1970  
 ØSTRE STRANDGATE 3  
 SCHOLES ARKITEKTHOR Ibjellegalsplan  
 1:50  
 ARKITEKES - BRUK  
 169  
 1970-06-13

00 Renset overmålestørrelse 1:1 for denne tegning 100 mm  
 Denset Skanning AS





Kristiansand  
kommune

SWECO NORGE AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-21/02510-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
18.08.2021

## Østre Strandgate 3, ferdigattest for bruksendring.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1527 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: SWECO NORGE AS  
Tiltakshaver: Ragnhild Limesand

### Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten 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 bruksendring av seksjon 8 fra næring til bolig slik det er beskrevet i tillatelse av 17.08.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
99731938

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer N0985713529



Kristiansand  
kommune

SWECO NORGE AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Vår ref.:  
BYGG-21/02510-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
18.08.2021

## Østre Strandgate 3, seksjon 8, godkjent bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1527 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: SWECO NORGE AS  
Tiltakshaver: Ragnhild Limesand

### Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 15.07.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av seksjon 8 fra næring til bolig, en boenhet.

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

Det legges til grunn at sameiet ved seksjonering og reseksjonering har godkjent bruksendringen. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ytterligere nabovarsling da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak. Siden det ikke skal gjøres bygningsmessige endringer, kan ferdigattest utstedes etter dette vedtak.

---

### Søknaden:

Søknad om bruksendring av seksjon 8 er mottatt 15.07.2021. BRA er 82 m<sup>2</sup>.

**Spesielle forhold:** Seksjon 8 er sannsynligvis tatt i bruk til bolig for mange år siden. Ifølge eier var den slik ved kjøp i 1997. Opprinnelig hadde denne delen servicefunksjoner for kontorer under, men kontorene er for lengst omgjort til bolig.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Telefon  
38 07 50 00

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
99731938

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Områderegeringsplan for kvartal 49, areal S8. Godkjent 17.06.2015. Formål sentrumsformål. Tiltaket anses å være i samsvar med plan.

### **Naturmangfoldloven**

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi tiltaket gjelder bruksendring i eksisterende bygning, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

### **Parkering og uteareal:**

Tiltaket utløser krav om 1 parkeringsplass. Ifølge seksjonering er det tildelt parkeringsplass benevnt nr. 10 som hører til leiligheten. Det anses å være tilstrekkelig uteareal på terrasse rundt leiligheten i samme etasje.

### **Fravik fra teknisk forskrift:**

I utgangspunktet gjelder dagens forskrifter (TEK17) ved bruksendring fra annet formål til bolig. I følge pbl § 31-2, 4. ledd kan kommunen gi tillatelse til bruksendring av eksisterende byggverk, også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Det er foretatt en brannteknisk vurdering, som konkluderer med at for brannsikkerhet og rømning er det ikke behov for endringer.

### **Vurdering om bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk:**

Som beskrevet over har næringsarealene vært benyttet til bolig i lang tid. Tidligere funksjon som servicefunksjon for kontorlokaler anses ikke mulig å oppfylle, da det ikke er kontorlokaler lenger i etasjene under. Å bruke arealet til bolig anses både forsvarlig, og også nødvendig for å sikre videre bruk.

### **Følgende fravik er søkt om:**

**Krav til tilgjengelig boenhet:** Heisen stopper i 7. etg, og det er trapp videre opp til 8 etg.

Selve leiligheten er universell utformet, men tilgjengeligheten tilfredsstilles ikke, da heisen stopper i 7.etg, mens leiligheten ligger i 8.etg. Fra 7. etg til 8.etg er det kun trapp. Det søkes derfor om dispensasjon for tilgjengelighetskravet og etablering av heis opp til 8.etg.

Dersom man skulle kunne tilfredsstille tilgjengelighetskravet, vil det kreve at heis forlenges. Dette medfører store kostnader, da man må bygge nytt teknisk rom på tak, og man må bygge om for å forlenge selve heisen. Denne endringen vil også ha medført et høyere bygg og fasadeendring.

En forlengelse av heisen er å anse som så stor ekstra kostnad, at dette ikke er aktuelt kun for å tilfredsstille tilgjengelighetskravet for kun en leilighet.

**Støy:** Leiligheten ligger i 8.etg og alle fasader er inntrukket fra fasadelivet i etasjene under. Støy fra gateplan vil dermed ikke reflektere direkte på noen av fasadene.

Det er ikke utført noen støymålinger i leiligheten, da vi anser at støy fra gaten er minimal ut fra det tiltakshaver beskriver, og det er heller ingen tilstøtende leiligheter man vil få støy fra gjennom veggene.

Leiligheten ligger i 8. etg, og øverste plan. Dekket mot 7.etg er av betong. I slikt tilfelle er det kun trinnlyd og luftlyd mellom dekkene som er aktuelt. Da dekket består av betong, viser målinger fra tilsvarende blokkleiligheter at man ligger tett opptil dagens krav, og i noen tilfelle er man også innenfor dagens krav.

En oppgradering av yttervegger eller dekke vil være en stor og kostbar operasjon, med liten nytteverdi, da man i dag ikke ser noen utfordringer med støy, og forbedringen vil være så liten at den ikke vil ha noen økonomisk verdi for leiligheten i seg selv.

Dagens hjemmelshaver og fremtidige hjemmelshavere vil være klar over situasjonen når det kommer til støy. Og vi ser derfor ikke behovet for å utbedre dagens situasjon.

#### **Godkjenning av fravik:**

Plan- og bygningsssjefen er enig med søker i den begrunnelse det er vist til for de nevnte fravik fra teknisk forskrift. Å bruke arealet til boenhet anses hensiktsmessig og fornuftig, og oppgradering til tilgjengelig boenhet vil ha uforholdsmessig store kostnader i forhold til nytten. Det er heis til etasjen under, så det er kun en etasje som må forseres via trapp. Dersom arealet skulle vært benyttet til kontor/ næring, hadde det også vært krav om heis.

Når det gjelder lyd/ støy anses forholdene å være tilfredsstillende. Utendørs støy vil være minimal så høyt over gate, og et solid etasjeskille i betong vil i de fleste tilfeller gi god støydemping.

#### **Plan- og bygningsssjefens samlede vurdering:**

Bruksendringen godkjennes, litt på bakgrunn av den lange tiden det er gått siden faktisk endring, og også på bakgrunn av at den faktisk er godkjent seksjonert av kommunen så sent som i 2017. En kan heller ikke se annen hensiktsmessig bruk av arealet.

#### **Gjennomføringsplan:**

Gjennomføringsplan godkjennes.

#### **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.

#### **Ferdigstillelse:**

Etter dette vedtak vil ferdigattest bli utstedt, da det ikke er behov for bygningsmessige endringer.

#### **Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

<b>Beskrivelse</b>	<b>Varenr.</b>	<b>Beløp</b>
Ny boenhet	5035	12 500
Bruksendring	5083	12 500
Fravik fra teknisk forskrift	5071	5 000
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		31 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

**Gyldighet:**

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

**Klageadgang:**

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

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen  
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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.

**Kopi til:  
Ragnhild Limmesand**



Kristiansand  
kommune

ARK TJENESTER AS  
c/o Jan Eddy RyenDønnestadveien 329  
4658 TVEIT

Vår ref.:  
BYGG-23/03105-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
04.01.2024

## Østre Strandgate 3, 150/1527/0/4 - godkjent veranda

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1527 / 0 / 4  
Ansvarlig søker: ARK TJENESTER AS  
Tiltakshaver: Steinar Føreland

Vi viser til søknad om terrasse, som vi mottok 31. oktober 2023.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

### Følgende tiltak er godkjent

1. Veranda
2. innsetting av dør

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

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

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

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
41683325

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

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

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

## **Opplysninger om byggesaken**

### **Kort beskrivelse av byggesaken**

Vi mottok søknad om terrasse den 31. oktober.

Søknaden omfatter oppføring av terrasse. Terrassen vil ha samme utforming som tidligere godkjente terrasse.

#### Opplysninger til matrikkelføring

Verandaen er 15,2 m<sup>2</sup>.

### **Hvilke planer gjelder for eiendommen?**

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen for (gamle)

Kristiansand kommune. Hensynssone kulturmiljø

Eiendommen er regulert til sentrumsformål i reguleringsplan Kvartall 49, med plan-id 1230, vedtatt 17. juni 2015.

### **Krav til plassering av tiltaket**

Tiltaket skal plasseres som vist på tegninger og situasjonskart.

### **Ansvar**

#### Gjennomføringsplan:

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

#### Erklæring om ansvarsrett

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

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

#### Bruk av underleverandører

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

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

## **Samtykker**

Det foreligger signert avstandserklæring fra nabo, samt samtykke fra sameiet.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### **Krav til tilgjengelighet**

Alle hovedfunksjoner ligger på tiltakets grunnplan, og tiltaket har dermed krav til tilgjengelighet. Dette forutsettes ivaretatt gjennom ansvarsrett for prosjektering arkitektur.

### Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivaretatt.

### **Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Overvann og drensvann skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalanse i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann.

Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jmfør pbl. § 27-2 femte ledd.

### **Privatrettslige forhold**

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

### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

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

### **Visuelle kvaliteter**

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering. Tiltaket skal i stor grad ha samme utførelse som eksisterende terrasse. Tiltaket er plassert mot bakgård, og vil ikke være synlig fra gaten.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

### **Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket**

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

## **Du kan klage på vedtaket**

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

### **Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Tilbygg/terrasse	5025	8 800
Kartavgift	5032	1 000
<b>Totalt å betale</b>		<b>9 800</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver  
Steinar Førøland, Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand

### **Gyldighet**

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

### **Har du spørsmål?**

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [mari.haus@kristiansand.kommune.no](mailto:mari.haus@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus  
Rådgiver

Terje Axelsen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

Site plan

E1- Ø3-Kompasshuset-Plan og fasade NV-rev 18.11.23

E2- Ø3-Kompasshuset-Fasade NØ-rev 18.11.23

Kopi til:

Steinar Førøland

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

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

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

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

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

### 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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

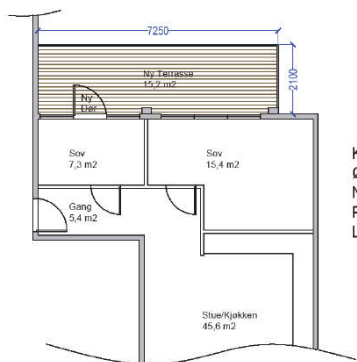
### Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak  
Postboks 4  
4685 Nodeland



Kompasshuset  
Østre Strandgate 3  
Ny terrasse i bakgård  
Plantegning-  
Leilighet 0201- Sek 4



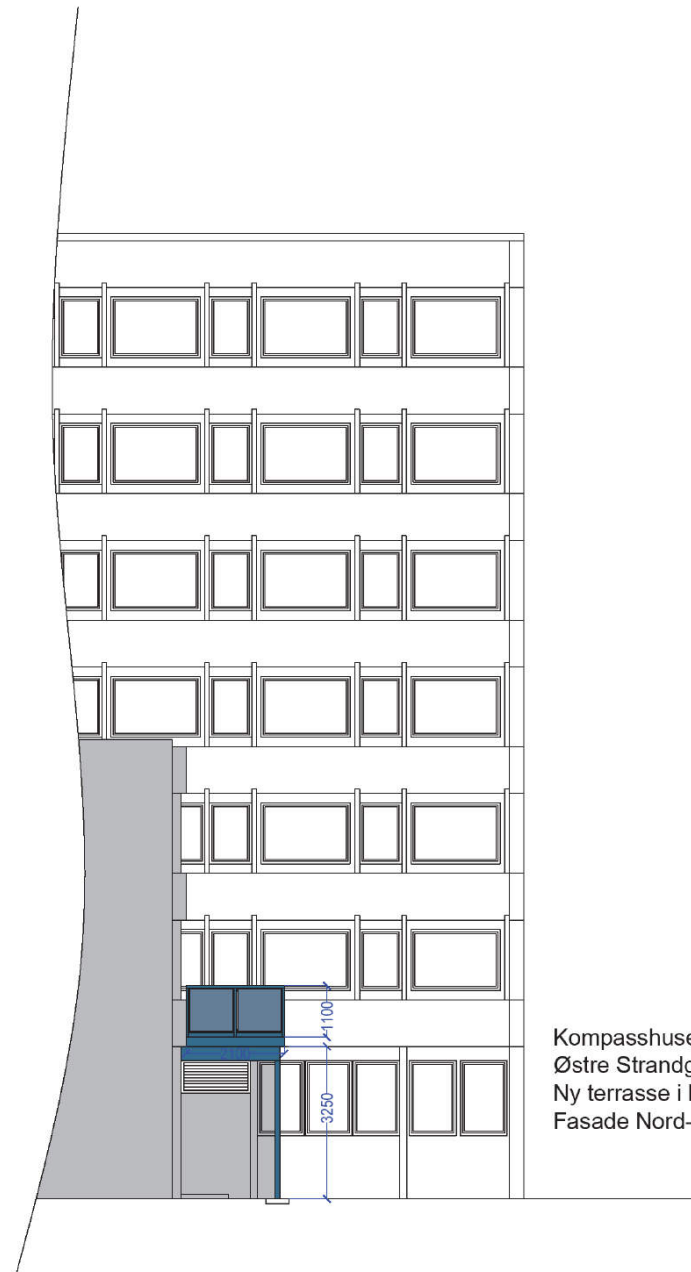
Kompasshuset  
Østre Strandgate 3  
Ny terrasse i bakgård  
Fasade Nord-Vest

Navn	Dato:	Mål:	Tegning	Nr:	Rev:	ARK
Steinar Føreland	18.11.23	1:100	Østre Strandgate 3 - Plan og Fasade NV	A-0101	B	JR




ARK TJENESTER

**ARK Tjenester AS**  
Dønnestadveien 329  
4658 Tveit, Tlf 911 090 60



Kompasshuset  
Østre Strandgate 3  
Ny terrasse i bakgård  
Fasade Nord-Øst

<b>Navn</b>	<b>Dato:</b>	<b>Mål:</b>			
Steinar Føreland	18.11.23	1:100(A3)			
<b>Tegning</b>	<b>Nr:</b>	<b>Rev:</b>	<b>ARK</b>	 <b>ARK Tjenester AS</b> Dønnestadveien 329 4658 Tveit, Tlf 911 090 60	
Østre Strandgate 3 - Fasade NØ	A-0102	B	JR		

### Situasjonskart



Kristiansand

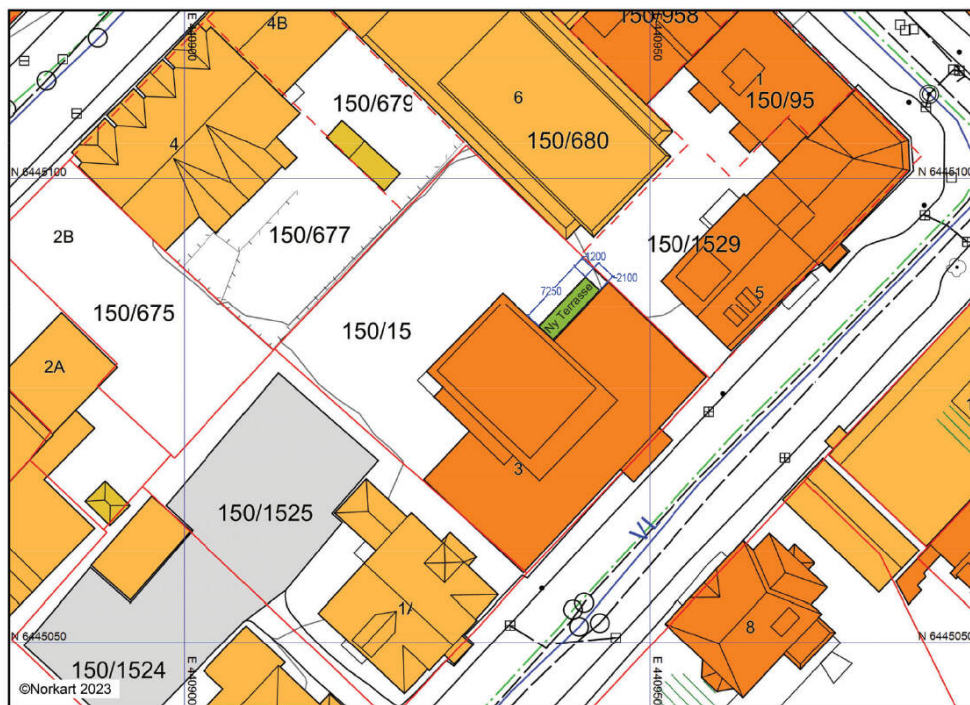
Eiendom:  
150/1527

Dato:  
11.09.2023

Målestokk:  
1:500



UTM-32



**From:** "Joachim Holmboe-Rye" <joachim@ekebergbygg.no>  
**Sent:** Mon, 16 Dec 2024 18:59:57 +0100  
**To:** "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>  
**Cc:** "Hans Marius Rye" <hmrye@outlook.com>  
**Subject:** Vdr. Østre Strandgate 8 - Gnr. 150, Bnr. 1527, Snr. 8 - oppdatert planløsning  
**Attachments:** Østre Strand Gate nr. 3 - Seksjon 8 - planløsning 2024.pdf, Østre Strand Gate 3 - Seksjon 8 - tidligere plantegning.pdf

Til: Plan og bygningsetaten – Kristiansand Kommune

Vdr: Østre Strand gate 3 – Gnr. 150, Bnr. 1527, Snr. 8

Saken gjelder: Oppdatert planløsning

-

Vi var i møte med en hos dere i Plan og bygg vdr. saken som gjelder endring av innvendig planløsning i seksjon 8.

Det ble da anbefalt å sende inn en oppdatert plantegning slik leiligheten fremstår i dag.

Det er ikke gjort noen endringer på bæringsvegger og heller ikke brutt noen brannskiller. Det er derfor ikke noe søknadspliktig.

Endringen gjelder fjerning av lettvegger, samt at kjøkken og soverom har byttet plass.

Antall soverom forblir det samme med 2 stk soverom.

Legger her ved en plantegning som viser dagens løsning, samt den sist registrerte plantegningen i deres arkiv.

Fint om ny plantegning legges inn på eiendommen i saks arkivet.

Mvh  
Hans Marius Skailand Rye  
[hmrye@outlook.com](mailto:hmrye@outlook.com)





**From:** "Bjørn H Andersen"  
**Sent:** Fri, 4 Apr 2025 13:58:19 +0200  
**To:** "Terje Marcussen" <terje@boligmegleren.no>  
**Subject:** SV: Glassrekkverk / Østre Strandgate

Hei.

Har diskutert saken på etaten.

Oppsetting av glassrekkverk slik du beskriver i høyde 130, kan unntas søknadsplikt, jf pbl § 20-5 bokstav f og g.

Henvendelsen blir arkivert på sak HENV-25/00974.

Med vennlig hilsen

**Bjørn Harald Andersen**

Rådgiver, plan og bygg.

Mobil: +47 99731938 | Sentralbord +47 38 07 50 00

e-post: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Besøksadresse: Rådhusgata 18

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand  
kommune

---

**Fra:** Terje Marcussen <terje@boligmegleren.no>  
**Sendt:** fredag 4. april 2025 10:16  
**Til:** Bjørn H Andersen <Bjorn.H.Andersen@kristiansand.kommune.no>  
**Emne:** Videresend: Glassrekkverk / Østre Strandgate

God morgen Bjørn Harald

Vedlagt ser du et forslag til gjerde rundt terrassen for å hindre at noen ramler over kanten.  
Tror du dette et søknadspliktig?

Med vennlig hilsen

**Terje Marcussen**

Styreleder

**Mobil:** (+47) 90 58 18 15  
**Epost:** [terje@boligmegleren.no](mailto:terje@boligmegleren.no)



BOLIGMEGLEREN | Marcussen Hørgen

---

**Fra:** Hani Siddik <[hani@tonnesen-rustfritt.no](mailto:hani@tonnesen-rustfritt.no)>  
**Dato:** tirsdag, 1. april 2025 kl. 12:20  
**Til:** Terje Marcussen <[terje@boligmegleren.no](mailto:terje@boligmegleren.no)>  
**Kopi:** Yngve Stedjan <[yngve@tonnesen-rustfritt.no](mailto:yngve@tonnesen-rustfritt.no)>  
**Emne:** Glassrekkverk / Østre Strandgate

Hei.

Vedlagt følger løsning og tilbudet på glassene ferdig montert. Dette gjelder for en total høyde på 1300 mm. Eventuell høyde på 1200 mm vil medføre en prisreduksjon på ca. 5 %.

Leveringstid er ca 4-5 uker!

Håper tilbudet er av interesse.

Mvh

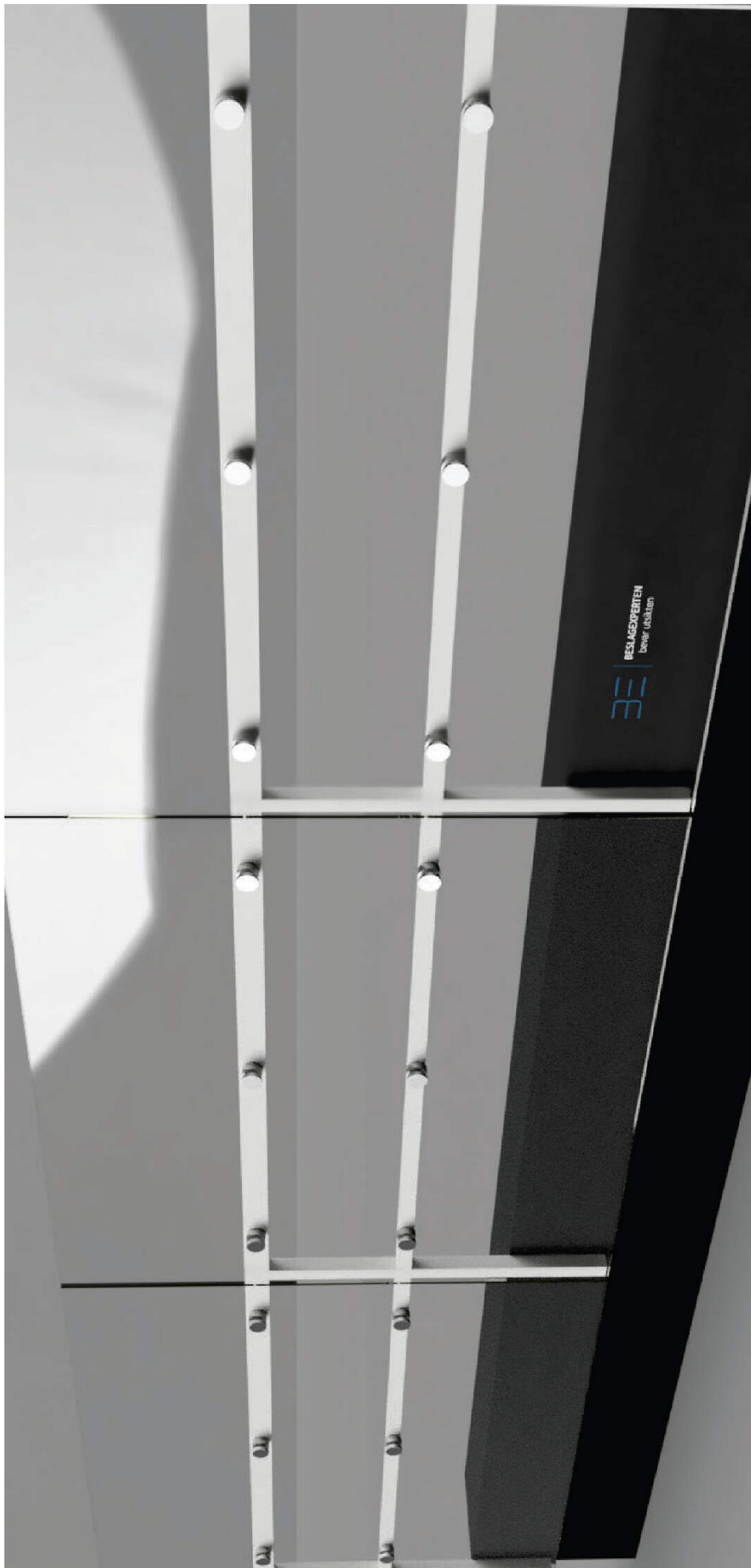
Hani Siddik/Daglig Leder

Mobil 99747007 | [hani@tonnesen-rustfritt.no](mailto:hani@tonnesen-rustfritt.no)

Tønnesen Rustfritt & Stål AS | Sentralbord 380 96 806

Nye Teglewerksvei 7 | 4632 Kristiansand | Følg oss på [Facebook](#)

Org.nr: 929545419





Kristiansand  
kommune

ToFire AS  
Industrigata 15 15  
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-25/02592-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
12.03.2026

## Østre Strandgate 3, 150/1527/0/16 - Fasadeendring - Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1527 / 0 / 16  
Ansvarlig søker: ToFire AS  
Tiltakshaver: Renate Hægeland

Det vises til søknad om ferdigattest, som vi mottok 11.03.2026.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart, samme som ved tillatelsen.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør 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 fasadeendring, slik det er beskrevet i tillatelse av 16.09.2025.

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

### Klageadgang

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

**Sikker post**  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

**E-postadresse**  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

**Postadresse**  
Postboks 4  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

**Kommunalområde**  
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers  
telefonnummer:**  
99245000

**Telefon**  
38 07 50 00

**Nettadresse**  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

**Org. nummer** NO985713529

Med hilsen

Geir Beurling  
Saksbehandler

Linn Johannessen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
2025.03.07 Østre Strandgate 3 - Situasjonsplan  
2025.08.29 Østre Strandgate 3 - Skjema før-etter  
2025.03.07 Østre Strandgate 3 - Plan og fasader

Kopi til:  
Anne Renate Hægeland

## **Du kan klage på vedtaket**

### **Frist for klage**

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

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

### **Klageadgang**

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

### **Slik klager man**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### **Retts til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

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

### **Vilkår for å reise sak mot kommunen**

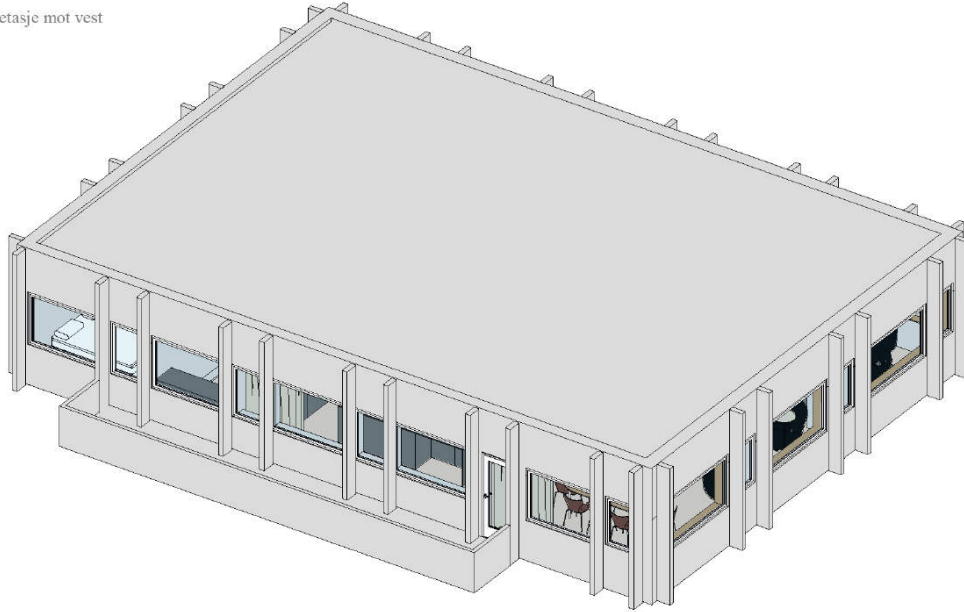
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### **Klagen sendes**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

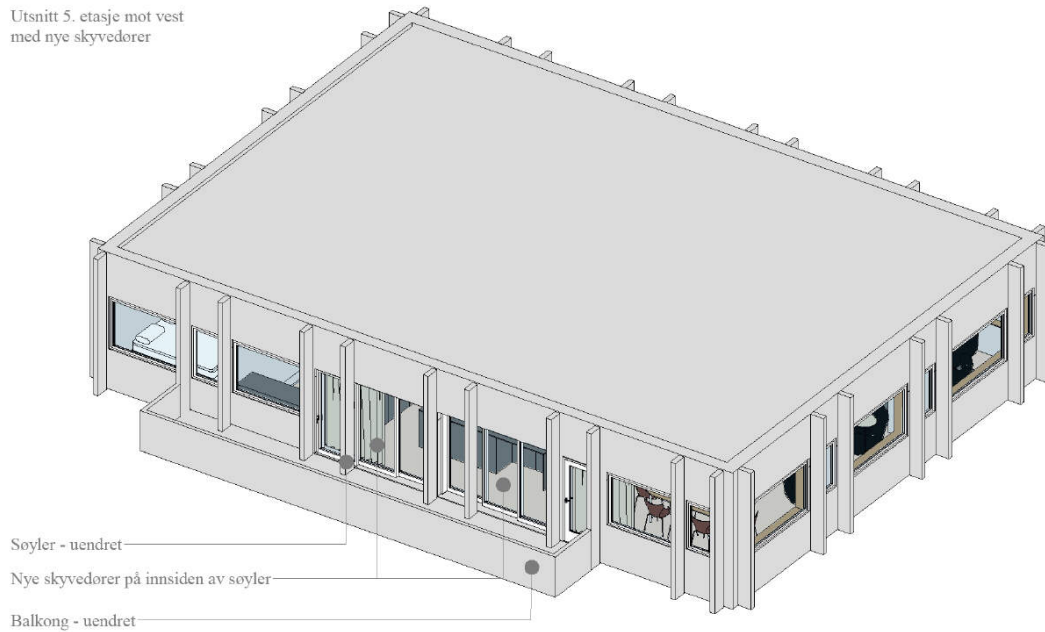
## FØR RENOVERING

Utsnitt 5. etasje mot vest



## ETTER RENOVERING

Utsnitt 5. etasje mot vest  
med nye skyvedører

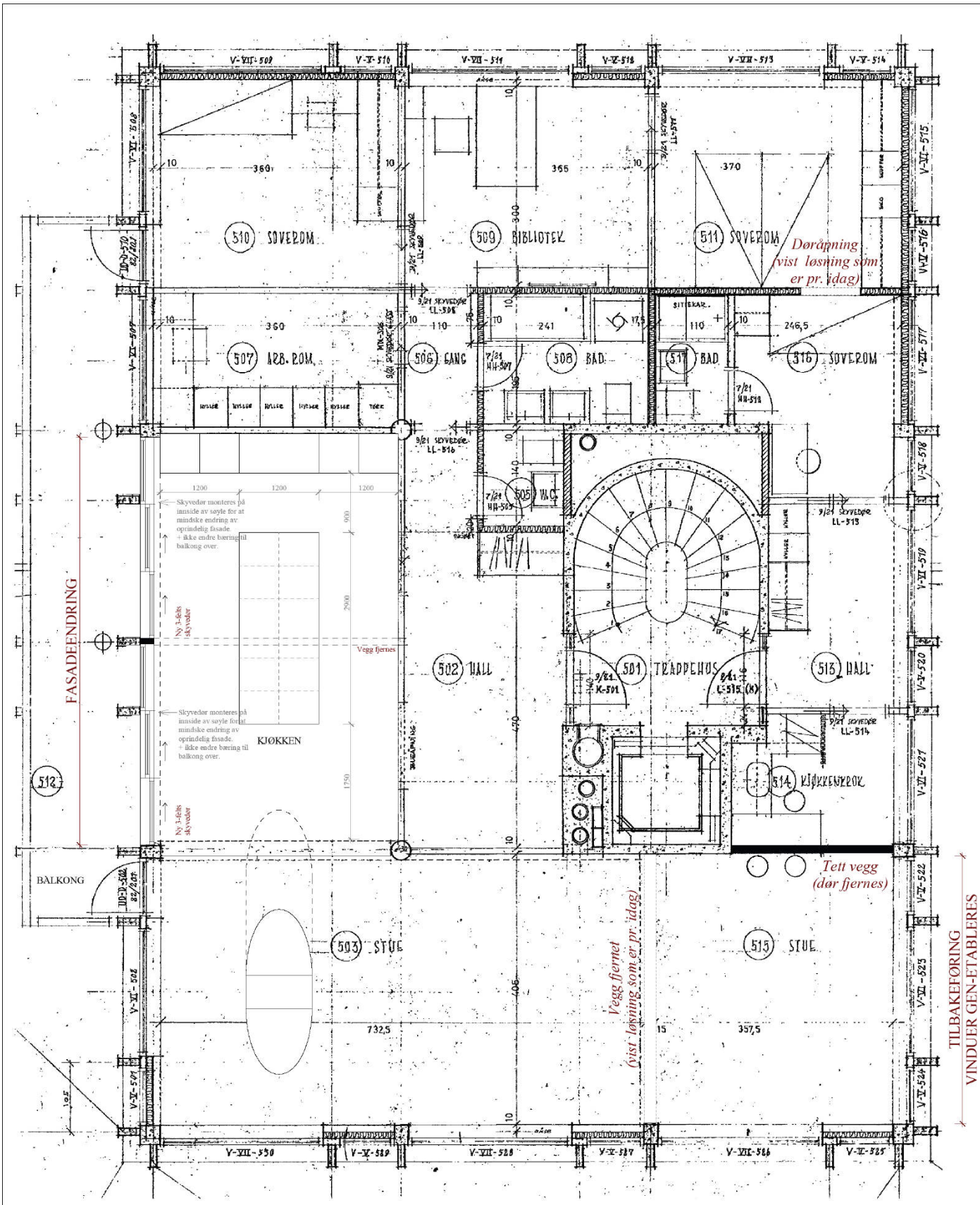


Renovering for Ronate Hægeland  
Østre Strandgate 3, 3. etasje  
Gnr/Bnr 150/1527

Søknadstegning  
A-60.00 - Skjema - før/etter renovering 1.5. etasje / A3 /  
29.08.2025

**FJELDAL & SMEDEMARK**  
ARKITEKTUR

Tegnet av Vete Fjeldal og Marie Smedemark  
mail: marie@fjeldalsmedemark.no  
tlf: 92 49 00 17

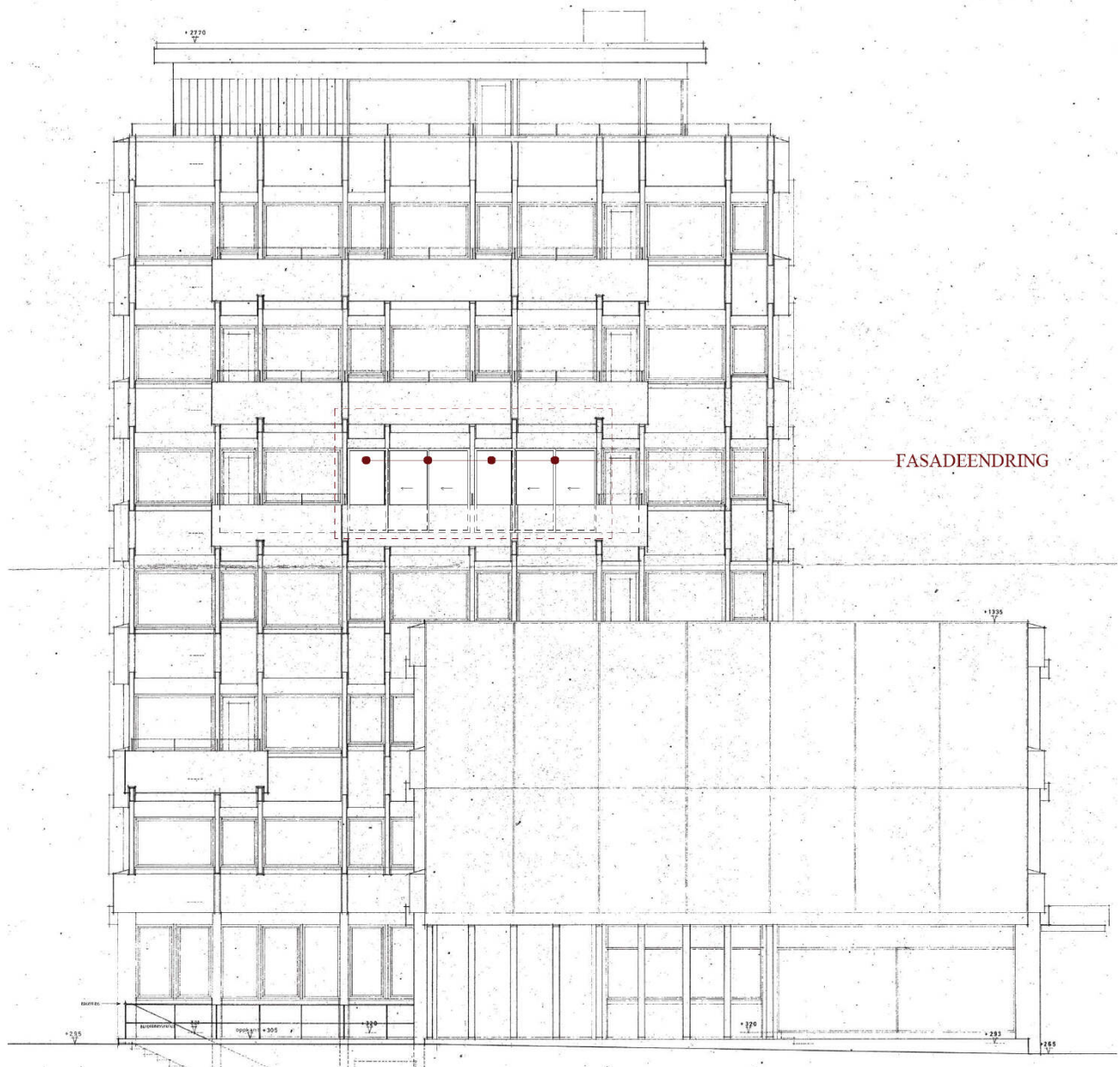


Fasaderenovring for Renate Hegeland  
 Østre Strandgate 3, 3. etasje  
 Gnr/Bnr 150/1527

Soknadstegning  
 A-20.05 - Plan 5. Etasje / A3 / 1 : 50  
 04.07.2025

**FJELDAL & SMEDEMARK**  
 ARKITEKTUR

Tegnet av Vette Fjeldal og Marie Smedemark  
 mail: marie@fjeldalsmedemark.no  
 tlf: 92 49 00 17



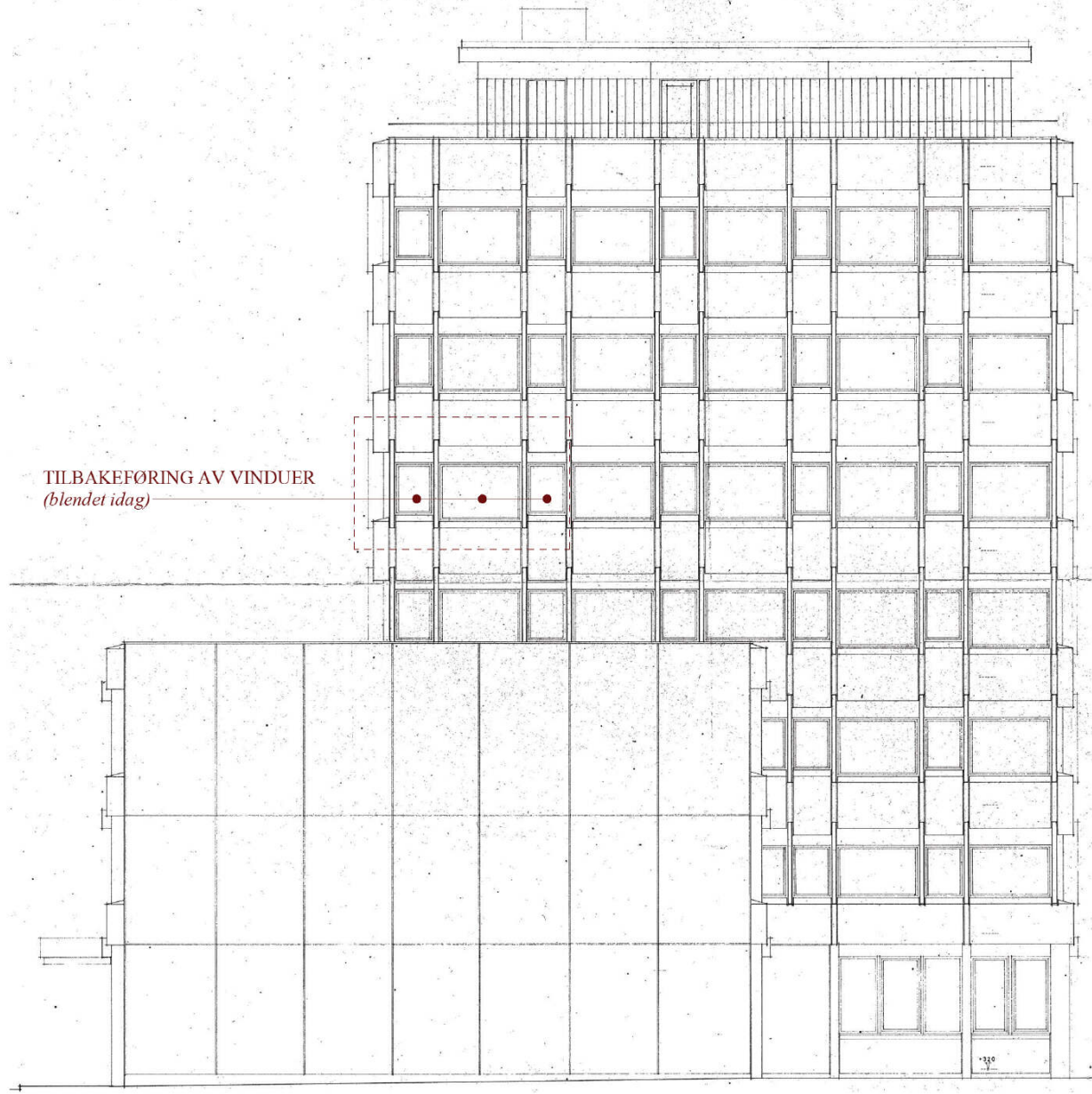
FASADEENDRING

Fasaderenovering for Renate Hægeland  
 Østre Strandgate 3, 3. etasje  
 Gnr/Bnr 150/1527

Søknadstegning  
 A-40.01 - Fasade Vest / 1 : 100  
 04.07.2025

FJELDAL & SMEDEMARK  
 ARKITEKTUR

Tegnet av Vette Fjeldal & Marie Smedemark  
 mail: marie@fjeldalsmedemark.no  
 tlf: 92 49 00 17



TILBAKEFØRING AV VINDUER  
(blendet idag)

Fasaderenovering for Renate Hægeland  
Østre Strandgate 3, 3. etasje  
Gnr/Bnr 150/1527

Soknadstegning  
A-40.02 - Fasade Øst / 1 - 100  
03.07.2025

FJELDAL & SMEDEMARK  
ARKITEKTUR

Tegnet av Vette Fjeldal & Marie Smedemark  
mail: marie@fjeldalsmedemark.no  
tlf: 92 49 00 17

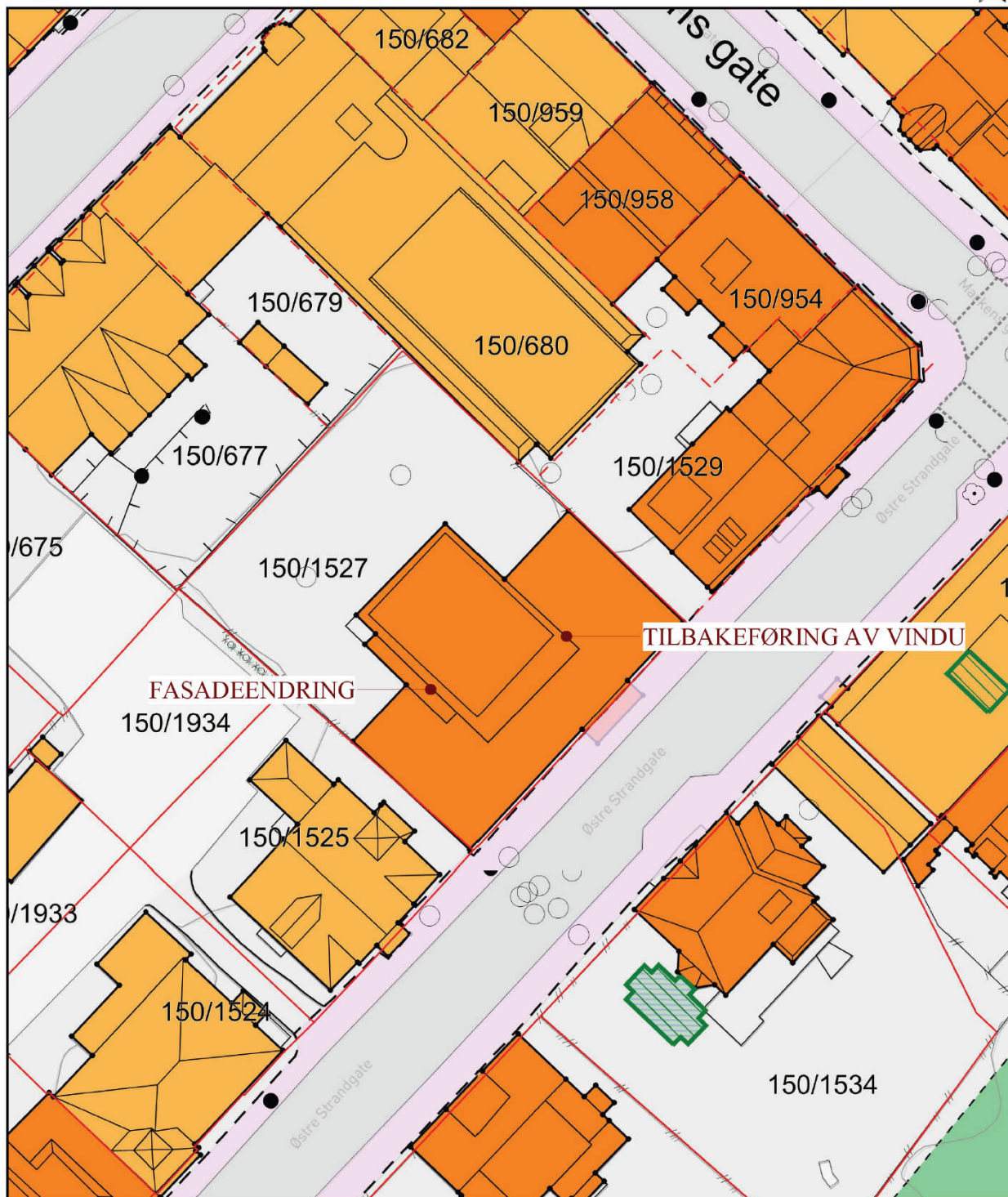


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.07.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Fasaderenovering for Renate Hægeland  
Østre Strandgate 3, 5. etasje  
Gnr/Bnr 150/1527

Søknadstegning  
A-10.00 - Situasjonsplan / A4 / 1 : 500  
04.07.2025

**FJELDAL & SMEDEMARK**  
ARKITEKTUR

Tegnet av Vetle Fjeldal og Marie Smedemark  
mail: marie@fjeldalsmedemark.no  
tlf: 92 49 00 17



Kristiansand  
kommune

ToFire AS  
Industrigata 15 15  
4632 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-25/02592-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
16.09.2025

## Østre Strandgate 3, 150/1527/16 - Fasadeendring - Tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1527 / 0 / 16  
Ansvarlig søker: ToFire AS  
Tiltakshaver: Renate Hægeland

Det vises til søknad om fasadeendring, som vi mottok 10.09.2025.

Søknaden er godkjent, det vises til vedlagte tegninger og situasjonskart.

### Følgende tiltak er godkjent

1. Fasadeendring

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

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

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Tiltaket kan igangsettes etter dette vedtak.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
99245000

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

### **Søknaden**

Søknaden omfatter fasadeendring for seksjon 16 i Østre Strandgate 3.

I fasade mot sørvest erstattes dør/vindu med to 3-felts skyvedører.  
Mot nordøst gjenetableres vinduer som i dag er blendet.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: 143 – Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer

Fasadeendring, ingen endring av areal.

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

### **Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er regulert til sentrumsformål/bolig i reguleringsplan for Kvartall 49, med plan-id 1230, vedtatt 17.06.2015.

Eiendommen ligger i område T8 – kulturmiljø. Omsøkte bygg er ikke markert med tykk strek og fasadeendringen skjer ikke mot gateløp.  
Endringen blir lite synlig og bygningsmyndigheten kan ikke se at hensynet som skal ivaretas blir skadelidende. Søknaden er derfor ikke sendt til Byantikvaren.

### **Tiltaket er nabovarslet**

Det foreligger ingen merknader.  
Sameiet har godkjent tiltaket (vedlagt søknaden).

### **Ansvar**

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

### Bruk av underleverandører

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

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

### **Tekniske krav**

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivarettatt.

### **Privatrettslige forhold**

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

### **Naturmangfold**

Omsøkte tiltak gjelder kun fasadeendring. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

**Visuelle kvaliteter**

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

**Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket**

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

**Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssetser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fasadeendring	5043	6 800,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		7 800,-

Faktura ettersendes: Renate Hægeland, Østre Strandgate 3, 4610 Kristiansand.

**Gyldighet**

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

**Klageadgang**

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

Med hilsen

Geir Beurling  
Saksbehandler

Terje Axelsen  
Sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:

2025.03.07 Østre Strandgate 3 - Situasjonsplan  
2025.08.29 Østre Strandgate 3 - Skjema før-etter  
2025.03.07 Østre Strandgate 3 - Plan og fasader

Kopi til:  
Renate Hægeland

## **Du kan klage på vedtaket**

### **Frist for klage**

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

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

### **Klageadgang**

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

### **Slik klager man**

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

### **Rettt til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

### **Vilkår for å reise sak mot kommunen**

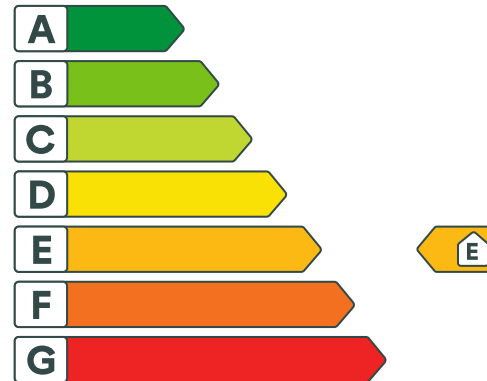
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### **Klagen sendes**

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



Adresse <b>Vestmovegen 1A, 4645 NODELAND</b>	
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291495</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300138836</b>
Gårdsnummer <b>610</b>	Bruksnummer <b>164</b>
Seksjonsnummer <b>6</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1971</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>158,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>158,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>8</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**230,18 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**188,59 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**51 205 kWh**

# Nabolagsprofil

Østre Strandgate 3 - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



## Offentlig transport

Tollbodgata Totalt 26 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	19 min

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	4 min 2 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min 2.2 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	5 min 2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km
Tangen videregående skole 850 elever	11 min 1 km

## Ladepunkt for el-bil

Caledonien - Kristiansand Kommune	2 min
Sandens P-huset	4 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

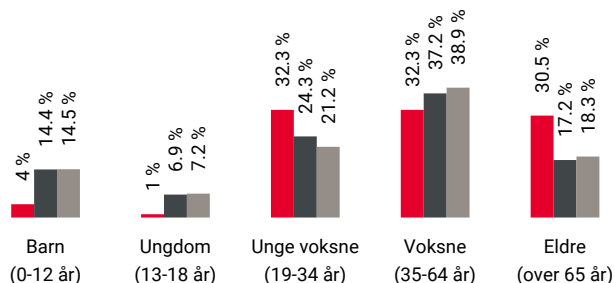
Bra 67/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørvest	1 334	979
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Odderøya barnehage (0-5 år) 51 barn	12 min 1 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	17 min 1.4 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	19 min 1.6 km




## Dagligvare

Meny Torvet	4 min
Kiwi Markens	5 min





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

## Primære transportmidler





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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 86/100

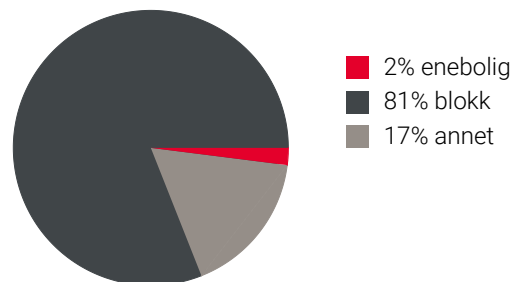
 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Tresse treningsfelt grus festplass 4 min   
Ballspill 0.4 km
-  Kongensgt. skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 8 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 9 min 

## Boligmasse



«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

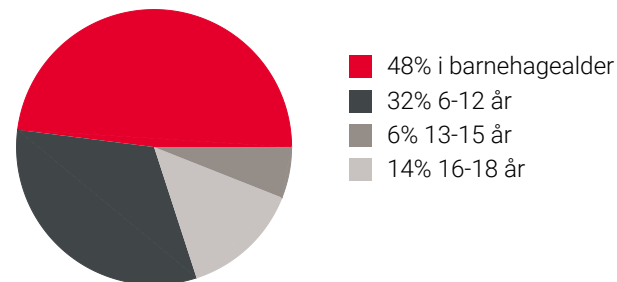
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 3 min 
-  Apotek 1 Torvkvartalet 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

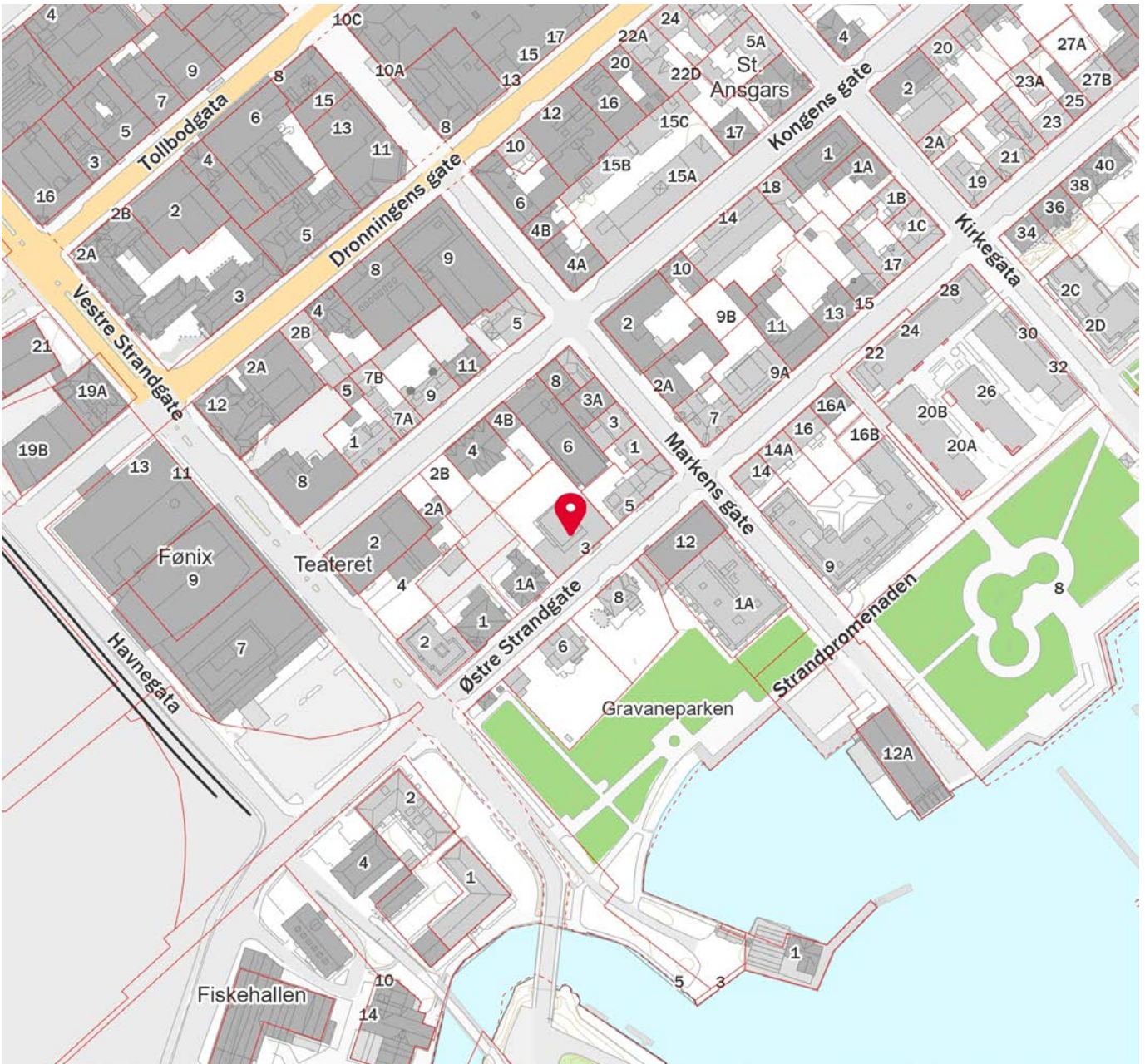
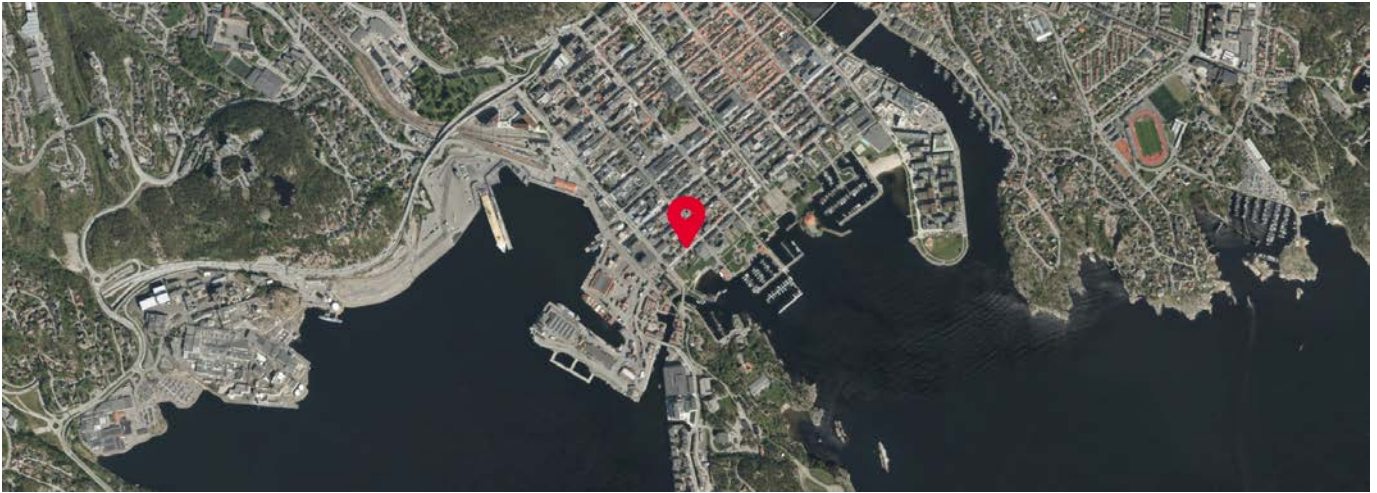


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Østre Strandgate 3  
4610 KRISTIANSAND S**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre