





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Felleskostn.: Kr 1 365,-
Selger: RAFFINEMENTET AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1938
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 417.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 416
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1411250266

Svært pen og arealeffektiv 3-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Lund - Solrik balkong -

Pen og gjennomført leilighet med nyere bad og kjøkken. Bygget er ellers betydelig renoverert de siste årene og fremstår i god stand. Fra stue er det utgang til balkong. Balkongen vender mot et stille og rolig område så her kan man slappe av etter en stressende dag! Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Nyoppusset bad med opplegg for vaskemaskin. Ellers innredet med dusjhjørne, servant og wc. Soverommene er romslige med god plass til seng og skap. Vender mot rolig område.

Stort bortsettingsloft.

Her kan du flytte rett inn - Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	23
Egenerklæring	42
Nabolagsprofil	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

417.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt som er opparbeidet med gårds plass og hage.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i et attraktivt område på Lund. Området er godt etablert og det er mye barnefamilier i nærområdet. Det er kort vei til barnehager som Bamsebo, Lund barnehage og Roligheden, samt Wilds Minne skole og Lovisenlund barneskole, samt Oddemarka ungdomsskole. UTA er også innen få minutters gange. Her finnes alt av servicetilbud, dagligvarebutikker, bakeri, kirke, frisør, legesenter og bensinstasjon i nærheten. Lund er et av Kristiansands mest populære boområder med sine gode friluftsmuligheter, nærhet til Kristiansand sentrum og samtidig tilbaketrukket i rolige omgivelser. Det er også verdt å nevne alle de fine turmulighetene med bla. lysløype i Jegersberg og bademuligheter på Bystranda og Bertesbukta med småbåthavn.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av metall. Rekkverk av tre.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.
- Bygget har mursteinspipe.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- If/SP6384430.1.2

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

- Ja, kun av faglært. Totalrenovert. Arbeid utført av Byggmester Andås.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Lagt våtromsbelegg og plater.

Er arbeidet byggemeldt?

- Godkjent av kommunen

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

- Ja, kun av faglært. Alt av rør i boligen er byttet. Arbeid utført av Andås rør.

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

- Noen mindre tettheter i tak, før vi la ny takpapp i mars 2025.

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

- Før renovering var det tegn til borebille. Sanert i forbindelse med renovering.

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

- Ja, kun av faglært. Endringer i forbindelse med renovering. Arbeid utført av EK elektro og Flekkerøy elektro.

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

- Ja, kun av faglært. Ny takpapp, takrenner og nedløp lagt mars 2025. Arbeid utført av Tak-service.

Er det foretatt radonmåling?

- Nylig radonmåling, med lave verdier. 2025/13bq/m³

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Innhold

2. etasje: Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom
Stort bortsettingsloft.

Standard

Pen og gjennomført leilighet med nyere bad og kjøkken. Bygget er ellers betydelig renoveret de siste årene og fremstår i god stand.

Fra stue er det utgang til balkong. Balkongen vender mot et stille og rolig område så her kan man slappe av etter en stressende dag!

Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass.

Soverommene er romslige med god plass til seng og skap. Vender mot rolig område.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Andre utvendige forhold

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Digital kodelås inn til leiligheten byttes til ordinær nøkkel-lås før overtakelse.

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

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger har ikke opplyst om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Boligen er under seksjonering. Kommunale avgifter vil beregnes og fastsettes etter ferdigstillelse. Renovasjon inngår i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Boligen er under seksjonering. Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

52/303

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon kr 630,-

Felles forsikring kr 635,-

Felles strøm kr 100,-

Bygget er under seksjonering, og endringer ifb. felleskostnader kan forekomme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 365

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hugins gate 2

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 416, seksjonsnummer 4 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:

4204/152/416:

03.07.1964 - Dokumentnr: 4053 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

09.03.1938 - Dokumentnr: 639 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 736825 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:416

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28.07.1938.

Kjøkken er flyttet ut i stue og soverom er etablert på kjøkken.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.07.1938.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Tillegg til §2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett:

Uavhengig av bestemmelsen om kortidsutleie i denne paragrafen, har seksjonene 1 og 2 rett til å leie ut inntil fem enkeltrom hver. En slik utleie krever ikke samtykke fra de andre seksjonseierne. Ingen seksjonseier kan motsette seg en eventuell søknad til kommunen om tillatelse til slik utleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Leiligheten vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 592 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 000 Fotograf

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

15 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

Totalt kr: 77 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

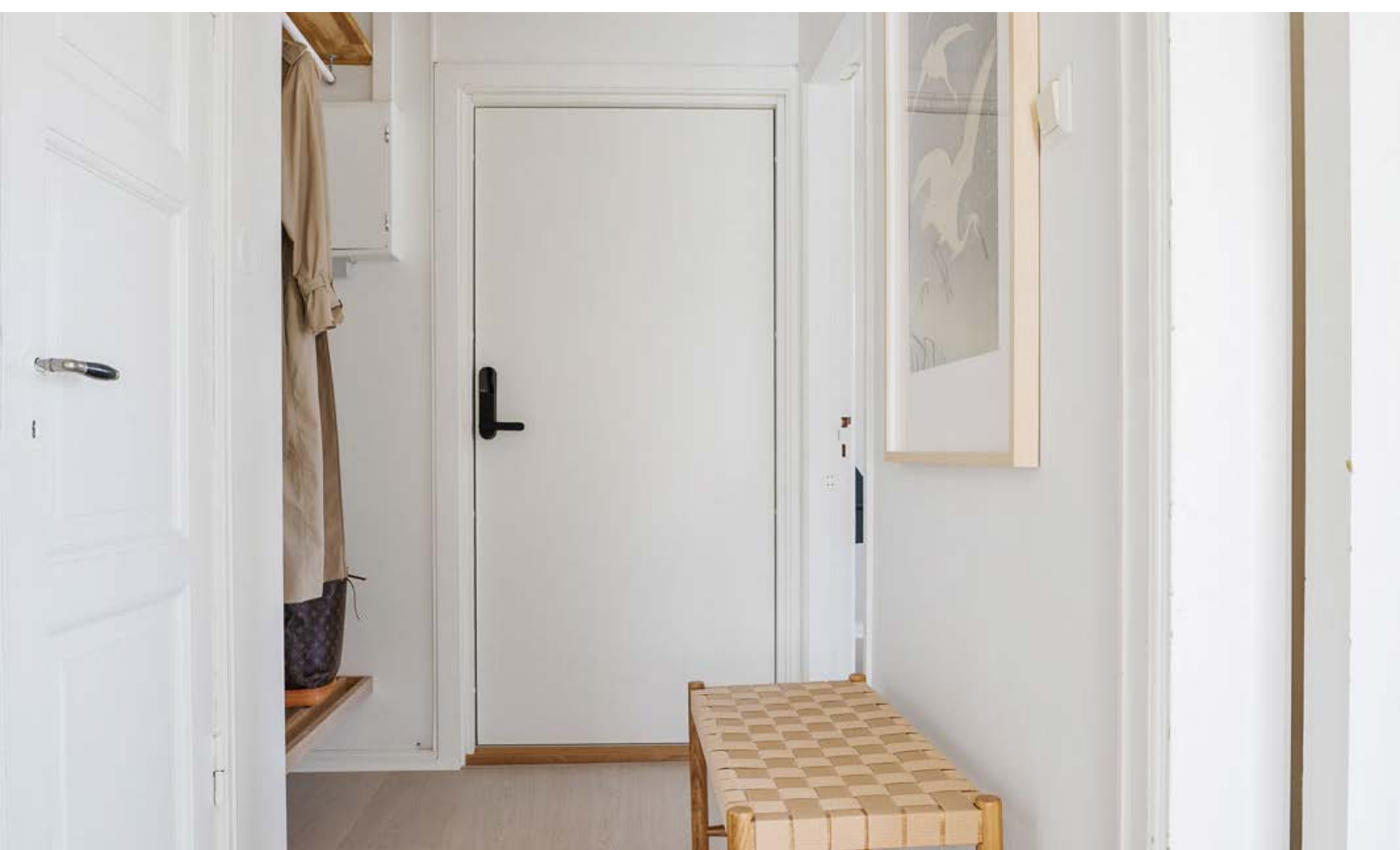
10.06.2025

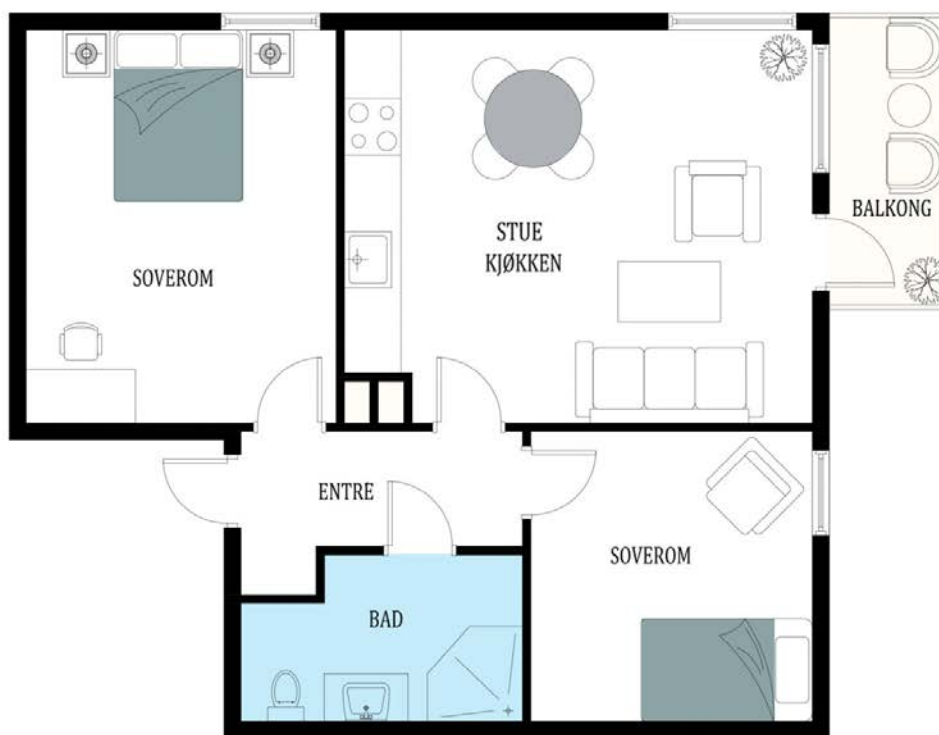












Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

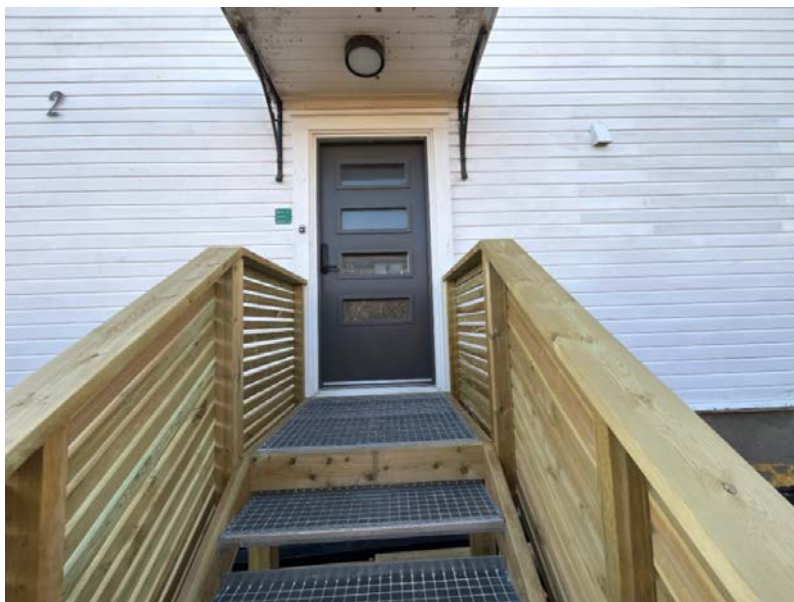
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hugins gate 2, 4631 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 152, bnr. 416, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 24.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2198

Referansenummer: VZ4123

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av metall. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.
Bygget har mursteinspipe.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

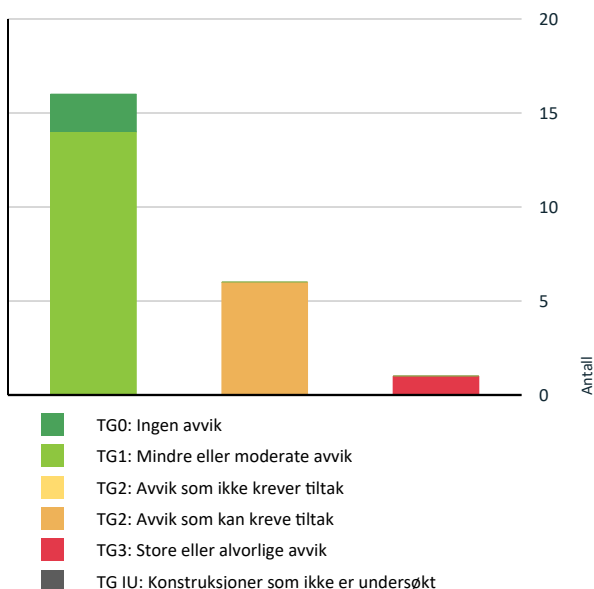
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

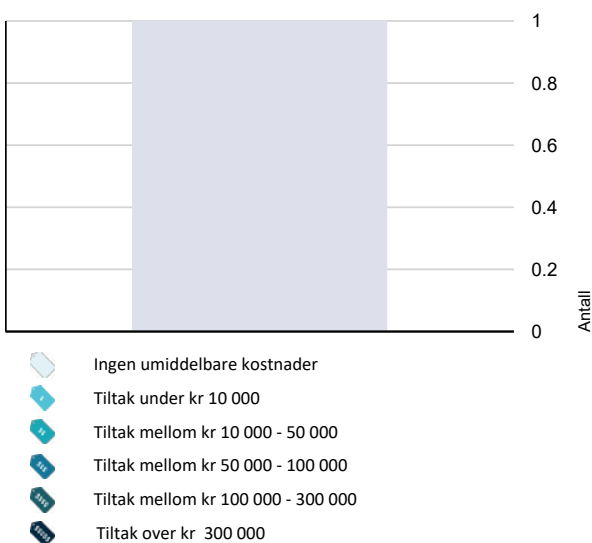
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 24.4.2025 Klokka 09.00

Det var skyer/sol og 12 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1938

Anvendelse

Leilighet

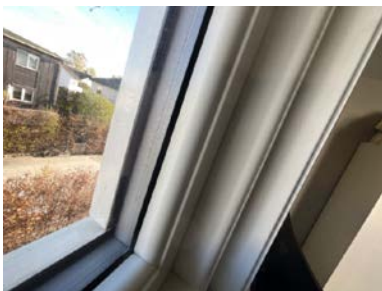
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskade på verandadøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, eventuelt bytte dørblad.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Dekke av metall. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget. Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. 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 bolig/leilighet.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger utført i gang, stue og soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befarings tidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Radon

Det har vært foretatt tiltak mot radon basert på tidligere radonmålinger med dokumentert effekt.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Det er ikke tilkoblet ildsted, før tilkobling av ildsted må det påregnes renovering av pipen.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoveret i senere tid.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

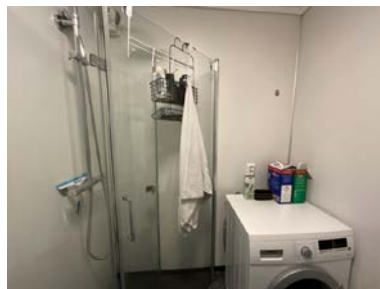
Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

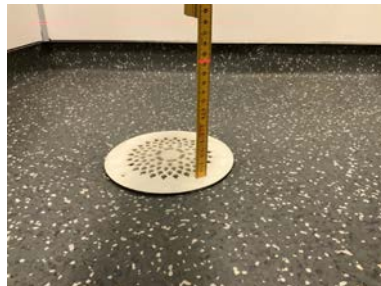


2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er ca. 40 mm. høydeforskjell fra gulv ved dør til slukrist.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. På grunn av tykker vegger med panel og plater er det ikke mulig å ta hull inn i konstruksjonen.

Ved søk etter fukt på gulvet er det ingen unormale funn, tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på badet og ingen negative funn ved søk etter fukt.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

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



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni bygget er byttet i forbindelse med renovering.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

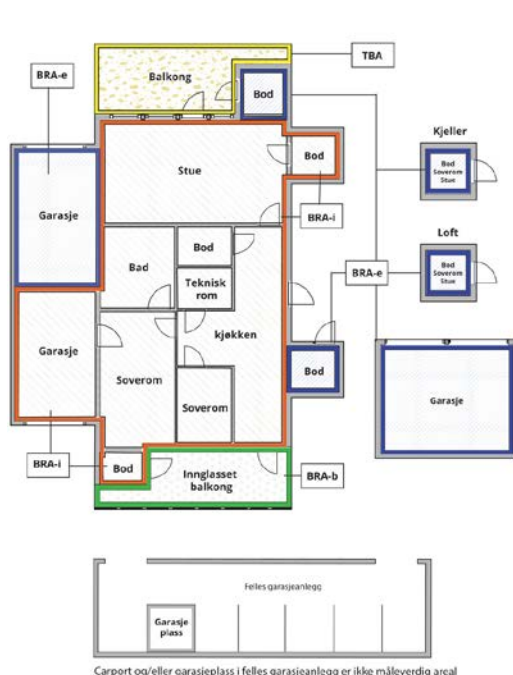
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	52			52	3
SUM	52				3
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Gang, Stue/kjøkken, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	416		4		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hugins gate 2							
Hjemmelshaver							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	29.04.2025		Gjennomgått	48	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ4123>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250266	

Selger 1 navn
Tor André Fjellstad

Gateadresse	
Hugins gate 2	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250266

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert
Arbeid utført av	Byggmester Andås

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lagt våtromsbelegg og -plater
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent av kommunen
-------------	----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rør i boligen er byttet
Arbeid utført av	Andås rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noen mindre tettheter i tak, før vi la ny takpapp i mars 2025.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Før renovering var det tegn til borebille. Sanert i forbindelse med renovering.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Endringer i forbindelse med renovering
Arbeid utført av	Ek Elektro og Flekkerøy elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250266

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny takpapp, takrenner og nedløp lagt mars 2025
Arbeid utført av	Tak-service

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nylig radonmåling, med lave verdier
-------------	-------------------------------------

21.1 Radonmåling

År	2025
Verdi	13bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250266

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250266

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor André Fjellstad	3016fab08dfda7258fb6c8 722ad2e2736b9b2af6	14.05.2025 06:58:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250266

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

VEDTEKTER

FOR Sameiet Hugins gate 2

Vedtatt i årsmøte den 07.03.2025 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hugins gate 2, og har gårdsnummer 152 og bruksnummer 416 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring under tinglysning.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Tillegg til §2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett:

Uavhengig av bestemmelsen om kortidsutleie i denne paragrafen, har seksjonene 1 og 2 rett til å leie ut inntil fem enkeltrom hver. En slik utleie krever ikke samtykke fra de andre seksjonseierne. Ingen seksjonseier kan motsette seg en eventuell søknad til kommunen om tillatelse til slik utleie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt.

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6 Dyrehold

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

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

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

§3.1 Felleskostnader - Kompensasjon for felles strøm:

Siden felles strøm for sameiet går via måleren til seksjon 2, skal seksjon 1 betale et fast månedlig beløp på 100 NOK til seksjon 2 som kompensasjon for denne ordningen. Denne betalingen skal dekke seksjon 1s andel av felles strømforbruk. Beløpet skal betales forskuddsvis sammen med de ordinære felleskostnadene.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Eier av seksjonene i andre etasje har ansvar for trappevask og vask av fellesgang i andre etasje.

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

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8 Ledelse av årsmøtet

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14 Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har åtte eller færre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

8.4 Styrets oppgaver

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

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

8.6 Inhabilitet

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

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2 Inhabilitet

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

10.Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap

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

10.2 Revisor

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

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

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Færdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av del for

Hrs Olaus Jørgensen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. *26*

Odinsgate

Vårningehus

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den *28^{de} juli* 1938

A. P. M.
bygningschef.

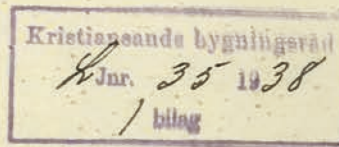
H. Jørgensen Hansen

Tilbakesendes herr byggmester Ths. Nicolaisen, idet meddeles, at anmeldelsen godkjennes på følgende betingelser:

1. Huset skal ligge i regulert byggelinje.
2. Fundamenter og drenering må utføres særskilt omhyggelig. Bestemmes efter konferanse med bygningskontrollen.
3. Entreer, kjøkken, kjøkkenskap og husholdningrum skal ventileres.
4. Detalj av trapp visende stigningsforhold og fri höide skal innsendes.
5. Der må anbringes et kleskott for hver leilighet.
6. Skillevegger mellem leiligheter skal plankefylles.
7. Kjøkkener må ha avtrekk over tak.
8. Huset skal utstikkes fra bygningskontoret og forøvrig skal bygningslovens forskrifter befølges.

Kristiansands bygningsråd 10. mars 1938.

Per M.



Bygge-anmeldelse.

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

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

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

matr. h. b. til Olins gate

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

*Planer, snitt, fasader og oversiktskart
1 blad*

- 2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Isenbygning til beboelse

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt: 4.

alle iværk på <u>2</u> vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$, $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$	på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$, $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$
— på	vær., $\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$, $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$	på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$, $\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$

Antall butikker:

Antall garasjer:

Antall enkeltværelser:

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

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

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

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII

jord, her.
Grundament bestemmes etter utgraving
Grundmur av betong 1:5

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

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

c.a. 1.5 kg pr cm²

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

Utvendig drenering 3" langs grunnmur
tilknyttet kloakken. Grunnmur smøres med
Isolasjon. Asfalt papr.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

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

Utlerveger a 5" reisverk med plankerfylt og
1 lag papr panel paa hver side. Skillevegger
av bindingsverk med 3 lag papr og panel.
Bjelkebærende vegger og brygge rum plankerfylt
Tak av bet.
Isolasjon av tak med bjelker eller takbiller.
Plankerfylt bindingsverk 2 1/2" plankerfylt

b. Bjelkebærende vegger § 82.

8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132².

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

9. Gatens bredde og oparbejdelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8. *Gatens bredde 12.5 meter.*
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76. *Tomtens gatelengde er 22 meter
bredden til nabo 3.5 meter
skråvegg høide 6.5 meter.*
11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggens høide over jordsmonet §§ 114, 115 *Tomtens gatelengde er 22 m.
bredden til nabo 3.5 m
skråvegg høide 6.5 m*
12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal. *c.a. 127. m² i 2 etager*
13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 ^{1c} *se tegningene*
14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.
- 15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93. *Stavedtrapp 1.0 m bred Bjellertrapp 0.80 m bred*
b. Trappenes stigningsforhold: *Stavedtrapp inntil 24 cm op til 18 cm*
16. Utvendige fritrapper § 90 ^a *se tegningene*

17. Utvendige trappers frem-
spring og stigningsforhold
mot gate. Kjellernedganger
samt lys og luftgraver,
deres bredde og overdek-
ning § 68.

J.f.d. bygninger.

- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning
og kummer, vanntilførsel
§§ 60, 61 og 98 samt ved-
tektene § 13.

Tilkommer. Klakk og vann fra bymishet

- b. Spesialanmeldelse fra rør-
legger, særskilt til stads-
ingeniøren.

*Saniteren byg anmeldes av vedk.
rørlegger.*

19. Loftsinnredning og opbyg-
ning over hovedgesims
§§ 73, 74 og 87.

20. Etasjehøide, rummenes
gulvflate og lysflate hvis
lovens fordringer ikke til-
fredsstilles. § 104 og § 105.

J.f.d. bygninger

21. Isolasjon mot kulde av
lofts- og portrumsværelser.

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

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

*Vaskeri og tørkerum i kjelleren. Rum
for klær i bodlykhetene. Rum for mat og
brensel i kjelleren.*

23. Takform og fasadebehand-
ling §§ 72 og 124¹ og 4.

*Tak lek. Bygningene skal utvendig
med bjørnede panel som beises.*

24. Taktekning § 87¹ kfr. også
dept. forskrifter Kap. XI. *Berørte med et lag Tøpsele C. og et
lag A. eller lignende kvaliteter.*
25. Brandvegg og takfall mot
nabogrense § 83 og felles
brandvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjør-
sel, høide og bredde § 95
³ og ⁵.
27. Lysgårder § 78.
28. Heiseanlegg, der skal an-
meldes særskilt.
- 29 a. Balkonger, karnapper og
baldakiner § 67¹ og ². *7 for bygningene*
- b. Dør, port og vinduer § 95.
30. Fremspring eller tilbake-
trekning av enkelte dele
av fasaden § 66.
31. Skur og telt. Kvadratinnh.
Avstand fra bygning, nabo
og gate §§ 119, 120 og 121.
32. Priveter og vannklosett-
anlegg § 109. *I at vannklosett og et bad i nærhet
med særskilt avtrek over tak. Vannet
" " "*

33. Fast overdekke i gårdsrum
§ 77.

34. Innhegning mot gate, for-
haver §§ 124, 148 og 149.

Alminnelig flekverksgjerd

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

2 stk piper 9X9 røkrør 9X6 luftvår

b. Hvorledes avdekkes pipen?

med alminnelig beslag

c. Takluker, snefangere, tak-
stiger § 97 jfr. vedtektene
§ 12.

2 stk takluker

36 a. Opvarmningsapparater, kje-
leanlegg, ventilasjonsanlegg
etc. Dept. forskrifter Kap.
XIV.

Øsener og kaminer

b. Er kjelene anbragt i ild-
sikkert rum? Avtrekk for
ildsikkert rum?

37. Fyll i vegger og stubbe-
loft, § 88⁴ og ⁵.

Plankfyll 2 1/2" i vegger. Lere i stubbeloft

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

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

39. Dette byggearbeide er over-
enstemmende med byg-
ningslovens § 132³ anmeldt
til følgende naboer:

Ingen naboer berøres.

40. Ytterligere opplysninger:

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

Kristiansand S. den 28/2 1938

Tellef S. Jørgensen
Byggherre

Adresse: Valhallo gt 18

Ths. Nicolaisen
Anmelder

Adresse: Skippergt 23 II

Ths. Nicolaisen
Ansvarshavende

Adresse: Skippergt 23 II

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Herr Harald Nodeland

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 2,

Hugins gate

garasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 21. september 61

John Timmerus

W. K. K.
bygningssjef

27. okt. 1960

710/60/-/gh

Herr Harald Nodeland
Huginsgate 2
Kristiansand S.

Matr.nr. 2, Huginsgate - garasje.

Deres søknad datert 7. okt. 1960 ble behandlet i bygningsrådets møte den 24. okt. 1960, hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Garasjen tillates oppført som anmeldt. Den må ventileres med 3 ventiler min. 6"x9" hvorav 2 stk. ved tak, og en - ikke stengbar - ved gulv. Ventilasjonen skal godkjennes av helse-rådet.

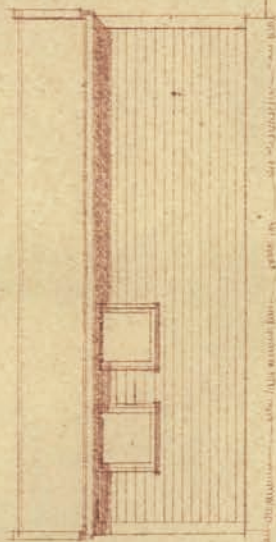
Vinduene må være dekket med trådglass i fastsittende jern- eller hardvedramme.

Ansvarshavende undertegner byggemeldingen for arbeidet påbegynnes."

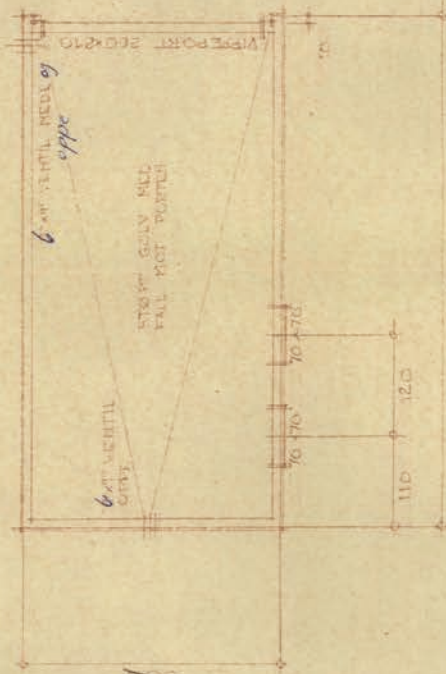
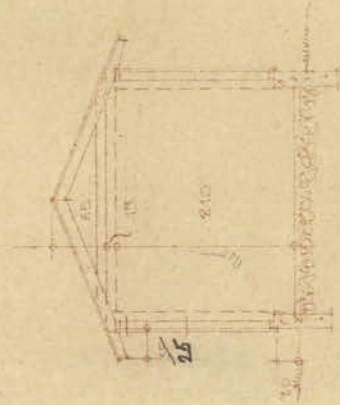
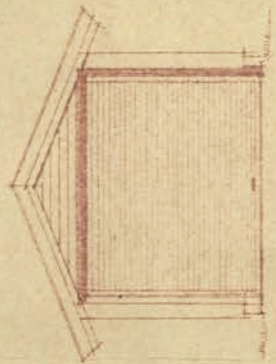
Bygningsrådet i Kristiansand S.


J. Koren

Gjennpart til: Helserådet



3/8" LIGGEBRE NESTLANDSPANEL
28x46" HJØRNEBORD
78x62" - 2 STK. VINDSKJÆL



Gedibund 24/10 1940 ar
Kristiansund Bygningsskild
På visse vilkår

MOTTATT
10. OKT. 1950
KRAJAND
BYGNINGSKOM.

GARASJE I TRE
INNEBUD
ODDERNES KONTORBYGNINGEN DRØBETOR 7. 8. 60. 6. 4.

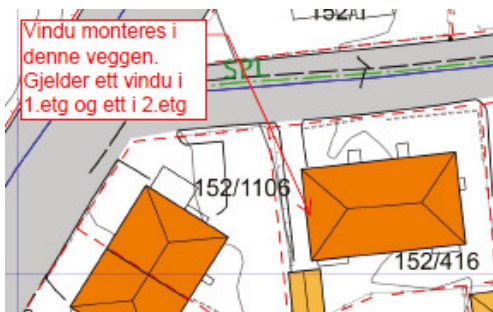
100 Ploketl størrelsesorden 1:1 er derne linjalen 100 mm
Dansk Scanning A/S

From: "Mary Simonsen" <Mary.Simonsen@kristiansand.kommune.no>
Sent: Wed, 11 May 2022 10:55:20 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: Hugins gate 2 - Endring av fasade mot vest - svar på forespørsel om fritak fra byggesaksbehandling
Attachments: D-Situasjonskart.pdf, E-Tegninger - Vinduer - 2022-04-19.pdf, Q1-Generalfullmakt byggesøknad.pdf, Q2-Erklæring om avstand.pdf

Fint om dere kan registrere denne henvendelsen på adresse Hugins gate gbnr. 152/416.

Fra: Mary Simonsen
Sendt: onsdag 11. mai 2022 10:54
Til: 'post@be-con.no' <post@be-con.no>
Kopi: Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>
Emne: Hugins gate 2 - Endring av fasade mot vest - svar på forespørsel om fritak fra byggesaksbehandling

Viser til din henvendelse,
Henvendelsen gjelder innsetting av 2 nye vinduer for Hugins gate 2.



Skissert tiltak vurderes til å kunne unntas søknadsplikt, jf. Pbl § 20-5 bokstav g – mindre tiltak som kommunen finner grunn til å frita fra søknadsplikten.

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen

Byggesaksbehandler, plan og bygg.

Mobil: +47 97 16 55 47 | Sentralbord +47 38 07 50 00 | post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Post: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Jarle Nilsen <post@be-con.no>

Sendt: tirsdag 10. mai 2022 09:52

Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>

Kopi: 'Tor André Fjellstad' <torandrefjellstad@gmail.com>; 'Johan Andås' <johan@andaasbygg.no>;
Gudveig Tønnesøl Dalaker <Gudveig.Tonnesol.Dalaker@kristiansand.kommune.no>

Emne: Hugins gate 2 - Endring av fasade mot vest

Hei.

Jeg er kontaktet av Bm. Johan Andås som har i oppdrag å sette inn et nytt vindu i 1.etg og ett i 2.etg i Hugins gate 2. I den forbindelse har vi vurdert endringen til å være så liten at det i dette tilfellet er en fasadeendring som ikke endrer fasadens karakter. Ettersom eksisterende yttervegg er nærmere nabogrensen enn 4m har tiltakshaver for sikkerhetsskyld innhentet erklæring fra naboene som grenser til veggen som endres. Således har naboene også samtykket i endringen.

Vi ber om kommunens vurdering om tiltaket er søknadspliktig, eller om eventuelt tiltaket kan unntas søknadsplikt etter plan- og bygningslovens §20-5, pkt g hvor kommunen kan unnta mindre tiltak om kommunen skulle mene at tiltaket er søknadspliktig.

På vegne av tiltakshaver håper vi på snarlig tilbakemelding =)

Mvh

Jarle Nilsen

Mob: 908 45 730

BE-Con AS



Virusfri. www.avg.com

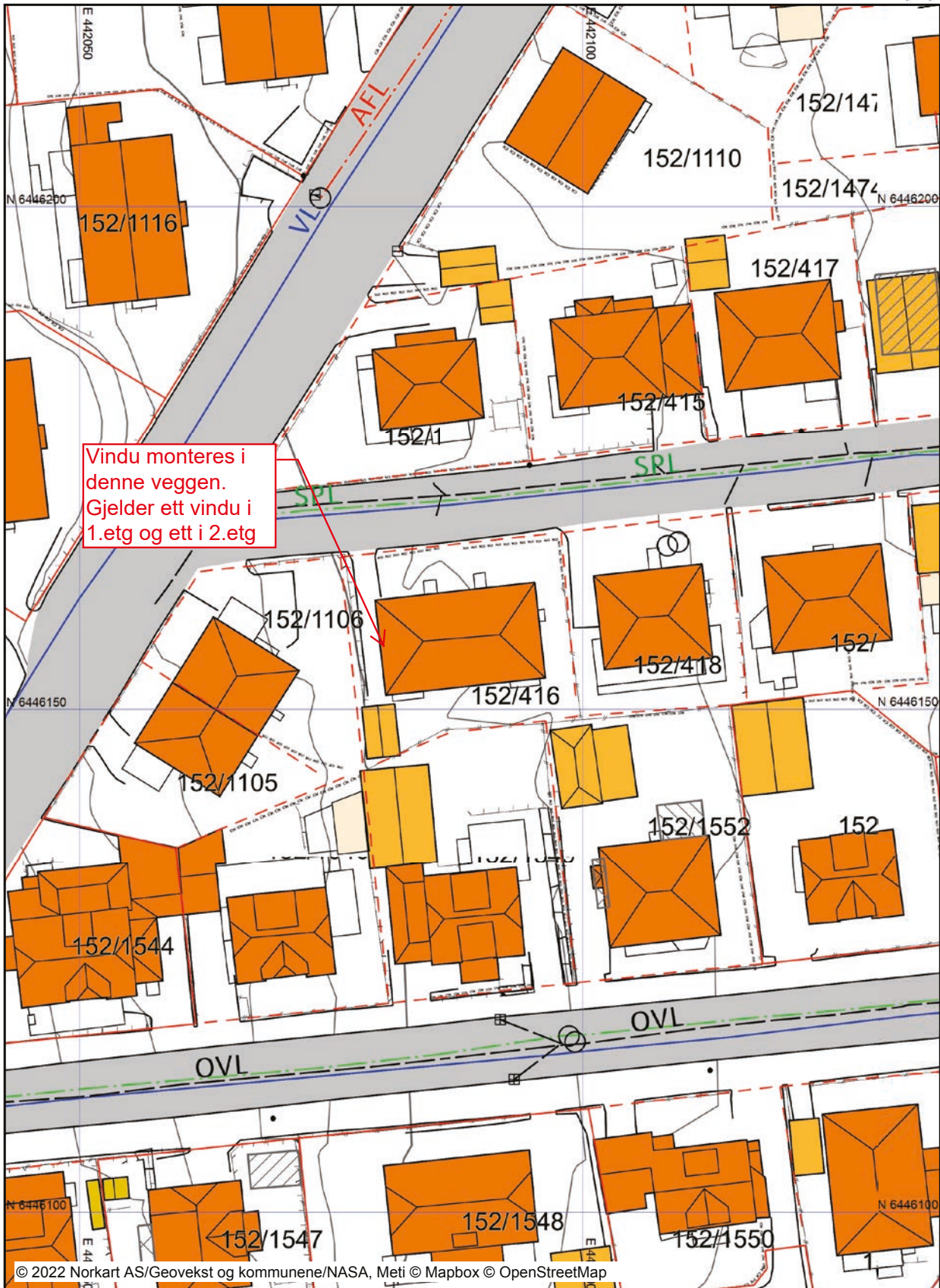


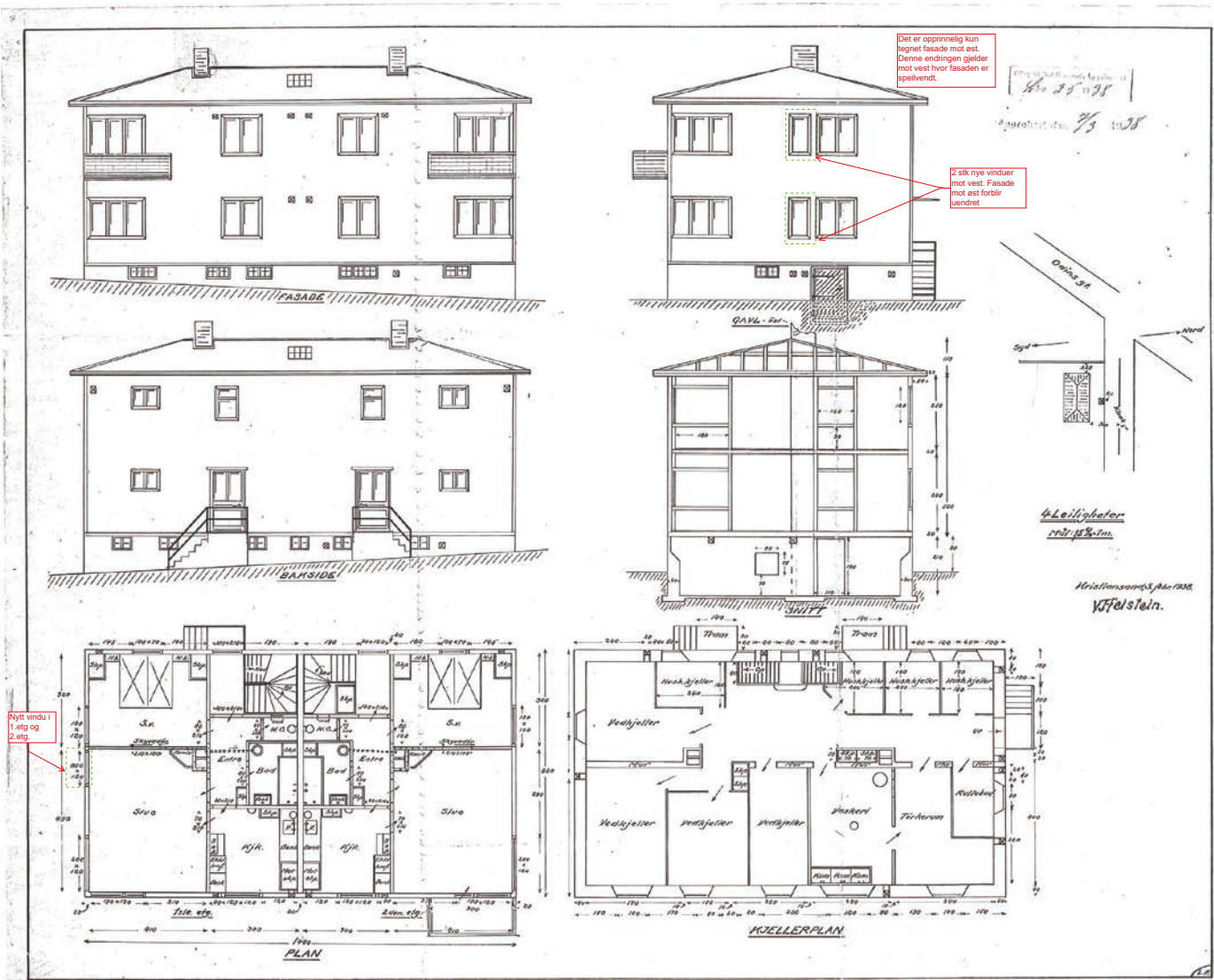
Hugins gate 2

Dato: 19.04.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N







Kristiansand
kommune

Flatnes Bygg Consult AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01521-15
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.03.2025

Hugins gate 2 152/416, bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Flatnes Bygg Consult AS
Tiltakshaver: RAFFINEMENTET AS

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest, som vi mottok 25.02.2025.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

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. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer samt riving og gjenoppbygging av utvendig trapper slik det er beskrevet i tillatelse av 09.04.2023 og endringstillatelse av 08.01.2025.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

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.

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post
mary.simonsen@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Mary Simonsen
Rådgiver/saksbehandler

Anne Lise Berland
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Tegning ny plan
Vindu fjernes og trapp rives og gjennombygges
Kart

Kopi til:
RAFFINEMENTET AS

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 for 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

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).

Rett 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

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. 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.

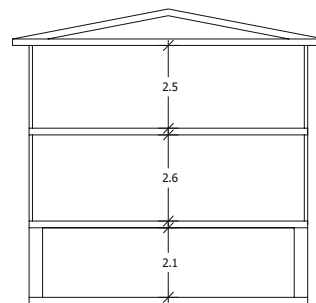
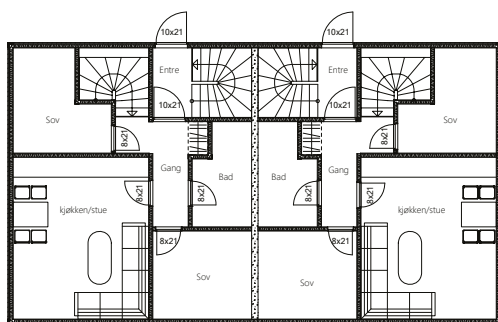
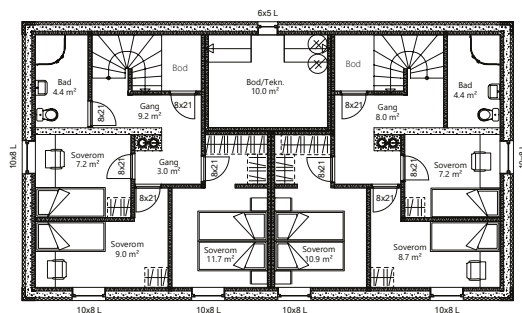
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

Vilkår for å reise sak mot kommunen

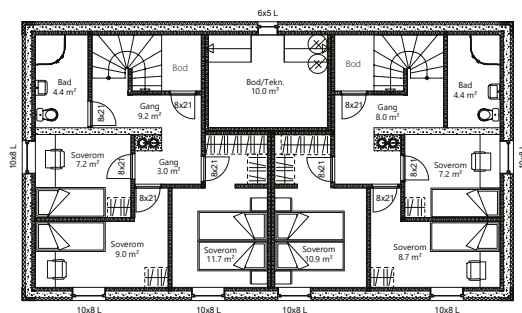
Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nytt sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

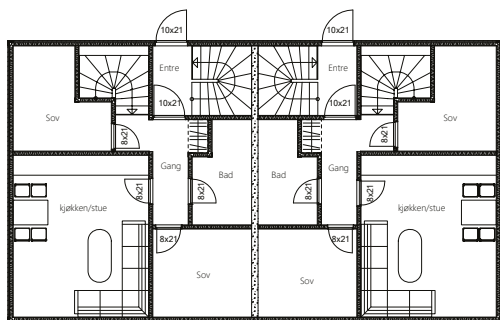
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



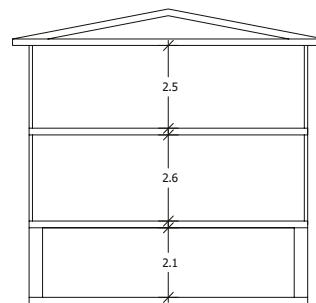
		B		Planløsning u.etg		David		11.12.2024	
		A		Justering av vegger		David		07.06.2024	
		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER			SIGN.	DATO	
Bruksendring		Tor Andre Fjellestad				G.NR. 152		B.NR. 416	
Under etasje		Hugins gate 2				KOMMUNE: Kristiansand			
		TEGN.		David		PROSJ.NR.		7137	
		GODKJ.							
		MÅL		1 : 100		TEGN. NR.		500	
		DATO		15.05.2023					



U.ETG



1.ETG



B		Planløsning u.etg		David		11.12.2024	
A		Justering av vegger		David		07.06.2024	
DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Bruksendring		Tor Andre Fjellestad			G.NR. 152		B.NR. 416
Under etasje		Hugins gate 2			KOMMUNE: Kristiansand		
		TEGN. David		PROSJ.NR.			
		GODKJ.		7137			
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.			
		DATO 15.05.2023		500			
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTOVERENSIKT AV ARBEIDSGIVEREN. FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVERKER I							



Kristiansand
kommune

Flatnes Bygg Consult AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01521-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.01.2025

Hugins gate 2 152/416/0/0, bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer - endringstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Flatnes Bygg Consult AS
Tiltakshaver: RAFFINEMENTET AS

Vi viser til søknad om endring av gitt tillatelse datert 04.09.2023, som vi mottok 11.12.2024.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende endringer er godkjent:

1. Fasadeendring (fjerning av vinduer)
2. Riving og gjenoppbygging av inngangstrapper
3. Mindre endring av planløsning i kjeller

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ 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. Vilkår knyttet til tidligere tillatelser i saken gjelder fremdeles.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. 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.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
40607540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
4. 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.
 5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 6. 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 bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Tidligere gitt tillatelse:

Tillatelse i ett-trinn ble gitt 04.09.2023.

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om endring av gitt tillatelse datert 04.09.2023 den 11.12.2024. Endringen er fjerning av to vinduer, riving og gjenoppbygging av utvendige trapper og endring av planløsning i kjeller.

Tegninger, kart og beskrivelse mottatt 04.09.2024, ligger til grunn for vedtaket.

Opplysninger til matrikkelføring

Endringstillatelsen gir ingen endring i arealer på eiendommen.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Det vises til hovedvedtak.

Endringen er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av endringen, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Krav til plassering av tiltaket

Det vises til hovedvedtaket.

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

Avkjørsel:

Det vises til hovedvedtaket.

Parkering og uteareal:

Endringen gir ikke ytterligere krav til uteoppholdsarealer eller parkeringsarealer. Det vises til hovedvedtaket.

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 ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tekniske krav

Det vises til hovedvedtak.

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. § 28-10.

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?

Det vises til hovedvedtak.

Visuelle kvaliteter

Det vises til hovedvedtak.

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.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget

som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området 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 betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Søknad om endring	5077	6 300,-
<u>Totalt å betale</u>		<u>6 300,-</u>

Faktura ettersendes tiltakshaver:

RAFFINEMENTET AS
C/O Tor André Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 KRISTIANSAND S
Organisasjonsnummer: 924641142.

Gyldighet:

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

Kontaktinfo

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler på tlf. 40607540 eller på e-post rune.sandaker@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Gudveig T. Dalaker
Avdelingsleder
Byggesak

Rune Sandaker
Saksbehandler
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:

Vindu fjernes og trapp rives og gjennombygges
Plan u og 1 etg

Kopi til:
RAFFINEMENTET AS

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 for 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

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).

Rett 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

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. 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.

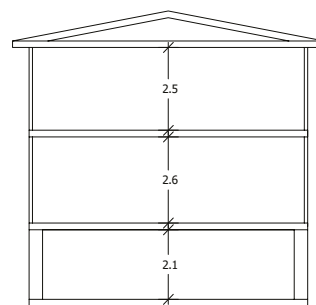
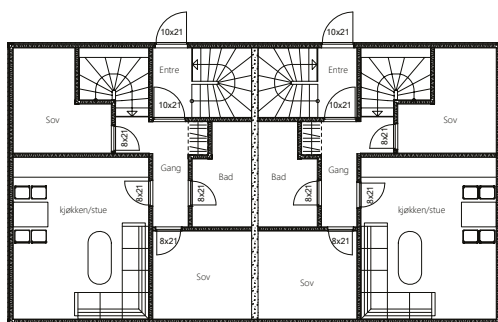
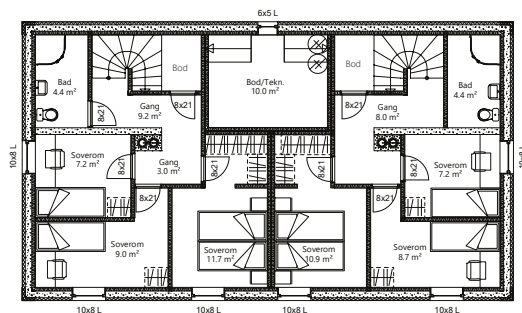
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

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 nytt sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland



		B		Planløsning u.etg		David		11.12.2024	
		A		Justering av vegger		David		07.06.2024	
		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER			SIGN.	DATO	
Bruksendring		Tor Andre Fjellestad				G.NR. 152		B.NR. 416	
Under etasje		Hugins gate 2				KOMMUNE: Kristiansand			
		TEGN. David		PROSJ.NR.		7137			
		GODKJ.							
		MÅL 1 : 100		TEGN. NR.		500			
		DATO 15.05.2023							
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTOVREHVIS AV ARBEIDSGIVEREN FLATNES BYGG CONSULT AS IKKE MEDVIRKER I									



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01521-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.09.2023

Hugins gate 2 152/416/0/0, bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer - tillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: RAFFINEMENTET AS

Vi viser til søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer, som vi mottok 24.05.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent:

1. bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ 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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
40607540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- oppdateres og innsendes ved endringer.
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 bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel med fasadeendringer den 24.05.2023. Søknaden anses som komplett etter mottatt dokumenter den 01.08.2023

Dersom bruken av bygget endres til hybelhus, så kan dette være en bruksendring som er avhengig av tillatelse etter pbl. § 20-1 bokstav d) og samme lovs § 20-2, samt særskilt tillatelse fra kommuneplanens § 8. Det er ikke søkt om bruksendring til hybelhus.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune.

Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra Torstein Ellingsen, Tors gate 5 med GB 152/1549. Da gnr. bnr. er direkte tilgrensende eiendom til tiltakseiendommen, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merknaden mener nabo at det er mangler fordi tegningene er uklare. Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

Tiltakshavers kommentarer til merknader

Tiltakshaver / søker har kommentert merknad fra Torstein Ellingsen, Tors gate 5 med GB 152/1549:

Det vises til vedlagt merknad fra nabo.

Vi sendte ikke med fasadetegninger av to årsaker:

1 - vi mente at tiltaket ikke medfører en søknadspliktig fasadeendring på dette bygget. Vi er fortsatt av denne oppfatning, men vi har omsøkt fasadeendring da kommunen krevde dette.

2 - En slik økning som omsøkes (samme plassering, men kun 20 cm økning i høyde) ikke behøver å tegnes. Endringen fra dagens situasjon vil knapt være lesbar i en tegning, men er informert om i tekst.

Det omsøkes ikke nye boenheter, men en bruksendring innenfor eksisterende enhet. Nabo er informert om dette per epost.

Avkjørsel:

Tiltakshaver oppgir i søknaden at tiltaket gir ikke endrede avkjørselsforhold til eiendommen.

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 ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

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

Bygningsmyndighetens vurderinger

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.

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.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Vår vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene: Vi vurderer at tiltaket er godt nok opplyst i nabovarselet.

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.

Tilsyn

Kommunen skal etter plan- og bygningsloven ha tilsyn i byggesaker. Det bygget som er søkt om er en type bygg som vi prioriterer å ha tilsyn med. Det er derfor sannsynlig at det vil bli foretatt tilsyn med ett eller flere området 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 gjeldende fra 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr gjeldende fra 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bruksendring av kjeller	5082	7 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		8 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

RAFFINEMENTET AS
C/O Tor André Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 KRISTIANSAND S
Organisasjonsnummer: 924641142

Gyldighet:

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

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 40607540 eller på e-post rune.sandaker@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Rune Sandaker
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

Site plan
Plan 2 etg
Plan 1 og u. etg og snitt

Kopi til:
RAFFINEMENTET AS

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 (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

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. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

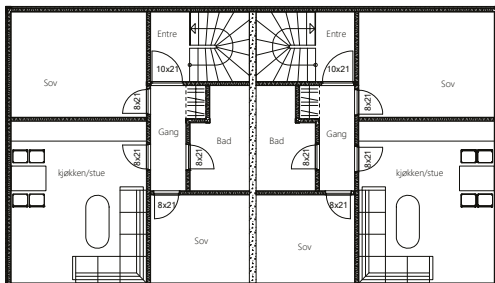
Kostnader ved omgjøring av vedtak

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?

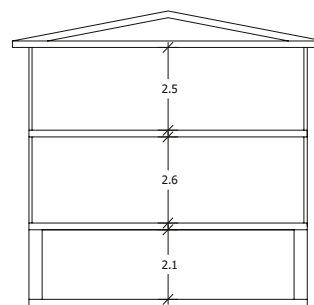
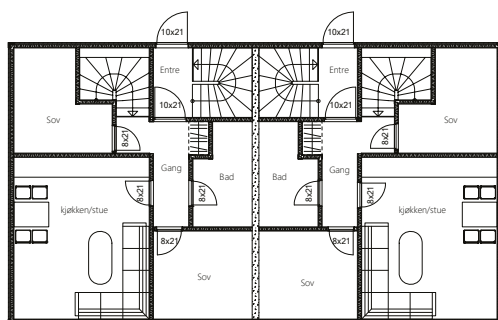
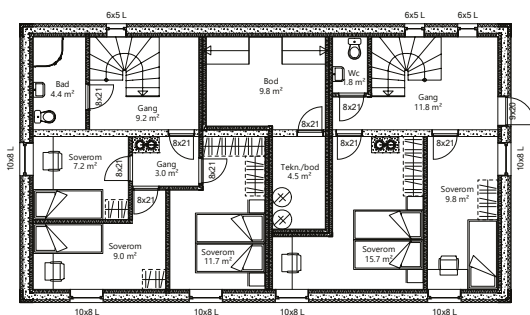
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



PLAN 2 ETG

DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Bruksendring	Tor Andre Fjellestad			G.NR. 152	B.NR. 416	
2. etasje	Hugins gate 2			KOMMUNE: Kristiansand		
 Flatnes Bygg Consult		TEGN.	David		PROSJEKT NR.	
		GODKJ.			7137	
		MÅL	1 : 100		TEGN. NR.	
		DATO	20.06.2023		502	



DATA DRIBS SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
Bruksendring	Tor Andre Fjellestad			G.NR. 152	B.NR. 416	
Under etasje	Hugins gate 2			KOMMUNE: Kristiansand		
 Flatnes Bygg Consult	TEGN. David	PROSJEKT NR. 7137				
	GODKJ.					
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 500				
	DATO 15.05.2023					

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HEILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKT I UTVEKSLING AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS BOKS MEDVIRKELIG



Kristiansand
kommune

Tor Andre Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-24/01970-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
08.10.2024

Hugins gate 2 - 152/416 - Oversendelse av Areal- og miljøutvalgets vedtak vedrørende tillatelse til utleie av 5 hybler

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tor Andre Fjellstad

Areal- og miljøutvalget behandlet søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler i Hugins gate 2, gnr. 152 bnr. 416, i møte 26.09.2024, sak 161/24. Vedlagt oversendes Areal- og miljøutvalgets vedtak.

Areal- og miljøutvalget godkjenner utleie av 5 hybler. Før hyblene kan leies ut må det foreligge ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og bad i underetasjen må være etablert, jf. saksnr. BYGG-23/01521. Eiendommen må i tillegg ha en 240l avfallsdunk.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp (kr)
Særskilt tillatelse etter kommuneplanens § 17	5036	9 200
Totalt å betale		9 200

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Tor André Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 Kristiansand

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Det vises til vedlagte orientering om klageadgang for mer informasjon.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Vedtak ARMU, 26092024, Sak 161/24, Hugins gate 2 - 152/416 - Søknad om
særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler

Kopi til:

Helene Martine Løvland
Merete Gulbrandsen Tholin
Svein Gulbrandsen
Torstein Ellingsen

Orientering om klageadgang

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 (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

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. 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 eller
Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2024017020
Saksbehandler Lise Grundeland

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Areal- og miljøutvalget	26.09.2024	161/24

HUGINS GATE 2 - 152/416 - SØKNAD OM SÆRSKILT TILLATELSE TIL UMLEIE AV 5 HYBLER

AREAL- OG MILJØUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 26.09.2024 SAK 161/24

Areal- og miljøutvalgets vedtak:

Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av 5 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand § 17. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen. Før hyblene etableres, må det foreligge ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og bad i underetasjen må være etablert, jf. saksnr. BYGG-23/01521. Eiendommen må også ha en 240l avfallsdunk.
(Enst)

30.09.2024

From: "Lise Grundeland"
Sent: Tue, 26 Nov 2024 07:34:54 +0100
To: "Tor Andre Fjellstad" <torandrefjellstad@gmail.com>
Subject: KLAG-24/02939-4 - Hugins gate 2 152/416/0/0, spørsmål om det er for sent å kommentere klage

Klagesaken er sendt til Statsforvalteren for endelig klagebehandling. Eventuell kommentar til klagen må i så fall sendes direkte til de.

Med hilsen

Lise Grundeland
Byggesaksbehandler | Plan og bygg

Mobil.: (+47) 480 33 099 | Sentralbord (+47) 38 07 50 00
E-post: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Besøksadresse: Rådhusgata 18
Postadresse: Postboks 4, 4685 Nodeland



Kristiansand
kommune

Fra: Tor André Fjellstad <torandrefjellstad@gmail.com>
Sendt: fredag 22. november 2024 21:27
Til: Post Byutvikling <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Emne: Vedr. KLAG-24-02939-2

Viser til ovennevnte klage.

Jeg har ikke fått med meg denne saken, og ser at fristen for å sende kommentar på klagen er satt til 11. november. Er det for sent å kommentere nå?

Mvh.
Tor André Fjellstad
Raffinementet AS



Kristiansand
kommune

STATSFORVALTEREN I AGDER
Postboks 504
4804 ARENDAL

Vår ref.:
KLAGE-24/02939-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.11.2024

Hugins gate 2 - gnr.152 bnr. 416 - Klage på særskilt tillatelse til utleie oversendes for endelig klagebehandling

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tor Andre Fjellstad

Areal- og miljøutvalgets vedtak datert 26.09.2024 om særskilt tillatelse til utleie av fem hybler er påklaget av nabo Torstein Ellingsen, Tors gate 5.

I klagen anføres i hovedsak at belastningen på området vil bli vesentlig større ved utleie til 5 enkeltpersoner enn til en familie. I tillegg anfører klager at utleie som omsøkt vil medføre dårligere stell og vedlikehold av hage. Det vises til klagen i sin helhet.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det kommer frem nye momenter i klagen som kan endre vedtaket av 26.09.2024.

Det er ikke gitt utsatt iverksetting på vedtaket av 26.09.2024. Klager har ikke bedt om at det gis utsatt iverksetting. Tillatelsen gjelder kun utleie av del av bolig, og kan enkelt tilbakeføres/oppføre dersom tillatelsen omgjøres.

Klagen oversendes for endelig klagebehandling.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Parter

Tiltakshaver:
Tor André Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 Kristiansand

Klager:
Torstein Ellingsen
Tors gate 5
4631 Kristiansand

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden

Søknad om særskilt tillatelse til utleie av fem hybler i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 17 ble mottatt 02.07.2024.

Det forelå nabomerknader til opprinnelig søknad. Det er en av disse naboene som nå har påklaget vedtaket.

Gjeldende regulering

Eiendommen er uregulert. Den omfattes av kommuneplan for Kristiansand, planid 4204-1600, hvor den er avsatt til *bebyggelse og anlegg*.

Eksisterende forhold og historikk

Eiendommen har et areal på 417,2 m², og er bebygd med en firemannsbolig.

Merknader/ protester

Det kom inn 3 merknader til søknaden. Ettersom det kun er Torstein Ellingsen som har påklaget vedtaket, gjengis kun hans merknad her:

«Jeg protesterer herved mot søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 enkeltrom i halvparten av Hugins gate 2 (vestre del).

Søker skriver at han synes det er liten prinsipiell forskjell om det leies ut til en familie på 6 eller om det leies ut enkeltrom til 5 personer i halvparten av boligen. Det er jeg sterkt uenig i, da det blir mye mer støy fra 5 forskjellige personer enn en familie. Jeg regner med at alle disse 5 enkeltpersonene har sin egen vennekrets, og derfor vil alle sannsynligvis holde sine separate fester både innendørs og utendørs fordelt over hele året, og dette vil unektelig generere mer støy og ulemper for de nærmeste naboene.

Ved å ha så mange forskjellige beboere på en eiendom er det også lett at ingen tar ansvar for stell og vedlikehold av hage og plen. Det har vi allerede merket...det er svært sjelden plenen blir slått, og ugresset får vokse fritt og spesielt løvetann/hestehov sprer seg fort til naboene slik at det blir vanskelig å holde våres hager fri for dette.

Vedrørende hyblifisering er søkers påstand at utleie av 5 enkeltrom ikke møter kriteriene for hyblifisering. Det er jeg uenig i. Selv om det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med 5 soverom, er ikke dette det samme som å kunne leie ut 5 soverom til 5 forskjellige personer. Jeg mener helt klart at dette må betegnes som hyblifisering. I tillegg til de 5 personene kan det fort bli overnatting til mange flere ved f.eks. fester.

Det at det nå søkes om utleie av 5 enkeltrom i husets vestre halvdel er også urovekkende for naboer. Hvis dette tillates sier det seg selv at huseier da også vil komme med tilsvarende søknad for husets østre halvdel på et senere tidspunkt, med dertil økt støy, samt manglende parkeringsplasser på egen tomt som vil forverre parkeringssituasjonen i hele nabolaget, ikke bare i Hugins gate. Det merkes allerede mangel på parkeringsplasser i nabolaget etter at det i Tors gate ble fjernet parkering på den ene siden av gata for kun få år siden.

Det er ingen tvil om at søker gjør dette kun for økt profitt for sin utleiebolig. Jeg synes det er en uting at utleiende ødelegger nabolag med slik hyblifisering av tidligere familieboliger, der man ofte slo av en prat med naboen over gjerdet og var godt kjent med hverandre.

Begrepet hyblifisering er definert slik i Plan- og Bygningsloven: "Fellesnevneren for hyblifisering er at boliger bygges om, eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning". Det er ingen tvil om at dette passer inn for å betegne Hugins gate 2 vestre del som en hyblifisert bolig hvis det tillates utleie av 5 enkeltrom til 5 forskjellige personer. Når man så vet at det også allerede i dag leies ut til flere personer i boligens østre del så er det vel snart å regne for et hybelhus. Hvis vestre del nå godkjennes som omsøkt, kommer det sikkert samme søknad for østre del...da er det utleie av 10 enkeltrom til 10 forskjellige personer i en bolig som opprinnelig var delt inn i 2 leiligheter. Håper bestemmende myndigheter tar hensyn til omkringliggende naboer og ikke til søkers ønske om økt profit for sin utleiebolig.»

Tilsvaret til merknaden

Tiltakshaver har kommentert merknadene. Tiltakshaver skriver at Hugins gate 2 er godkjent som firemannsbolig, og at planløsningen i østre del av bygningen ikke er tilrettelagt for flere soverom enn det som er pr. i dag. Det vektlegges også at søknaden dreier seg om å leie ut fem enkeltrom – ett mer enn man kan leie ut uten søknad. Den økte belastningen i forhold til støy og parkering som følge av utleie av ett ekstra rom vil være begrenset. Tiltakshaver skriver at de er innstilt på å ha klare retningslinjer for leietakere i forhold til parkering, støy og vedlikehold av utearealer.

Det vises til tilsvaret til merknadene i sin helhet.

Areal- og miljøutvalgets vedtak

Areal- og miljøutvalget behandlet søknaden i møte 26.09.2024, sak 161/24. Det ble fattet følgende vedtak:

«Areal- og miljøutvalget godkjenner søknad om særskilt tillatelse til etablering av 5 hybler, jf. kommuneplan for Kristiansand § 17. Den omsøkte planløsningen viser tilfredsstillende fellesarealer som sikrer tilstrekkelig bokvalitet for beboerne i boligen. Før hyblene etableres, må det foreligge ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og bad i underetasjen må være etablert, jf. saksnr. BYGG-23/01521. Eiendommen må også ha en 240l avfallsdunk.»

Vedtaket var enstemmig.

Utsatt iverksetting

Det er ikke gitt utsatt iverksetting på vedtaket av 26.09.2024. Klager har ikke bedt om at det gis utsatt iverksetting. Tillatelsen gjelder kun utleie av del av bolig, og kan enkelt tilbakeføres/opphøre dersom tillatelsen omgjøres.

Klage

Kommunens vedtak er påklaget av Torstein Ellingsen, Tors gate 5. Ellingsen er part i saken, og har rettslig klageinteresse. Klagen er mottatt 22.10.2024. Vedtaket fra Areal- og miljøutvalget ble oversendt partene i saken 08.10.2024, og klagen fra Ellingsen anses rettidig inkommet.

Klagen er en direkte gjengivelse av merknaden som Ellingsen har sendt inn i forbindelse med nabovarsling av søknaden. Det vises til gjengivelse av merknaden under avsnittet «Merknader/protester» lenger opp i oversendelsesbrevet.

Tilsvar til klagen

Tiltakshaver har fått klagen oversendt for eventuell kommentar/tilsvar.
Bygningssjefen har ikke mottatt noe svar fra tiltakshaver på oversendelsen.

Plan og bygningssjefens vurdering av klagen

Klagen er en direkte gjengivelse av merknaden som kom inn i forbindelse med søknaden. Klagen er gjengitt i saksfremlegget til Areal- og miljøutvalget, og har vært en del av beslutningsgrunnlaget for deres vedtak.

Plan- og bygningssjefen kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken i forbindelse med klagesaken. Klagen oversendes statsforvalteren for endelig behandling.

Med hilsen

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder
Venke Moe
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 rom i leilighet
Kommentarer til nabovarsler
SvarPaaNabovarsel (8)
SvarPaaNabovarsel (6)
SvarPaaNabovarsel (7)
Søknad om særskilt tillatelse (2)
nabovarsel (4)
nabovarsel_kvittering (1)
Hugins gate 2 - 152/416 - Søknad om særskilt tillatelse til etablering av 5 hybler
Hugins gate 2 - 152/416 - Orientering om politisk behandling og innkalling til befarings
Vedtak ARMU, 26092024, Sak 161/24, Hugins gate 2 - 152/416 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler
Hugins gate 2 - 152/416 - Oversendelse av Areal- og miljøutvalgets vedtak vedrørende søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler
KLAGE , Sak 161_24, Hugins gate 2 - 152_416 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler _ KLAGE , Vedr. BYGG-24-01970-5 - Hugins gate 2 - 152_416 - Oversendelse av Areal- og miljøutvalgets vedtak vedrørende søknad om særskilt tillatelse ti
Klage , Sak 161-24, Hugins gate 2 - 152-416 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler
Hugins gate 2 - 152/416 - Klage på særskilt tillatelse til utleie oversendes for kommentar
1600 kpa_bestemmelser – 28.02.2024
Dokumentsjekkliste Hugins gate 2

Kopi til:
Tor Andre Fjellstad
Torstein Ellingsen



Kristiansand
kommune

Tor Andre Fjellstad
Børresvågveien 14
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
KLAGE-24/02939-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.10.2024

Hugins gate 2 - 152/416 - Klage på særskilt tillatelse til utleie oversendes for kommentar

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0
Tiltakshaver: Tor Andre Fjellstad

Areal- og miljøutvalgets vedtak om særskilt tillatelse til utleie av fem hybler er påklaget av nabo Torstein Ellingsen.

Klagen oversendes for kommentar. Eventuelle kommentarer bes innsendt til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no innen 11.11.2024. Merk med saksnummer KLAGE-24/02939.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

KLAGE , Sak 161_24, Hugins gate 2 - 152_416 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler _ KLAGE , Vedr. BYGG-24-01970-5 - Hugins gate 2 - 152_416 - Oversendelse av Areal- og miljøutvalgets vedtak vedrørende søknad om særskilt tillatelse ti
Klage , Sak 161-24, Hugins gate 2 - 152-416 - Søknad om særskilt tillatelse til utleie av 5 hybler

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

STATENS KARTVERK
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår ref.:
SEK-25/00682-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.04.2025

Hugins gate 2, 152/416 - Tinglysing fra Plan og bygg i Kristiansand kommune

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 416 / 0 / 0

Vedlagt oversendes følgende dokumenter for tinglysing vedrørende eiendommer i
Kristiansand kommune:

Melding til tinglysing- Seksjonering; gnr. 152, bnr. 416

Dokumentene sendes per post.
De tinglyste dokumentene og faktura merket med vår referanse sendes til:

ORG.NR. 820 852 982
Kristiansand kommune
Plan og bygg
Postboks 4
4685 Nodeland

Har dere spørsmål ta kontakt med Kristin Udø Fadnes på telefonnummer 90 07 45
25 eller epost: kristin.udo.fadnes@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Kristin Udø Fadnes
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Eiendomsdanning

Saksbehandlers
telefonnummer:
90074525

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614835673
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820852982	KRISTIANSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
090883	FJELLSTAD TOR ANDRE		BØRRESVÅGVEIEN 14, 4639 KRISTIANSAND S

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
4204	152	416

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
4204	152	416	0	1	100 / 303	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	152	416	0	2	99 / 303	Boligseksjon	Ja	Nei
4204	152	416	0	3	52 / 303	Boligseksjon	Nei	Nei
4204	152	416	0	4	52 / 303	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Nabolagsprofil

Hugins gate 2 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

St. Olavs vei Linje 13	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Valhalla	3 min
Recharge Kiwi Lund	8 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

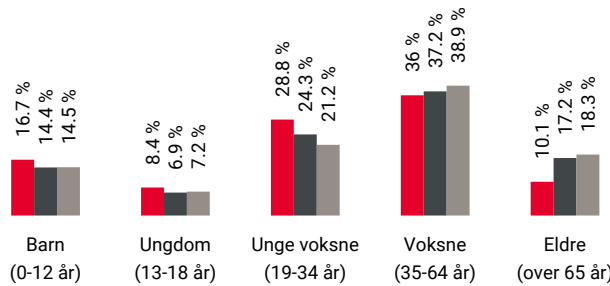
Veldig trygt 80/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.4 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	3 min
Spær Lund Torv	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Mottakskolens basketflate asfalt Ballspill	4 min 0.3 km
	Vabua sandvolleybane Sandvolleyball	7 min 0.4 km
	Fresh Fitness Lund	9 min
	CrossFit Kristiansand	11 min

Boligmasse



16% enebolig
55% rekkehus
7% blokk
23% annet

«Fint sted for barn!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

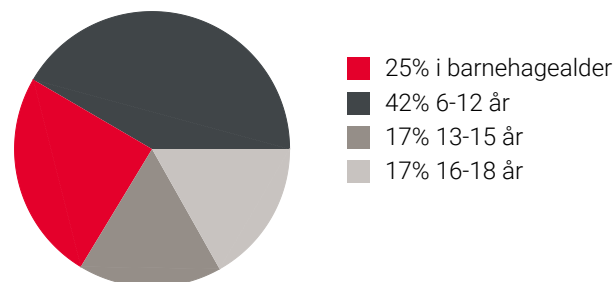
21 min



Apotek 1 Lund

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



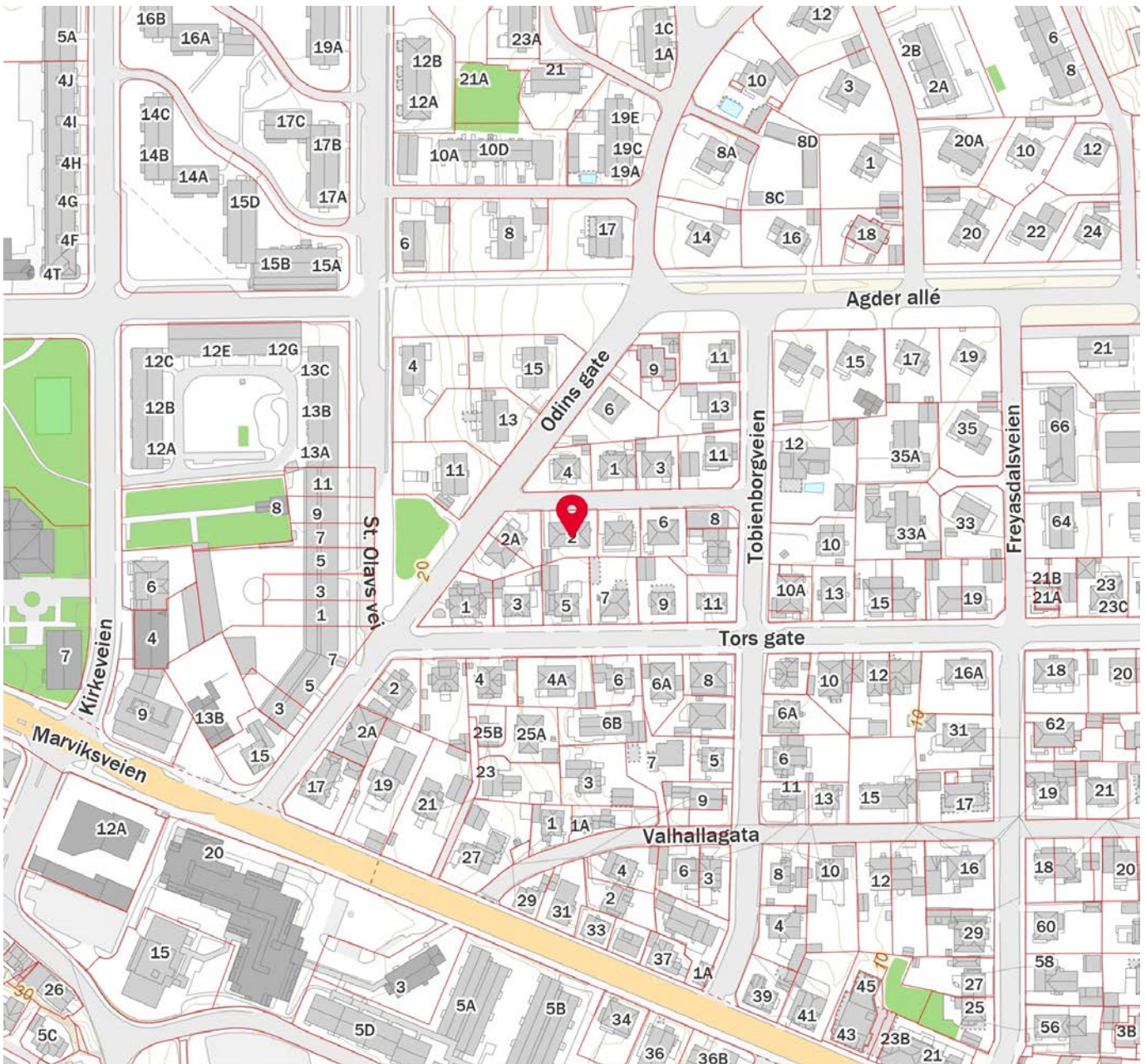
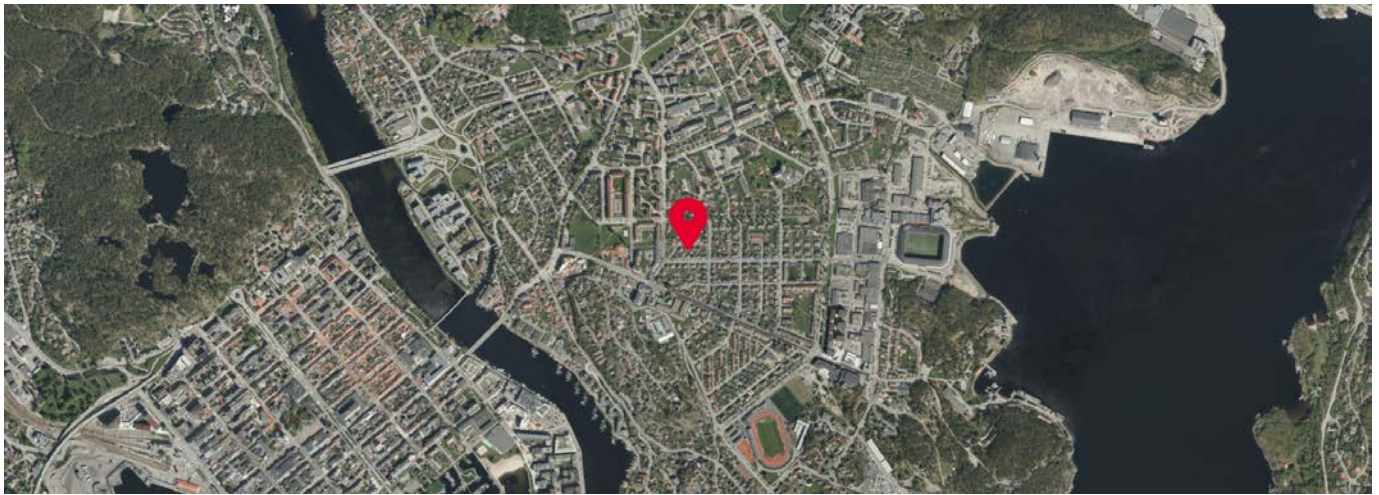
0%

45%

Valhalla/Marvika
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hugins gate 2
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre