

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Felleskostn.: Kr 1 636,-
Selger: Peder Klausen
Julia Fredrikke Klausen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1895
BRA-i/BRA Total 36/39 kvm
Tomtstr.: 292 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 1413
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1411260150

Sjarmerende og innbydende 2-roms selveierleilighet i Kvadraturen | Lave FK

Velkommen til Tordenskjolds gate 39 – en innbydende og sjarmerende leilighet beliggende i øvre del av Kvadraturen. Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår som velholdt med et moderne preg.

Boligen inneholder en romslig gang, et kombinert bad/vaskerom og en lys stue- og kjøkkenløsning med godt innslipp av naturlig lys. Videre har leiligheten et soverom av god størrelse, samt en koselig hems som gir fleksible bruksmuligheter – Her bor du sentralt, med flotte bade- og turområder kun et steinkast unna, samt alt byen har å by på.

Sameiet har i 2024 gjennomført utskifting av kledning og vinduer, noe som har bidratt til en lunere bolig og redusert støy.

Verdt å merke seg:

- Lave felleskostnader
- Nye vinduer, kledning og tak
- Ingen fellesgjeld
- Hems
- Sentralt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	52
Energiattest	179
Nabolagsprofil	185
Budskjema	194

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 kvm Bod.

2. etasje

BRA-i: 36 kvm Entrè, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 1 soverom.

3. etasje

BRA-i: 0 kvm Innredet hems.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Vegg mellom kjøkken og stue er ikke inntegnet på tegninger i byggesak.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

292 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og svært attraktiv beliggenhet øverst i Kvadraturen, med kort vei til alt Kristiansand sentrum har å by på. Her bor du urbant og lett vint, med få minutters gange til Markens gate og et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud.

I nærområdet finner du flere av byens mest populære møteplasser, som Bystranda, Nupenparken og Fiskebrygga – perfekte steder for å nyte fine dager ved sjøen. For den som ønsker aktivitet og rekreasjon, er det kort vei til både Odderøya med flotte turstier og utsiktspunkter, samt Baneheia og Ravnedalen med et variert løypenett, badevann og naturopplevelser året rundt.

Beliggenheten er også svært praktisk i hverdagen, med gangavstand til tog- og busstasjon, samt fergeterminal med forbindelse til Danmark. Universitetet i Agder nås enkelt til fots, med sykkel eller kollektivtransport.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det beste av byliv, sjø og natur – med alt innen komfortabel rekkevidde.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggem te

UTVENDIG

- Bygningen har nye malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Leiligheten har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsd rere av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Sprekker i 4 fliser i dusj/toalettsoner. Hullyd under noen fliser i samme sone. Noe oppsvelling på dører på servantskap. Mangler deksel på knapp på dusjarmaturet. Noe oppsvelling på dusjhodet, rundt knappen. Nytt toalett fra 2022, Comfort VVS, Kirkegata.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Beskrivelse: Noe råte i kledning og på vinduer da vi flyttet inn, og i tak under terrassen, men siden 2019 har alt dette blitt renovert, og betalt i henhold til eiebrøk. Taket var nytt da vi flyttet inn, utført høsten 2018 av Lomeland Bygg AS. Da ble også takvinduet skiftet ut, henholdsvis Velux med integrert plissé- og mørkleggingsgardin. Arbeid på terrassen, det nye taket under den, og selve terrassedekket ble utført sommeren 2021, av Kjellby Bygg AS. Arbeid på huset ble utført av Frigstad Bygg AS høsten 2024. Etterisolering, satt inn ny lufting, rotnetting i alle åpninger, og nye vinduer fra Frekhaugvinduet, hele huset ble malt på dugnad sommeren 2025. Alt er nedbetalt av selger, og det foreligger dermed ingen fellesgjeld i sameiet. Kledning i bakgården er ikke skiftet ut da dette pr. 2024 ikke ble ansett som prekært. Denne er malt på vår del av husets skall, og resten av sameiet skal etter avtale, male sin del. Resten av bakgården planlegges å males sommer 2026, og da skal det opp stillas på terrassen.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Frigstad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på fasade, etterisolering, satt inn lufting. Nye vinduer, malt sommeren 2025.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kjellby Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak under terrassen. Ny terrasse. Fjernet gammel bod

som tok plass på vår del av
terrasseområdet, slik at uteplassen ble vesentlig større.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lomeland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Før vår tid. Frigstad bygg kontrollerte taket i 2024 og bekreftet at alt var tett og uten anmerkninger.

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

Beskrivelse: Fukt og råte i tidligere kledning, men som nevnt tidligere i denne rapporten, er alt dette renoveret og dekket ut.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Frigstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i tidligere felt.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i
sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Beskrivelse: Rotteavføring oppdaget på kryploft våren 2025, Anticimex ble tatt inn, og det ble satt opp rotte-/musenett ved alle
åpninger, og gesimsers på bakgård ble skiftet ut. Ingen rotteavføring observert siden.

Sølvkre i naboeligheten

våren 2025, feller og gift satt ut av Anticimex, ingen forekomst siden.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Rotte-/musenett satt opp i alle åpninger, gift satt ut. Se
beskrivelse over. Ingen forekomst siden.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eivind Hugsted

Beskrivelse av arbeidet: Rør skutt inn under grunnmur og ned i kjeller, i forbindelse med
blending av egenseptiktank og påkobling til felles rørsystem i Tordenskjoldsgate.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator,

ventilasjon, varmepumpe,
kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
Beskrivelse: Noe dårlig trekk i baderomsutluftingen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Beskrivelse: Huset er bygget på i ukjent år. Siden det er så gammelt som det er, (1895), er arbeid som dette bare delvis dokumentert. Huset ble godkjent oppdelt i 6 boenheter 08.09.1998. Dette vedtaket ble godkjent jfr. plan-og bygningsloven §93. Levegg i 1 etg. ble vedtatt i 2003. Søknad mottatt 30.05.03 - godkjent 23.09.03 av Morten Østerud, Kristiansand kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja
Se punkt ovenfor.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Beskrivelse: Besøk av Anticimex våren 2025. Utbedringer utført umiddelbart. Se tidligere beskrivelse av dette

Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja
Beskrivelse: Har vært noe debatt omkring husdyrhold, men per dags dato er det slik at kjæledyr er godtatt med styrets tillatelse.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja
Beskrivelse: Hvitevarene er noe eldre, og bærer preg av dette. Normal slitasje på disse. Ny ventilator 2022. Kjøleskap har et par sprekker i en kjøleskuff, men nye deler er bestilt da dette er innenfor garantien (nytt 2021), og er byttet ut innen overtakelse.

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

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 2 plan og inneholder følgende:

2.etasje: Entrè, bad/vaskerom, kjøkken/stue og 1 soverom.

3.etasje:

Bod.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Gå til side Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Utvendig kledning skiftet i 2024.
- Vinduer skiftet i 2024.
- Tak byttet ut i 2018.
- Hele terrassen og bord under den skiftet i 2021.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0004817578

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende 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.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 640 (Omkostninger totalt)

75 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 565 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 568 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 534 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og eiendomsskatt. Renovasjonsgebyr kommer i tillegg, kostnad settes iht. antall tømminger. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 478 312 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 913 248 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/9

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer felles forsikring, forretningsførerhonorar og vedlikehold/serviceavtaler.

Felleskostnader per mnd = 1.636,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 636

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tordenskjolds gate 39

Organisasjonsnummer

925111953

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024:

- Fasaden fikk ny kledning i 2024. I forbindelse med dette arbeidet ble det også etterisolert og montert musebånd for å hindre skadedyr på fasaden. Arbeidet ble utført

av Byggmester Frigstad AS, etter befarings og mottatt pristilbud.
- Vinduene på fasaden og i bakgården skiftet ut, ekskludert takvinduer og kjellervinduer.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

- Bytte felles kjellerdør.
- Råte i trappeoppgang og arbeid i den forbindelse.
- Påregne mulig arbeid i forbindelse ventilasjon på fellesanlegg på loftet. Enkle lufteventiler.

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal dog underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Dyrehold må godkjennes av styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1413, 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:

4204/150/1413/4:

24.11.1954 - Dokumentnr: 2126 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1413

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1990 - Dokumentnr: 207 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/9

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1202744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:1413 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Vegg mellom kjøkken og stue er ikke inntegnet i byggesak.

Se vedlagt byggesak.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig/forretning.

Eiendommen ligger under betegnelsen "bevaringsområde" iflg. plan 892.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan

fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
3 700 Kommunale opplysninger
8 990 Markedspakke
9 990 Oppgjørshonorar
2 629 Opplysninger fra forretningsfører
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
6 725 Eierskiftegebyr - beløp ukjent, belastes selger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

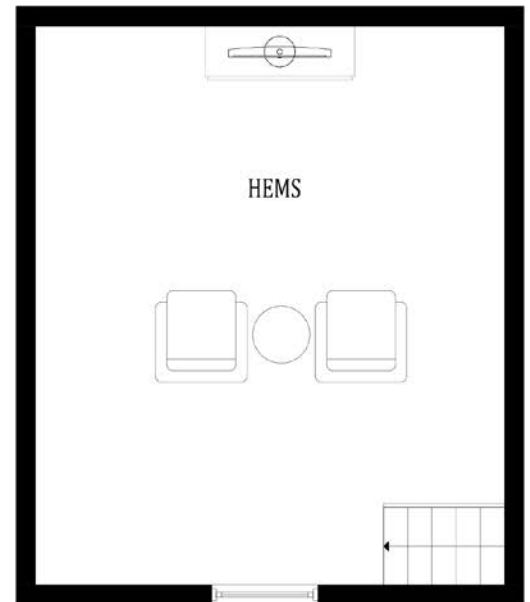
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

08.05.2026





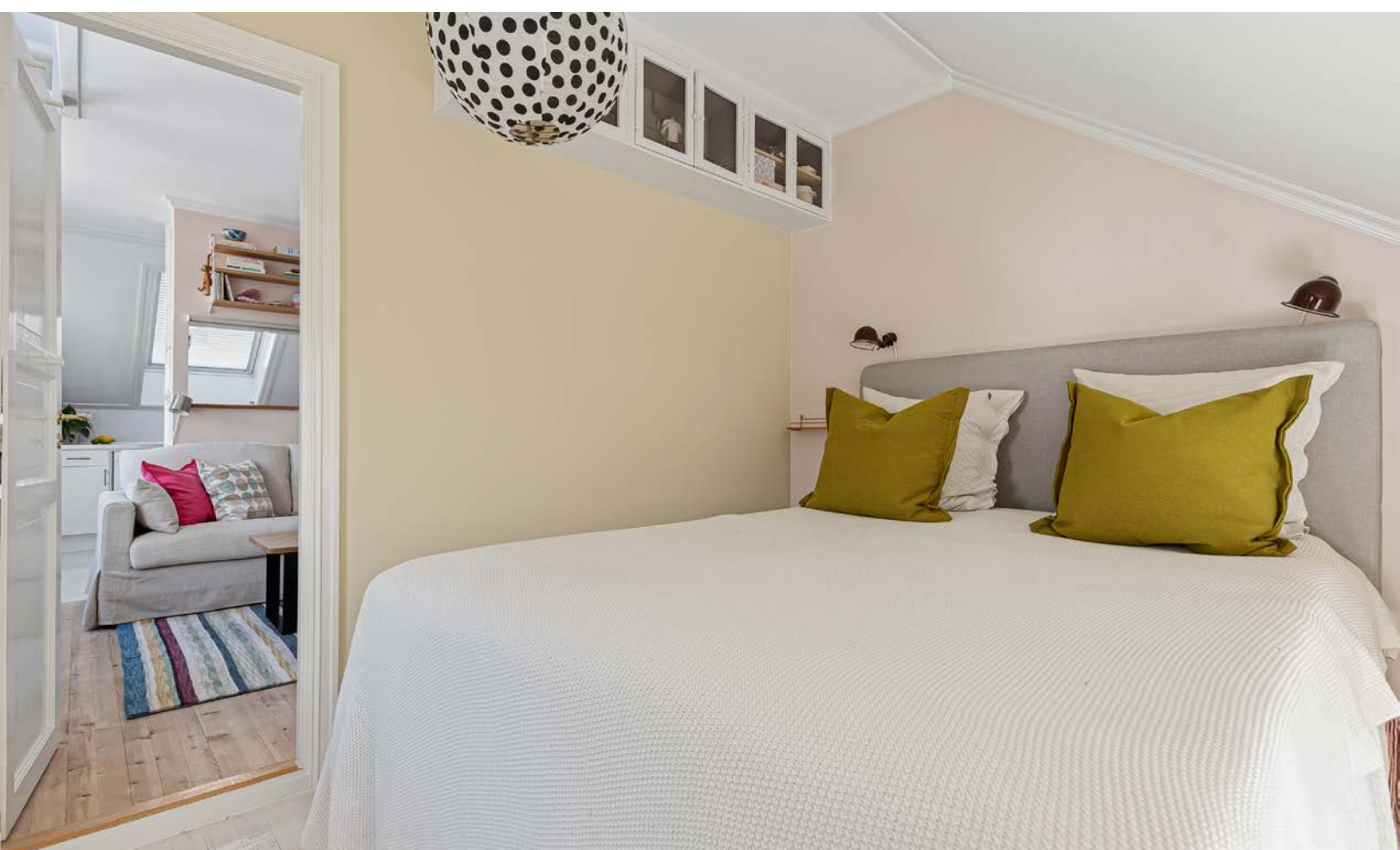




























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Tordenskjolds gate 39, 4612 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 1413, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2918

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VN7225

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har nye malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten har malt tretrapp.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med naturlig.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

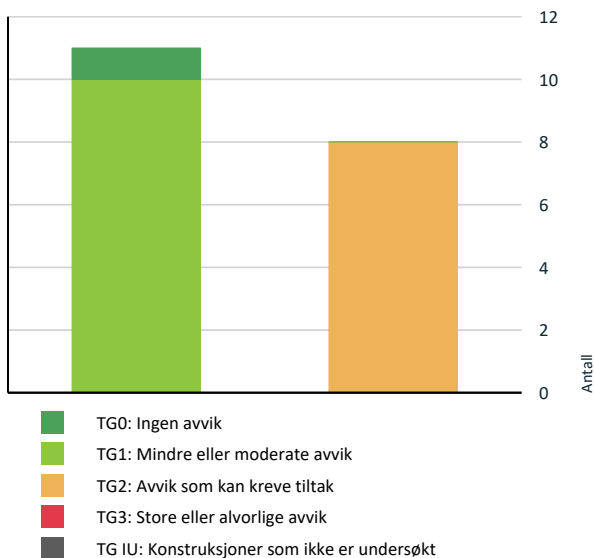
Boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom kjøkken og stue er ikke inntegnet på tegninger i byggesak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.5.2026 Klokka 09.00

Det var sol og 14 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass (produsert i 2024) og PVC vinduer med 2-lags glass (produsert i 2014)

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. 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 leilighet.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

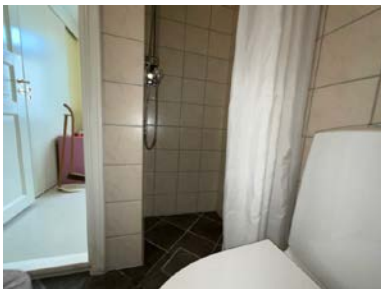
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen (dør i våtzone) gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 22 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Fuget oppkant ved dør på 15 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid.

Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har eldre skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent, 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
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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

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

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

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

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

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

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



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

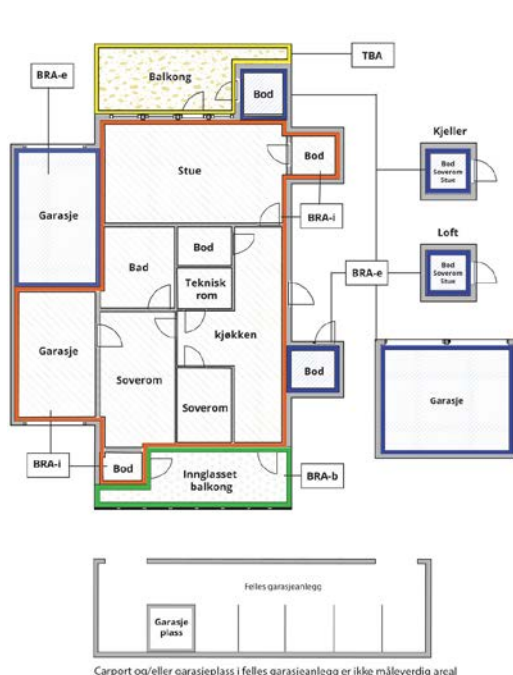
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems							
2. etasje	36			36		3	39
Kjeller		3		3			3
SUM	36	3				3	42
SUM BRA	39						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hems		
2. etasje	Bad/vaskerom, entré, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er ikke inntegnet på tegninger i byggesak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1413		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tordenskjolds gate 39

Hjemmelshaver

Klausen Julia Fredrikke, Klausen Peder

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	03.05.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	04.05.2026		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Julia Fredrikke Klausen

Peder Klausen

Boligen

Tordenskjolds Gate 39

4612 Kristiansand S

4204-150/1413/0/4

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekker i 4 fliser i dusj/toalettzone. Hull lyd under noen fliser i samme sone. Noe oppsvelling på dører på servantskap. Mangler deksel på knapp på dusjarmaturet. Noe oppsvelling på dusjhodet, rundt knappen. Nytt toalett fra 2022, Comfort VVS, Kirkegata.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe råte i kledning og på vinduer da vi flyttet inn, og i tak under terrassen, men siden 2019 har alt dette blitt renoveret, og betalt i henhold til eiebrøk. Taket var nytt da vi flyttet inn, utført høsten 2018 av Lomeland Bygg AS. Da ble også takvinduet skiftet ut, henholdsvis Velux med integrert plissé- og mørkleggingsgardin. Arbeid på terrassen, det nye taket under den, og selve terrassedekket ble utført sommeren 2021, av Kjellby Bygg AS. Arbeid på huset ble utført av Frigstad Bygg AS høsten 2024. Etterisolering, satt inn ny lufting, rottenetting i alle åpninger, og nye vinduer fra Frekhaugvinduet, hele huset ble malt på dugnad sommeren 2025. Alt er nedbetalt av selger, og det foreligger dermed ingen fellesgjeld i sameiet. Kledning i bakgården er ikke skiftet ut da dette pr. 2024 ikke ble ansett som prekært. Denne er malt på vår del av husets skall, og resten av sameiet skal etter avtale, male sin del. Resten av bakgården planlegges å males sommer 2026, og da skal det opp stillas på terrassen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Frigstad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny kledning på fasade, etterisolering, satt inn lufting. Nye vinduer, malt sommeren 2025.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Kjellby Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak under terrassen. Ny terrasse. Fjernet gammel bod som tok plass på vår del av terrasseområdet, slik at uteplassen ble vesentlig større.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Lomeland Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak. Før vår tid. Frigstad bygg kontrollerte taket i 2024 og bekreftet at alt var tett og uten anmerkninger.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fukt og råte i tidligere kledning, men som nevnt tidligere i denne rapporten, er alt dette renoverert og dkiftet ut.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Frigstad Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse i tidligere felt.

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

♦ **Ja**

Rotteavføring oppdaget på kryploft våren 2025, Anticimex ble tatt inn, og det ble satt opp rotte-/musenett ved alle åpninger, og gesimser på bakgård ble skiftet ut. Ingen rotteavføring observert siden. Sølvkre i naboeliligheten våren 2025, feller og gift satt ut av Anticimex, ingen forekomst siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Rotte-/musenett satt opp i alle åpninger, gift satt ut. Se beskrivelse over. Ingen forekomst siden.

Tekniske installasjoner

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Eivind Hugsted

Beskrivelse av arbeidet: Rør skutt inn under grunnmur og ned i kjeller, i forbindelse med blanding av egenseptiktank og påkobling til felles rørsystem i Tordenskjoldsgate.

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

♦ **Ja**

Noe dårlig trekk i baderomsutluftingen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Huset er bygget på i ukjent år. Siden det er så gammelt som det er, (1895), er arbeid som dette bare delvis dokumentert. Huset ble godkjent oppdelt i 6 boenheter 08.09.1998. Dette vedtaket ble godkjent jfr. plan-og bygningsloven §93. Levegg i 1 etg. ble vedtatt i 2003. Søknad mottatt 30.05.03 - godkjent 23.09.03 av Morten Østerud, Kristiansand kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Se punkt ovenfor.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Besøk av Anticimex våren 2025. Utbedringer utført umiddelbart. Se tidligere beskrivelse av dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært noe debatt omkring husdyrhold, men per dags dato er det slik at kjæledyr er godtatt med styrets tillatelse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Hvitevarene er noe eldre, og bærer preg av dette. Normal slitasje på disse. Ny ventilator 2022. Kjøleskap har et par sprekker i en kjøleskuff, men nye deler er bestilt da dette er innenfor garantien (nytt 2021), og er byttet ut innen overtakelse.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 1 av 1

Sameiet Tordenskjolds Gate 39	Vår ref.: 362/4	Fødselsdato eier: 28.01.1994
Tordenskjolds gate 39	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 23.06.1994
4612 KRISTIANSAND	Eiere: Julia Fredrikke Klausen, Peder Klausen	
Organisasjonsnr: 925 111 953	Seksjonsnr: 4	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 1 636

Felleskostnader: Driftskostnader 1 636

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sveinung Løvåsen

Adresse: TORDENSKJOLDS GATE 39

Postnr/-sted: 4612 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 47954539

E-post: Tordenskjoldsgate39@bosormail.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2026**Utestående saldo:** 1 636

Felleskostnader:	1 636	Restanse:	1 636
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	10 912	Gjeld:	0	Andre inntekter:	30
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 4		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/1413 - seksjon:4

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0004817578



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501177867
Kundenr. 4036246
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000244
Fakturabeløp NOK 2055,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	011025-311025		30,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	011125-301125		30,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	011225-311225		30,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	011025-311025		63,41	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	011125-301125		63,41	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	011225-311225		63,41	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1247400,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		626,75	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000244



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

Grunnlag MVA middel sats: 1242,15, MVA: 186,33

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501177867
Kundenr.	4036246
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	20.11.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04036246500000244
Fakturabeløp NOK	2055,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	04	01.10.25-31.12.25
--------	----	-------------------

Netto	1868,90
MVA	186,33
Øreavrundning	-0,23
Å betale NOK	2055,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000244



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501128626
Kundenr. 4036246
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000236
Fakturabeløp NOK 2121,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	010725-310725		30,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	010825-310825		30,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	30,97	1/1	010925-300925		30,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	010725-310725		63,41	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	010825-310825		63,41	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	63,41	1/1	010925-300925		63,41	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1247400,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		626,75	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000236



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501128626
Kundenr. 4036246
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000236
Fakturabeløp NOK 2121,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESENTE	Gjelder faktura 501078665, periode 20.05.2025-30.			31,00	
	<i>Rentesats 20.05.2025 - 30.06.2025 12,50% - NOK 31,00</i>				
GEBYR VARSEL/ BETALINGSOPPFORDRING	Ubetalt purregebyr fra purrenota G003392073, dat			35,00	
		Netto		1934,90	
		MVA		186,33	
		Øreavrunding		-0,23	
		Å betale NOK		2121,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1242,15, MVA: 186,33

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse

04036246

AvtaleGiroreferanse

04036246500000236



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501078665
Kundenr. 4036246
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000228
Fakturabeløp NOK 2179,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010425-300425		30,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010525-310525		30,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010625-300625		30,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010425-300425		63,41	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010525-310525		63,41	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010625-300625		63,41	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1247400,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		626,75	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse

04036246500000228



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

Grunnlag MVA høy sats: 1242,15, MVA: 310,53

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501078665
Kundenr.	4036246
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04036246500000228
Fakturabeløp NOK	2179,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	1868,90
MVA	310,53
Øreavrundning	-0,43
Å betale NOK	2179,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000228



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501029503
Kundenr. 4036246
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000210
Fakturabeløp NOK 2179,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010125-310125		30,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010225-280225		30,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	30,97	1/1	010325-310325		30,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010125-310125		63,41	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010225-280225		63,41	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	63,41	1/1	010325-310325		63,41	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1247400,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		626,75	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000210



Kristiansand
kommune

KLAUSEN JULIA FREDRIKKE
TORDENSKJOLDS GATE 39
4612 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/1413/0/4/1 - TORDENSKJOLDS GATE 39
Eier KLAUSEN JULIA FREDRIKKE

Grunnlag MVA høy sats: 1242,15, MVA: 310,53

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501029503
Kundenr. 4036246
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04036246500000210
Fakturabeløp NOK 2179,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 1868,90
MVA 310,53
Øreavrundning -0,43
Å betale NOK 2179,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

eFakturareferanse 04036246 AvtaleGiroreferanse 04036246500000210

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

Onsdag 28.05.2025 Kl: 18:00
SØBO kantine 3. etg.

Det vil bli mulig å delta over Teams, primært tenkt for de som ikke bor i Kristiansand.

Gi beskjed til styreleder hvis du ønsker å delta på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Svein Akselsen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Kari Bjerkholt velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Julia Klausen velges til å signere protokoll sammen med møteleder og protokollfører.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Alle seksjoner er representert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes uten innvendinger.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Hver sak fra eierne legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

4.1 Endring av praktiserende sameiebrøk

Forslag om endring av praktiserende sameiebrøk, for mer rettferdig kostnadsfordeling av fellesutgifter ut ifra tinglyst og faktisk eierandel (hhv 11% og 22%). Fellesutgifter

innebærer både månedlige innbetalinger og større prosjekter som omhandler vedlikehold/oppgraderinger.

Forslag til vedtak: Dagens praktiserte sameiebrøk (15% og 18%) endres til 13% for seksjonene i 2. etasje og til 20% for seksjonene i 1. etasje. Alle fellesutgifter, dvs. månedlige innbetalinger og andre prosjekter, skal belastes den enkelte enhet ut ifra denne sameiebrøken.

Styrets innstilling: Sak blir tatt opp i årsmøte.

4.2 Utførelse av arbeid på fellesareal

Det ønskes at alt arbeid på fellesareal (husets skall, vinduer/dører, yttervegg, bærevegg, lydvegger, etasjeskille, takhimling som er direkte på etasjeskille) skal utføres gjennom firma. Dette for å ivareta sameiet og dets forsikringsvilkår, samt oppfølging og garantier. Egeninnsats i form av lett vask og lett maling, som ikke krever fagkunnskap, kan vurderes av sameiet.

Forslag til vedtak: Alt arbeid på fellesareal (husets skall, vinduer/dører, yttervegg, bærevegg, lydvegger, etasjeskille, takhimling som er direkte på etasjeskille) skal utføres gjennom firma. Dette for å ivareta sameiet og dets forsikringsvilkår, samt oppfølging og garantier. Egeninnsats i form av lett vask og lett maling, som ikke er i høyden eller krever fagkunnskap, kan vurderes av sameiet.

Styrets innstilling: Sak blir tatt opp i årsmøte.

4.3 Styresammensetning

Forslag om å endre sammensetning av styret, for å effektivisere beslutningsprosesser, samtidig som det sikres en rettferdig representativitet (husk at styreleder har dobbelstemme, samt at hen kan være inhabil i saker hvor det er ulike interesser, da hen også er en beboer).

Forslag til vedtak: Styret skal bestå av 3 andelseiere med representativitet fra hver etasje og 1 varamedlem.

Styrets innstilling: Sak blir tatt opp i årsmøte.

4.4 Håndtering av søppel

Sameiet består av 6 seksjoner med opptil 12 beboere. Dagens system for søppelhåndtering er mangelfullt og det er til stadighet fullt i dunkene. Anskaffelse av nye og større søppeldunker vil føre til økte felleskostnader for alle men må likevel sees som en nødvendighet for søppelhåndtering og videre å unngå skadedyr i bakgården som følge av søppel som flyter over.

Forslag til vedtak: Anskaffe flere/større søppeldunker tilpasset sameiets behov. Styret tar kontakt med Avfall Sør for anbefaling til vårt sameie. Vedtaket gjelder papir-, rest-, plast- og matavfall.

Styrets innstilling: Sak blir tatt opp i årsmøte.

5. Saker fra styret

Hver sak fra styret legges inn som undersak. Det kan kobles vedlegg til saker som blir med i innkallingen.

5.1 Vedtektsfeste bakgården

Presiserer i vedtektene hvordan uteareal i bakgården fordeles mellom boenhetene, ut i fra det som har blitt praktisert siden årsmøte i 2015.

Hver boenhet har tilhørende areal i bakgården. Areal er privat

Forslag til vedtak: og skal kun benyttes av eiere.

H0101: Nede mot øst. Platting. Markert med platting og spilevegg

H0102: Midten nede. Platting. Markert med platting og spilevegg.

H0103: Området nede mot gaten. Biloppstillingsplass og platting, markert med grus og platting. Enheten har ansvar for garasjeport og tilhørende el-motor. Dersom garasjeport eller el-motor blir ødelagt, skadet eller trenger service, er det enheten som tar en vurdering på hendelsen og dekker eventuelle kostnader. Enheten kan til enhver tid velge å demontere el-motoren. Det er kun denne enheten som skal benytte garasjeporten og el-motoren. Dersom andre eiere har behov for midlertidig bruk, for eksempel ved flytting av større gjenstander, kan H0103 stille den til disposisjon ved tilgjengelighet. Dersom el-motoren er ute av drift, er det enhetens ansvar å sørge for alternativ lås.

H0201: Oppe mot øst. Terrasse.

H0202: Midten oppe. Terrasse.

H0203: Oppe mot gate. Terrasse. Har felles vannslange på sin enhet, som alle enhetene kan benytte seg av ved henvendelse til eiere av enheten.

Felles areal: Felles areal er markert med rød belegningsstein. Her oppbevares felles søppeldunker og sykler. Døren skal til enhver tid være låst.

Hver enhet har ansvar for at deres område i bakgården til enhver tid er i god stand, herunder malt og vedlikeholdt, og ikke utgjør noen fare eller ulempe for andre enheter. Dette innebærer også snømåking når det er aktuelt. Dersom enheten ønsker å gjøre endring på sin del av huset som påvirker andre, må dette behandles av styret. Vedlikehold av trapp tilhører fellesskapet, samt felles 3 ytterdører. Dersom vedlikehold av dette, skal det deles på praktiserende brøk ved felleskostnader.

5.2 Montering av el-motor.

H0103 ønsker å installere el-motor på garasjeport, av praktiske årsaker.

Forslag til vedtak: Enheten har ansvar for garasjeport og tilhørende el-motor. Dersom porten blir ødelagt, skadet eller trenger service, er det enheten som vurderer saken og dekker eventuelle kostnader. Det er kun denne enheten som skal benytte garasjeporten. Enheten kan til enhver tid velge å demontere el-motoren. Dersom andre eiere har behov for midlertidig bruk, for eksempel ved flytting av større gjenstander, kan H0103 stille den til disposisjon ved tilgjengelighet. Dersom el-motoren er ute av drift, er det enhetens ansvar å sørge for alternativ lås.

5.3 Endre punkt 5.3 i vedtektene

Vinduer og ytterdører er tatt ut av fellesskapet og inn i punkt 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Forslag til vedtak: 5.3. Bygningsmessige arbeider

Nåværende vedtak: 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.

Forslag til nytt vedtak:

Utskiftning av felles vindu og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter samlet plan vedtatt på årsmøtet. Den enkelte seksjonseier kan foreta utskiftning av egne vinduer og ytterdør uten behandling i årsmøtet, forutsatt at det skjer i samsvar med gjeldende kommunale bestemmelser, herunder krav til utseende og byggets arkitektoniske uttrykk. Alt arbeid skal utføres på en måte som ivaretar sikkerhet, kvalitet og gjeldende regelverk. Den enkelte enhet har selv ansvar for å søke nødvendige tillatelser fra kommunen, der dette er påkrevd, samt å dekke tilhørende kostnader. Ved planlagte endringer som påvirker enhetens utseende, skal det sendes en skriftlig henvendelse til styret med en konkret beskrivelse av tiltaket. Styret foretar en vurdering og behandler forespørselen før arbeidet kan igangsettes.

5.4 Vedtektsfeste rullering av søppelhåndtering

[Sameiet har en praktisk søppelordning der hver boenhet har ansvar for å sette ut avfallsdunkene i to angitte måneder i året, i tråd med kommunens renovasjonsplan. Ordningen bygger på internt samarbeid og er ikke formelt vedtektsfestet.](#)

Forslag til vedtak: Søppelhåndtering i sameiet – ansvarsfordeling og rutiner.

Alle seks boenheter i sameiet har et felles ansvar for at avfallsdunkene settes ut til rett tid i henhold til tømmekalenderen, og tas inn igjen etter at tømming er gjennomført. Styret utarbeider årlig en plan som fordeler dette ansvaret, slik at hver boenhet er ansvarlig for håndtering av avfallsdunkene i to spesifikke måneder.

Det forventes at beboerne følger denne planen og utfører sine forpliktelser i de tildelte månedene. Dersom en boenhet unnlater å utføre oppgaven, kan styret gi en skriftlig påminnelse. Dersom forholdet ikke er håndtert innen 48 timer etter at påminnelsen er sendt, kan styret iverksette nødvendige tiltak for å få avfallet hentet – for boenhetens regning.

Dersom avfallsdunkene ikke settes ut som avtalt, og dette medfører at avfallet ikke blir tømt, er den ansvarlige boenheten pliktig til å håndtere situasjonen. Boenheten kan selv kontakte Avfall Sør for å bestille ekstraordinær tømming. Kostnaden vil i slike tilfeller faktureres sameiet (SØBO) og deretter viderefaktureres til den ansvarlige boenheten.

Alternativt kan avfallet leveres direkte til en gjenvinningsstasjon. Dersom boenheten verken bestiller ekstra tømming eller sørger for egen bortkjøring innen fristen, forbeholder styret seg retten til å kontakte Avfall Sør og bestille tømming, hvorpå kostnaden belastes den aktuelle boenheten.

6. Styrehonorar

Årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at styret per dags dato fastsetter fordelingen.

7.

Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Celine Dahl
Styremedlem, Marita Enoksen
Styremedlem, Kari Bjerkholt
Styremedlem, Ida Marie Hæstad
Styremedlem, Julia Fredrikke Klausen
Styremedlem, Sveinung Løvåsen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

7.2 Valg av styremedlemmer

7.3 Valg av varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomite

Styrets årsmelding for SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39 2024

SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Celine Dahl, TORDENSKJOLDS GATE 39

Styremedlem, Sveinung Løvåsen, Tømmerbakken 3

Styremedlem, Julia Fredrikke Klausen, Tordenskjolds gate 39

Styremedlem, Kari Bjerkholt, Tordenskjolds gate 39

Styremedlem, Marita Enoksen, Kvernbakken 68

Styremedlem, Ida Marie Hæstad, Tordenskjolds gate 39

Styrets arbeid i 2024

- Styreleder ble endret 06.06.2024, fra Ida Marie Hæstad til Celine Dahl for 1 år. Ida Marie gikk inn som styremedlem.

- Felleskostnadene ble økt med 10% i 2024. Gjeldene fra 01.01.2024.

- 2/6 enheter var utleid i 2024.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Fasaden fikk ny kledning i 2024. I forbindelse med dette arbeidet ble det også etterisolert og montert musebånd for å hindre skadedyr på fasaden. Arbeidet ble utført av Byggmester Frigstad AS, etter befaring og mottatt pristilbud. I tillegg ble vinduene på fasaden og i bakgården skiftet ut, ekskludert takvinduer og kjellervinduer.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utgifter i forbindelse med:

- Maling av fasade i 2025. Styret har planlagt maling av fasaden. Arbeidet vil bli koordinert av styrets medlemmer, med styremedlem Julia Klausen som prosjektleder. Dette tiltaket skal bidra til å opprettholde byggets estetiske uttrykk og beskytte bygningsstrukturen mot vær og slitasje. Påregne utgifter til utstyr i forbindelse med maling.

- Bytte felles kjellerdør.

- Råte i trappeoppgang og arbeid i den forbindelse.

- Påregne mulig arbeid i forbindelse ventilasjon på fellesanlegg på loftet. Enkle lufteventiler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

Resultatrapport klient 362 SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		112 680	117 700	112 662	112 662
Sum inntekter		112 680	117 700	112 662	112 662
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		21 719	18 900	18 900	20 600
Vedlikehold/serviceavtaler	1	0	0	3 717	4 442
Forsikring		59 029	46 440	60 000	64 900
Kommunale avgifter		18 410	19 192	22 000	19 400
Strøm		3 317	5 246	5 500	4 000
Andre driftsutgifter	2	1 038	2 277	2 545	1 120
Sum driftskostnader		103 512	92 056	112 662	114 462
Driftsresultat		9 168	25 644	0	-1 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 291	202	0	1 600
Annen finansinntekt		207	0	0	200
Resultat av finansinntekt- og kostnad		2 498	202	0	1 800
Årsresultat	3	11 666	25 846	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	4	-11 666	-25 846	0	0
Sum disponering av resultat		-11 666	-25 846	0	0

Balanserapport klient 362 SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	5	22 794	16 919
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		82 556	71 290
Sum omløpsmidler	3	105 350	88 209
SUM EIENDELER		105 350	88 209

Balanserapport klient 362 SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		72 028	72 028
Årets resultat		11 666	0
Sum egenkapital	4	83 694	72 028
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 130	1 423
Leverandørgjeld		18 526	14 758
Sum kortsiktig gjeld	3	21 656	16 181
Sum gjeld		21 656	16 181
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 350	88 209

SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

Kristiansand, 25.04.25

(Signert elektronisk)

Celine Dahl
Styreleder

Sveinung Løvåsen
Styremedlem

Ida Marie Hæstad
Styremedlem

Julia Fredrikke Klausen
Styremedlem

Marita Enoksen
Styremedlem

Kari Bjerkholt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 1 - Vedlikehold

2024 **2023**

Note 2 - Andre driftsutgifter

2024 **2023**

7770 BANKOMKOSTNINGER	725	2 277
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	313	0
Sum	1 038	2 277

Note 3 - Disponible midler

2024 **2023**

A. Disponible midler IB	72 028	46 182
Årets resultat	11 666	25 846
B. Årets endringer i disponible midler	11 666	25 846
C. Disponible midler UB	83 694	72 028
Omløpsmidler	105 350	88 209
- Kortsiktig gjeld	21 656	16 181
Disponible midler 31.12	83 694	72 028

Note 4 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	72 028	46 182
Årets resultat	11 666	25 846
Sum egenkapital 31.12	83 694	72 028

Note 5 - Andre fordringer

Andre fordringer kr 22 794 ,- består av 2 poster:
Kr 15 783,- er forskuddsbetalte kostnader til leverandører.
Kr 7 011,- er tilgode beløp hos Klare Finans.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET TORDENSKJOLDS GATE 39

Styreleder	Celine Dahl (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Sveinung Løvåsen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Kari Bjerkholt (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Marita Enoksen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Julia Fredrikke Klausen (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Ida Marie Hæstad (sign.)	07.05.2025

Til Sameiet Tordenskjolds gate 39

Kristiansand, 25.04.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Tordenskjolds gate 39 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

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

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 11 666,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tordenskjolds Gate 39 onsdag 28.01.2026 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sveinung Løvåsen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Celine Dahl velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Sondre Kristiansen velges til å signere protokoll sammen med møteleder og protokollfører.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Deltatt på møte: Julia Klausen, Sondre Kristiansen, Sveinung Løvåsen og Celine Dahl.

4/6 seksjoner er representert.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker meldt inn.

3. Saker fra styret

3.1 Valg av styremedlem

Styremedlem Kari Bjerkholt har trukket seg fra styret som følge av at hun har solgt og flyttet.

Vedtak:

Fire stemmer for at Sondre Kristiansen velges som styremedlem.
Ingen stemmer imot.

Styret består av følgende:

Sveinung Løvåsen, Styreleder
Celine Dahl, Styremedlem
Sondre Kristiansen, Styremedlem
Julia Klausen, Varamedlem

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tordenskjolds Gate 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sveinung Løvåsen (sign.)	28.01.2026
Sekretær	Celine Dahl (sign.)	28.01.2026
Protokollvitne	Sondre Kristiansen (sign.)	09.02.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET:

Sameiet Tordenskjolds Gate 39

Vedtatt i årsmøte den: 6. mai, 2020 i medhold av
lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Endret årsmøtet 28.05.2025

1. **NAVN, OPPRETTELSE OG SAMEIEBRØK**

Sameiets navn er Sameiet Tordenskjolds Gate 39, og har gårdsnummer 150 og bruksnummer 1413 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.01.1990.

Sameiet består av 6 boligseksjoner, hvor sameiebrøken er som følger:

Seksjon 1, 2 & 3 (1.etg): 18/100.

Seksjon 4, 5 & 6 (2.etg): 15/100.

2. **DISPOSISJONSRETTE 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.

Hver boenhet har tilhørende areal i bakgården. Areal er privat og skal kun benyttes av eiere. H0101: Nede mot øst. Platting. Markert med platting og spilevegg H0102: Midten nede. Platting. Markert med platting og spilevegg. H0103: Området nede mot gaten. Biloppstillingsplass og platting, markert med grus og platting. Enheten har ansvar for garasjeport og tilhørende el-motor. Dersom garasjeport eller el-motor blir ødelagt, skadet eller trenger service, er det enheten som tar en vurdering på hendelsen og dekker eventuelle kostnader. Enheten kan til enhver tid velge å demontere el-motoren. Det er kun denne enheten som skal benytte garasjeporten og elmotoren. Dersom andre eiere har behov for midlertidig bruk, for eksempel ved flytting av større gjenstander, kan H0103 stille den til disposisjon ved tilgjengelighet. Dersom elmotoren er ute av drift, er det enhetens ansvar å sørge for alternativ lås. H0201: Oppe mot øst. Terrasse. H0202: Midten oppe. Terrasse. H0203: Oppe mot gate. Terrasse. Har felles vannslange på sin enhet, som alle enhetene kan benytte seg av ved henvendelse til eiere av enheten. Felles areal: Felles areal er markert med rød belegningsstein. Her oppbevares felles søppeldunker og sykler. Døren skal til enhver tid være låst. Hver enhet har ansvar for at deres område i bakgården til enhver tid er i god stand, herunder malt og vedlikeholdt, og ikke utgjør noen fare eller ulempe for andre enheter. Dette innebærer også snømåking når det er aktuelt.

Dersom enheten ønsker å gjøre endring på sin del av huset som påvirker andre, må dette behandles av årsmøte. Vedlikehold av trapp tilhører fellesskapet, samt felles 3 ytterdører. Dersom vedlikehold av dette, skal det deles på praktiserende brøk ved felleskostnader.

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.

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.

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 kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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.

2.5. Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Eventuelt dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. **PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer (inkl. utskifting) og ytterdører.

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 og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Søppelhåndtering

Alle seks boenheter i sameiet har et felles ansvar for at avfallsdunkene settes ut til rett tid i henhold til tømme kalenderen, og tas inn igjen etter at tømning er gjennomført. Styret utarbeider årlig en plan som fordeler dette ansvaret, slik at hver boenhet er ansvarlig for håndtering av avfallsdunkene i to spesifikke måneder.

Det forventes at beboerne følger denne planen og utfører sine forpliktelser i de tildelte månedene. Dersom en boenhet unnlater å utføre oppgaven, kan styret gi en skriftlig påminnelse. Dersom forholdet ikke er håndtert innen 48 timer etter at påminnelsen er sendt, kan styret iverksette nødvendige tiltak for å få avfallet hentet – for boenhetens regning.

Dersom avfallsdunkene ikke settes ut som avtalt, og dette medfører at avfallet ikke blir tømt, er den ansvarlige boenheten pliktig til å håndtere situasjonen. Boenheten kan selv kontakte Avfall Sør for å bestille ekstraordinær tømning. Kostnaden vil i slike tilfeller faktureres sameiet (SØBO) og deretter viderefaktureres til den ansvarlige boenheten.

Alternativt kan avfallet leveres direkte til en gjenvinningsstasjon. Dersom boenheten verken bestiller ekstra tømning eller sørger for egen bortkjøring innen fristen, forbeholder styret seg retten til å kontakte Avfall Sør og bestille tømning, hvorpå kostnaden belastes den aktuelle boenheten.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av felles vindu og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter samlet plan vedtatt på årsmøtet. Den enkelte seksjonseier kan foreta utskifting av egne vinduer og ytterdør uten behandling

i årsmøtet, forutsatt at det skjer i samsvar med gjeldende kommunale bestemmelser, herunder krav til utseende og byggets arkitektoniske uttrykk. Alt arbeid skal utføres på en måte som ivaretar sikkerhet, kvalitet og gjeldende regelverk. Den enkelte enhet har selv ansvar for å søke nødvendige tillatelser fra kommunen, der dette er påkrevd, samt å dekke tilhørende kostnader. Ved planlagte endringer som påvirker enhetens utseende, skal det sendes en skriftlig henvendelse til styret med en konkret beskrivelse av tiltaket. Styret foretar en vurdering og behandler forespørselen før arbeidet kan igangsettes.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. **Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. **Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. **Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. 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.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Alle seks boenheter i sameiet har et felles ansvar for at avfallsdunkene settes ut til rett tid i henhold til tømme kalenderen, og tas inn igjen etter at tømning er gjennomført. Styret utarbeider årlig en plan som fordeler dette ansvaret, slik at hver boenhet er ansvarlig for håndtering av avfallsdunkene i to spesifikke måneder. Det forventes at beboerne følger denne planen og utfører sine forpliktelser i de tildelte månedene. Dersom en boenhet unnlater å utføre oppgaven, kan styret gi en skriftlig påminnelse. Dersom forholdet ikke er håndtert innen 48 timer etter at påminnelsen er sendt, kan styret iverksette nødvendige tiltak for å få avfallet hentet – for boenhetens regning. Dersom avfallsdunkene ikke settes ut som avtalt, og dette medfører at avfallet ikke blir tømt, er den ansvarlige boenheten pliktig til å håndtere situasjonen. Boenheten kan selv kontakte Avfall Sør for å bestille ekstraordinær tømning. Kostnaden vil i slike tilfeller faktureres sameiet (SØBO) og deretter viderefaktureres til den ansvarlige boenheten. Alternativt kan avfallet leveres direkte til en gjenvinningsstasjon. Dersom boenheten verken bestiller ekstra tømning eller sørger for egen bortkjøring innen fristen, forbeholder styret seg retten til å kontakte Avfall Sør og bestille tømning, hvorpå kostnaden belastes den aktuelle boenheten.

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.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

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.

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 tjuе 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. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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 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 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 i samsvar

med 7.4 fjerde ledd. 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. 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. Møteleder har ikke dobbeltstemme.

7.9. 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.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. 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.

7.11. 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.

7.12. 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.

7.13. **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

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

7.14. **Protokoll fra årsmøtet**

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

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

8. **STYRET**

8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

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.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. **Styremøter**

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

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

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

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

8.4. **Styrets oppgaver**

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

8.5. **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

8.6. **Inhabilitet**

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

8.7. **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. **FORRETNINGSFØRER**

9.1. **Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

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

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. **Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

9.3. **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 regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. **Plikt til å ha 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. **ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

1. Generelt

1. Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboere er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

1. Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets styre innen en uke etter innflytting.
2. Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

3. Fellesarealer

1. For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
2. Felles uterom og felles kjellerrom skal ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, sko, barnevogner, sykler etc.). Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.
3. Søppel skal kastes i henviste søppeldunk. Dersom søppeldunken er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil søppeldunken tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
4. Forurensing av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt med mating av ville dyr/fugler på utvendig fellesareal.
5. All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier.
6. Dører og port inn til felles bakgård må alltid holdes låst.
7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
8. Deler av fellesområdet er delt opp hvor hver leilighet har en del som de disponerer. Dette må respekteres.
9. Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes til styret.

4. Hensyn til naboer

1. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når dører og vinduer er åpne.
2. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08:00 og 20:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 17.00. Støyende arbeid bør begrenses på søndag og helligdager.
3. Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill er kun tillatt på bakkenivå. Det er ikke tillatt med kullgrill på terrassen. Engangsgriller er ikke tillatt. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Gassbeholderen til gassgrillene skal ikke oppbevares inne i leilighetene eller bodene, men forsvarlig i bakgården eller terrassen.
4. Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Synlig parabol er ikke tillatt.
5. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
6. Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere og dette er godkjent av styret. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet og ei heller på takterrasser. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

5. Kjellerbod

1. Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.
2. Fellesareal utenfor bodene skal ikke brukes til lagerplass. Gjenstander som blir stående over lengre tid vil bli fjernet uten varsel.

6. Overtredelse av husordensreglene

1. Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

2. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).
3. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

Arkiwboks

Matr. nr. 39, Tordenskjolds gate

118

1895 Våningshus

1951 Fjerning av vegg m.v.

B-30

1955 Innredning av 2 bad og 3 w.c.

B-141

~~1991 Filbygg Statistiske beregninger~~

~~B-240~~

1988 Ombygg og riving av uthus

~~B-141 B-1298~~

2003 Levegg/gjerde

118

Feil. Skal være Kristian IV's gje. 39



Den ærede Bygningskommission
hersteds

i følge forelagte Tegning ændretes hermed
arbejdet, om tilladelse at opføre en 1/2 & tage
Tælbjergning, fra min Torst. Uforret af Tordenstjerner
gaden og Nygaden. Bygningen der blev opført af
2 1/2 Planhøjde med Standerkast ved
skævtlige indrandige og udrandige døre og Vindue
og til Næsten en muret i Huset Brandtag på
sædvanlig Græsstens-fundament.

Vil således følge Tegningen bli indredet
i 10^{de} & tage med 5 Kæbelovs-rælsler og 2 Bjelker
og en gangport fra Gaden til garderummet
hvor Lørd trappen anbringes, der foran derved til
Løftetage, som tilbygning opføres til garderummet
et Beslag hvor anbringes Bjelker og
hvor der blev adgang, saare til 10^{de} & tage, som
Løftetage, og derforuden et lidt Tilbyg der tjener
som forstue til 10^{de} & tage. Beliggende mellem Nygaden.

Løftetagen blev følge Planbygningen
med en gennemgængende ark, had delene
af Huset's længde skævt til gaden som til gården
og indredes med 4 Kæbelovs-rælsler og 2 Bjelker
samt træde Alkover, det resterende som Løft

Hevde Tilsig til skædet til opført fra grunden af, hvoraf den ene blev en dobbelt 9x9" loddeplade den anden en enkelt 9x9" Tilsig
Bygningen afstaktes med lortfuldt tegsten
Lenthuslaas gærd og ligeledes Tegnen og
Skuldsør af Linte. Grundens Beskaffenhed
er Landaktig

det samlede areal 300 m.²
Belysset do 148 m.²
Ubelyst do 152 m.²
København d. 12/11 95
O. Brøndst

Bygn. Jens Salussen

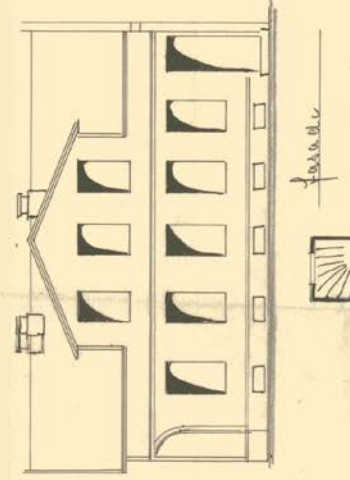
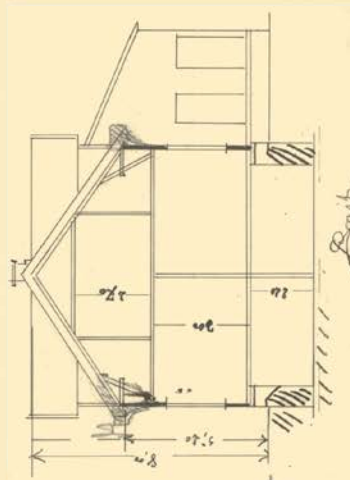
Skippesgaden 62.

I henhold til anførte anmeldelse, gjøres hermed den
anden Bygningskommission opmærksom paa
at Bygningen trækker ind 1,20 - for gasbetænkning
og desforuden trækker ^{husets} Hjørne Forbrugsællede
at den i følge Bygningsloven, § 33 bestemte Brak
opføres.

10/10

Architectural drawing for the construction of the building

Architectural drawing for the construction of the building

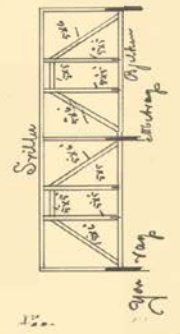


Handwritten label 'Fenster' (Window)

Handwritten label 'Rendit' (Return)

Handwritten notes: 'Länge der Decke 3,35 m', 'Höhe der Decke 1,98 m', 'Höhe der Wand 1,98 m'

Handwritten note: 'Länge der Decke bei der Aufstellung der Decke'



Handwritten label 'Küche' (Kitchen)

Handwritten label 'Stiegenabteilungsraum' (Staircase area)



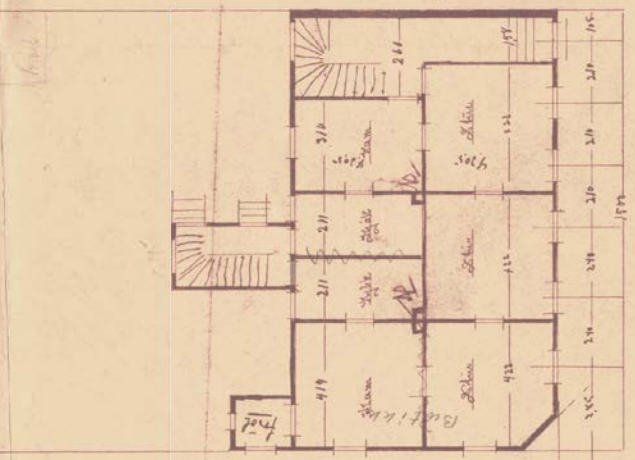
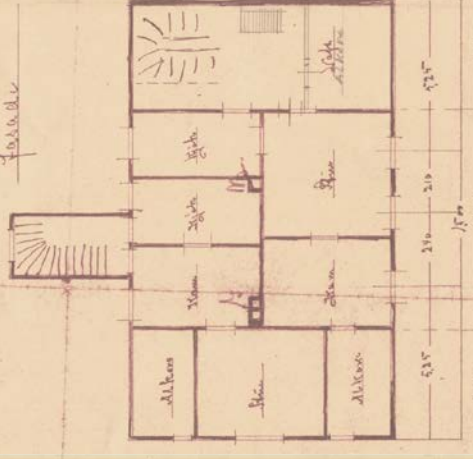
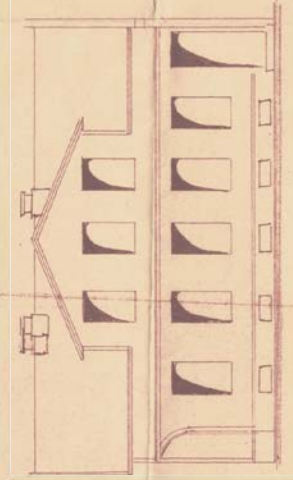
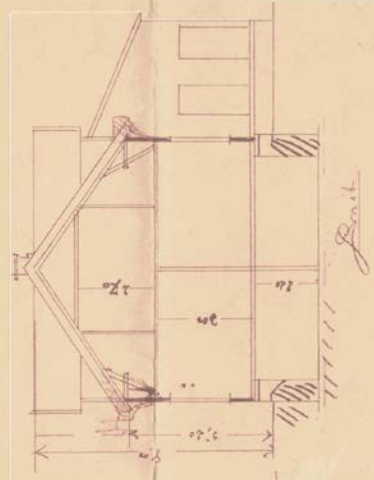
Handwritten notes: '15 m', '10 m', '5 m', '2 m', '1 m'

Handwritten notes: 'Höhe der Decke 1,98 m', 'Höhe der Wand 1,98 m', 'Länge der Decke 3,35 m'

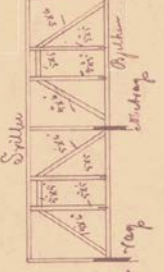
20/20

Am 19/11
 20/10-54

Hygiene für Togo
 Substanz für Substanz
 Neu plan: 20/10-54



Stühle 200x100
 Tische 100x100
 21.11.54
 B 835/77



Neuer Plan
 21.11.54
 B 835/77
 Raum für Aktivitätsraum
 Spiegel
 100x100
 150x150
 200x200
 250x250
 300x300
 350x350
 400x400
 450x450
 500x500
 550x550
 600x600
 650x650
 700x700
 750x750
 800x800
 850x850
 900x900
 950x950
 1000x1000

Speisezimmer
 100x100
 150x150
 200x200
 250x250
 300x300
 350x350
 400x400
 450x450
 500x500
 550x550
 600x600
 650x650
 700x700
 750x750
 800x800
 850x850
 900x900
 950x950
 1000x1000

Speisezimmer
 100x100
 150x150
 200x200
 250x250
 300x300
 350x350
 400x400
 450x450
 500x500
 550x550
 600x600
 650x650
 700x700
 750x750
 800x800
 850x850
 900x900
 950x950
 1000x1000

20. APR. 1951
KR. SAND
BYGNINGSADM.

16.
B 302-57

Til Bygningskontrollen,

H e r.

Fjerning av bærevegg og innredn. av kontorrom i matr. 39,
Tordenskjoldsgt.

Tillater meg herved på vegne av Frk. Olevine Johannessen, og søke om tillatelse til å fjerne bærevæggen i butikken matr. 39. Tordenskjoldsgt. Dette vil gi bedre plass og greiere arbeidsforhold. Væggen blir erstattet med en Dip. nr.14, som får godt opplegg i begge ender. Drageren blir innkledd med kivronplater.

Samtidig søkes om å innrede et kontor 1.80mX 2.00m. Til dette brukes bindingsverk fra den nedrevne vegg, og hårde huntonittplater. Da det nå er forholdsvis lite å gjøre i bygningsfaget, håper jeg å komme i gang straks med arbeidet før våren kommer.

Kristiansand S. 20/3-51.

Æ r b ø d i g s t

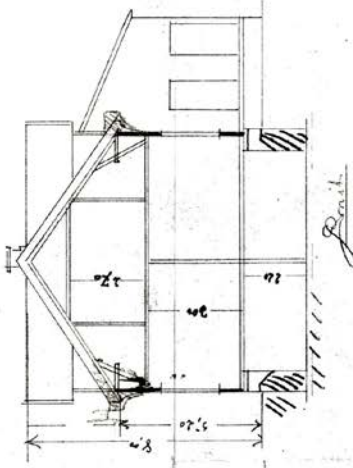
Bygningsingeniør
Pedersen
Oddernes Ringgt. 21

00/02

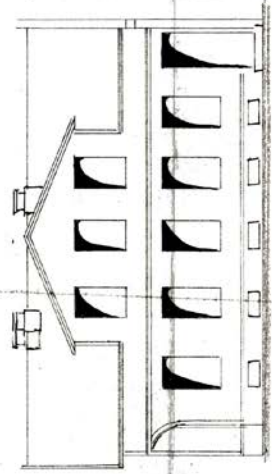
Architectural drawing for the reconstruction of the church in the village of...

1902

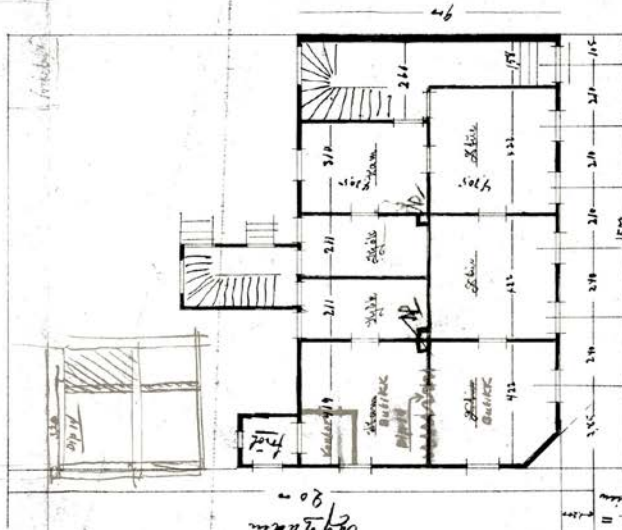
1902



Detail



Detail



80 -

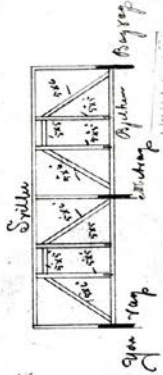
Handwritten notes and dimensions related to the floor plan.



Handwritten notes and dimensions related to the floor plan.

Handwritten notes: 'Sonder... 3... 149... 172...'

Handwritten note: 'Stempel... für...'



Technical stamp: 'ZEMER... 1302-57'

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Frk. Olevine Johannessen

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 39

Tordenskjolds gate

2 bad og 3 stk. wc.

er lovmedholdig utført.

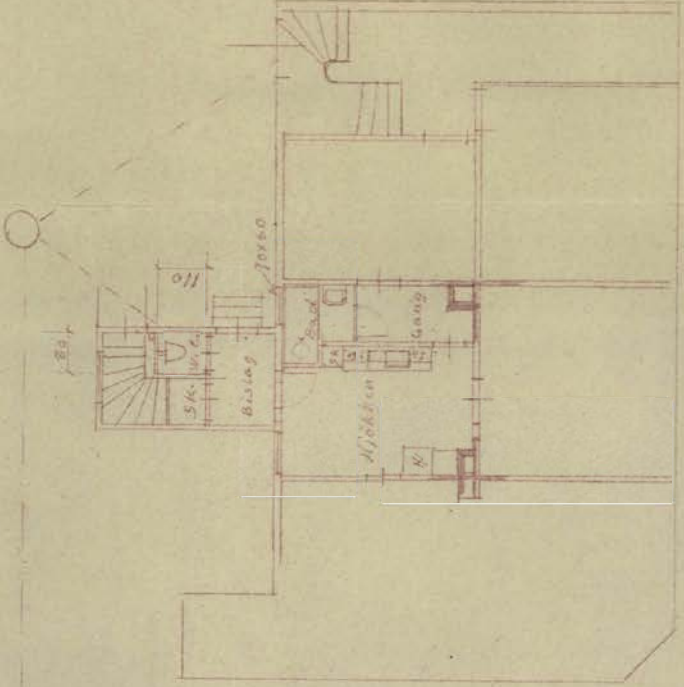
Kristiansand den 2/9 19 55

Johs. Timmer

V. Kney
bygningssjef.

Godkendt 22. 10 1934 af
Kristiansmin. Bygningskontrol
M.H.

1. etage
10.5
10.5
10.5



1. etage



2. etage

STAT
22. OCT. 1934
SAND
INGSDM

B 835/34

Matr. nr. 39 Tordenskjoldsgt.
Innr. edb. av 2 bad og 3 wc.
Mr. sand 20/10-54
A. Thomsen

10 x 100

0 50 100
100 Prottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Sameiet Tordenskjoldsgate 39.
v/ Arne Køber
Tordenskjoldsgate 39
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200402221-9

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 27.04.2005

GODKJENNING AV LEVEGG FOR TORDENSKJOLDSGATE 39.

Gnr. 150 Bnr. 1413.

Plan- og bygningssetaten viser til telefonsamtale i dag 27.04.2005 med ny eier av Nygata 2A/2B Tore Gustav Drivenes og Gisle Bø ABCenter Næring og Forvaltning som representerer Tore Gustav Drivenes i forbindelse med utbygging av Nybyen.

Ny eier, Tore Gustav Drivenes trekker klagen som tidligere eier av Nygata 2A/2B fremla og aksepterer oppførte levegg for Tordenskjoldsgate 39.

Plan- og bygningssetaten godkjenner dermed leveggen slik den er oppført, jfr. pbl. § 70 nr. 2 punkt a. Som vilkår settes at leveggen er plassert i eiendomsgrense og ikke er til hinder for utbygging av Nybyen slik reguleringsplanen for kvartal 72 viser, vedtatt 26.11.2003. Plan- og bygningssetaten anbefaler at Sameiet for Tordenskjoldsgate 39 har en dialog med ny eier og utbygger av Nybyen med hensyn til utforming av levegg mot den nye bebyggelsen.

Saken er dermed ferdig behandlet og godkjent fra plan- og bygningssetatens side. For øvrig tar vi ikke standpunkt til uenighet internt i sameiet.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Torstein Iglebakk, Artillerivollen 31c, 4616 Kristiansand.
Øystein Abrahamsen, Grim Gård Borgerkorpsgate 14, 4614 Kristiansand.
ABCenter Næring og Forvaltning.
v/Gisle Bø, Pb. 209, 4662 Kristiansand.





Sameie Tordenskjoldsgate 39 v/ Tora Billeau
Tordenskjoldsgate 39
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 200303857-10

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 23.09.2003

TILLATELSE.

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a;

Byggeplass:	TORDENSKJOLDSGATE 39	Eiendom:	150/1413
Tiltakshaver:	Sameie Tordenskjoldsgate 39 v/ Tora Billeau	Adresse:	Tordenskjoldsgate 39, 4614 KRISTIANSAND
Søker:	Sameie Tordenskjoldsgate 39 v/ Tora Billeau.	Adresse:	Tordenskjoldsgate 39, 4614 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Gjerde / levegg	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til melding om arbeid mottatt 30.05.2003.

Det foreligger protester til meldingen, saken er omgjort til søknad jfr. pbl. § 93.

Plan- og bygningsetaten mottok 16.05.2003 klage på bygging av levegg mellom Tordenskjoldsgate 39 og Nygata 2a/2b, fra Øystein Abrehamsen.

Søknaden om levegg mottatt 03.05.2003 ble sendt inn av Sameiet for Tordenskjoldsgate 39, som i møte 28.04.2003, hvor 4 av 6 seksjonseiere stemte for å bygge levegg mot Nygata 2a/2b.

Øysten Abrehamsen, eier av Nygata 2a/2b, protesterte mot bygging av levegg.

Tordenskjoldsgate 39 ble godkjent oppdelt i 6 boenheter 08.09.1988. En av forutsetningene for godkjenning var at det sikres parkeringsplasser i samsvar med vedtektene til plan- og bygningslovens §69. Vedtektene til plan- og bygningslovens §69 nr.3 fra 1976, sier følgende: boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. bolig, pluss 0.25 bil pr. besøkende pr. bolig og tilfredstillende inn og utkjøringsforhold.

Dette medfører at det er krav til 6 biloppstillingsplasser og gjesteparkering på egen grunn, iht. godkjenning gitt 08.09.1988. Det er ingen andre tinglyste rettigheter mellom Tordenskjoldsgate 39 og Nygata 2a/2b, foruten rettigheter i forbindelse med vann og avløp.

Det har vært vanlig å godkjenne levegg i eiendomsgrense mellom eiendommene i Kvadraturen. Levegg i eiendomsgrense vil ikke hindre adkomst til Nygata 2a/2b, som har direkte adkomst på gatenivå. Da det ikke finnes noen tinglyste rettigheter mellom eiendommene på dette felt, skulle det ikke være noe til hinder for å sette opp levegg i eiendomsgrensen mellom eiendommene. Det vises til pbl. §.70 nr.1 i det levegg ikke kan sees å medføre betydelig ulempe for naboen.

Levegg mellom Tordenskjoldsgate 39 og Nygata 2a/2b godkjennes iht. søknad mottatt 30.05.2003. Det forutsettes at parkeringsplasser er sikret i samsvar med vedtektene til plan- og bygningslovens §69 fra 1976.

Tiltaket er godkjent jfr. plan- og bygningslovens § 93, og arbeidet kan igangsettes.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA

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

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist på i meldingen.

Det er viktig at plan- og bygningssetaten får melding når tiltaket tas i bruk, eller arbeidene er ferdig utført. Dette kan gjøres på telefon til Servicebutikken, tlf. 38 07 55 30. Oppgi gjerne saksnr. Innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Gebyr kr.950,- må innbetales. Faktura ettersendes.

Klageadgang:

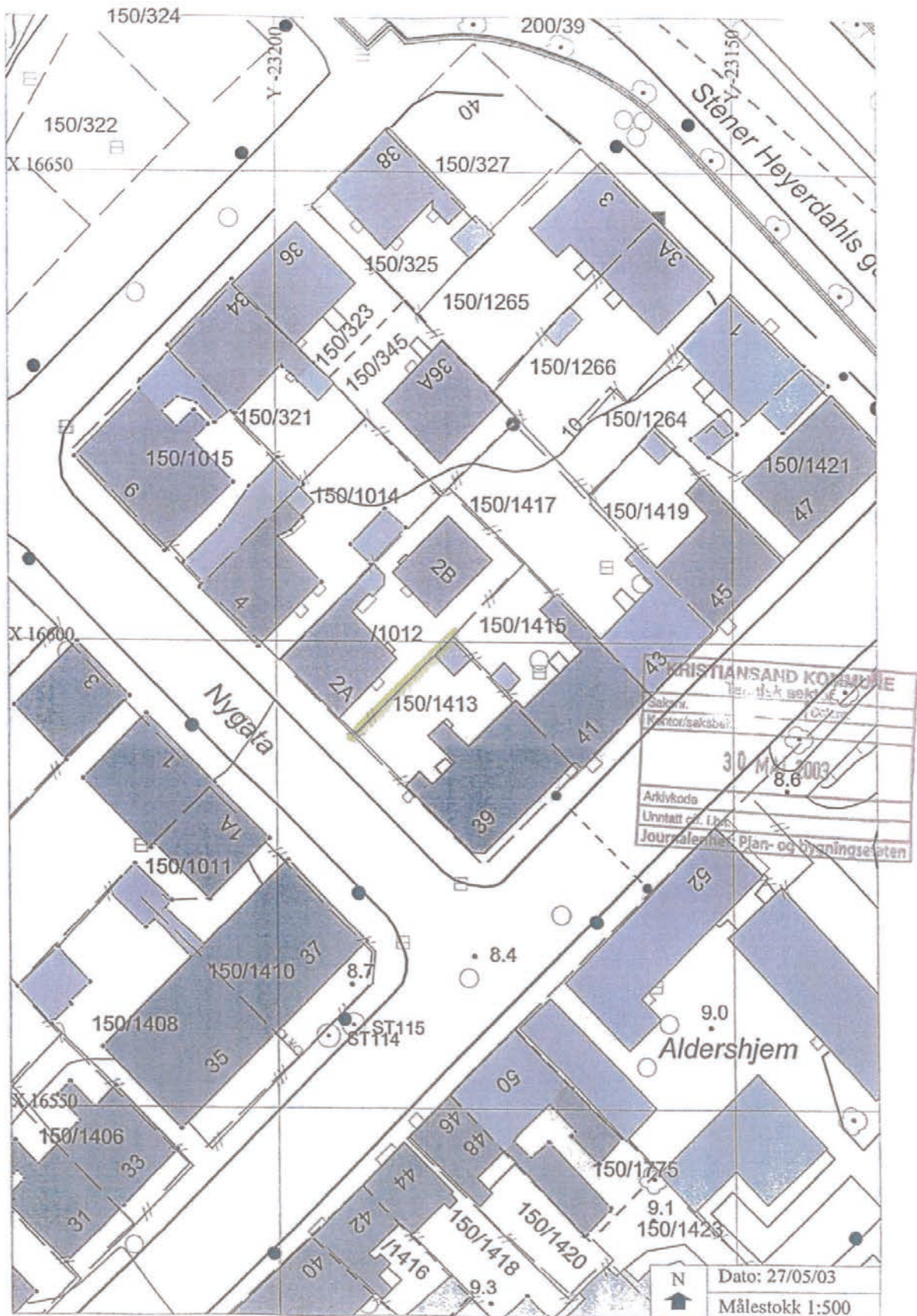
Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan-og bygningssetaten innen 3 uker etter denne meldingen er motatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til plan-og bygningssetaten.

Med hilsen



Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Grim Gård, Borgerkorpsgt.14, 4616 Kristiansand
Vedlegg.





ARKIV-KOPI
 KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
 BYPLANKONTORET
 MARKENSGT. 47 - 4600 KRISTIANSAND - SENTRALBORD 25 550

RH.

Fylkesmannen i Vest-Agder
 Tinghuset

KRISTIANSAND KOMMUNE

J.nr. 697/88

Mottatt 24 NOV. 1988

Ark.nr. 511 Saksbeh. _____

BYGNINGSKONTROLLEN

Deres ref./brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
 BE/mg/320/88/511

Dato
 23. november 1988

**TORDENSKJOLDSGATE 39 - TILBYGG/OMBYGGING. KLAGE. BEGJÆRING OM
 UTSETTENDE IVERKSETTELSE.**

Bygningsrådet fattet følgende enstemmige vedtak 8. september 1988:

"Under forutsetning av at vegsjefen ikke har noe å bemerke, finner bygningsrådet å kunne gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 87 for endring og tilbygg til boligbygg på Tordenskjoldsgate 39 som omsøkt 25.mai 1988.

Det forutsettes at det sikres parkeringsplasser i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.

Bygningskontrollen forutsettes å foreta den bygningstekniske vurdering."

Dok. 1.

Avgjørelsen ble påklaget av eier Tordenskjoldsgate 41, 14. november 1988. Dok. 2.

I klagen vises til tidligere protest, dok. 3. Som det fremgår av disse brev, er det ikke anført nye momenter i klagen. I.h.t. delegasjonsfullmakt oversendes derfor saken direkte til fylkesmannen til klagebehandling.

Byplansjefen viser til sine bemerkninger i notatet til bygningsrådet 8. september 1988.

Tidligere protest fra nr. 41, dok. 3 og bemerkninger til protesten, dok. 4.

Byplansjefen finner ikke å kunne ta begjæringen om utsettende iverksettelse til følge.

[Handwritten signature]
 Th. Jäger

Bernt Enger

Kopi til: Torstein Iglebekk og Øystein Abrahamsen, Artillerivollen 31 C,
 4616 Kristiansand.

Torgeir Løvås, Tordenskjoldsgate 41

Bygr. kontr. m/dok.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Torsten Iglebekk og Øystein Abrahamsen
Artillerivollen 31 C
4616 KRISTIANSAND S.

/511
RH/rh

27.10.88

TORDENSKJOLDSGATE 39 - OMBYGGING OG RIVING AV UTHUS

Bygningsrådet behandlet saken i møte 8. september 1988 og fattet følgende enstemmige vedtak:

" Under forutsetning av at vegsjefen ikke har noe å bemerke, finner bygningsrådet å kunne gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 87 for endring og tilbygg til boligbygg på Tordenskjoldsgate 39 som omsøkt 25. mai 1988.

Det forutsettes at det sikres parkeringsplasser i samsvar med vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.

Bygningskontrollen forutsettes å foreta den bygningstekniske vurdering."

Forevrig vises til byplankontorets notat til teknisk styre, hvorav kopi vedlegges.

Protest fra nabo, eier av Torden skjoldsgt. 41, taes ikke til følge.

I påtegnning av 27. september 1988, hvorav gjenpart vedlegges, har vegsjefen i Vest-Agder ingen bemerkninger til ombyggingen.

Videre godkjennes søknaden på følgende vilkår:

Godkjent ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Rørleggerarbeidet anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidene påbegynnes.

Skillekonstruksjoner mellom leilighetene må utføres forskriftsmessig lyd-isolerende og med brannskille B-30 i hele sin utstrekning.

Dersom det ikke er mulig å forsyne pipeløpet gjennom loftet med feiedør, må det for atkomst til pipen anskaffes stigeledd eller takstige av varig materiale i solid utførelse og med sikker festeordning.

GAvlvegg mot Tordenskjoldsgt. 41 må utføres minst A-120 og utføres forskriftsmessig.

I boliger skal alle brannceller ha røykvarsler, jfr.byggeforskriftene kap. 31:4.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og byggeforskrifter av 1987.

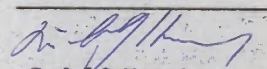
Gebyr kr. 2.275.- bes innbetalt på vedlagte regning nr.....56919.....

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

Dersom klage innkommer, kan ovenfornevnte vedtak gis oppsettende virkning, med den følge at eventuelt påbegynt arbeide må stanses.
I så tilfelle anser kommunen seg ikke erstatningsansvarlig for tap De måtte lide på grunn av forberedelse eller arbeide De har igangsatt.

Etter fullmakt


S. Pedersen


Rudolf Hennig

Vedlegg

Gjenpart: Torgeir, Ester og Per Arthur Løvås, Tordenskjoldsgt. 41, m/vedlegg
Ingeniørvesenet v/Kvåle



BYGNINGSKONTROLLEN I
KRISTIANSAND S
Telefon 042-25550

BYGGEKORT

BYGGESTED : Tordenskjoldsgt. 39
BYGGETS ART : Leiligheter. Ombygging og rehabilitering
BYGGHERRE : Iglebakk - Abrahamsen
SØKER/MELDER : T. Iglebakk
BYGGETILLATELSE GITT : 27.10.1988
ANSVARSHAVENDES NAVN : Torstein Iglebakk
ADRESSE : Artillerivollen 31 C
TELEFON : 29681 - 20314

BYGGESTART :

Før byggearbeidet påbegynnes må bygningens plassering, med høydeangivelse, være avmerket i marken og kontrollert av bygningskontrollen.

KONTROLL (Plan- og bygningslovens §97) :

Bygningskontrollen har rett til å føre kontroll med at arbeidet blir utført i samsvar med godkjent byggemelding, byggetillatelse samt gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

Ansvarshavende kan be om kontroll når det ansees nødvendig.

FERDIGATTEST (Plan- og bygningslovens §99) :

Når arbeidet er ferdig plikter ansvarshavende å varsle bygningskontrollen for besiktigelse før ferdigattest gis.

Dersom bygningen eller del av denne ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger, må ansvarshavende varsle om dette.

ANSVARSHAVENDES ANSVAR (Plan- og bygningslovens §98) :

Som ansvarshavende for ovennevnte byggearbeid forplikter jeg meg til å utføre arbeidet fagmessig og i henhold til godkjent byggemelding, byggetillatelse og bygningslovgivningens bestemmelser.

KRISTIANSAND,

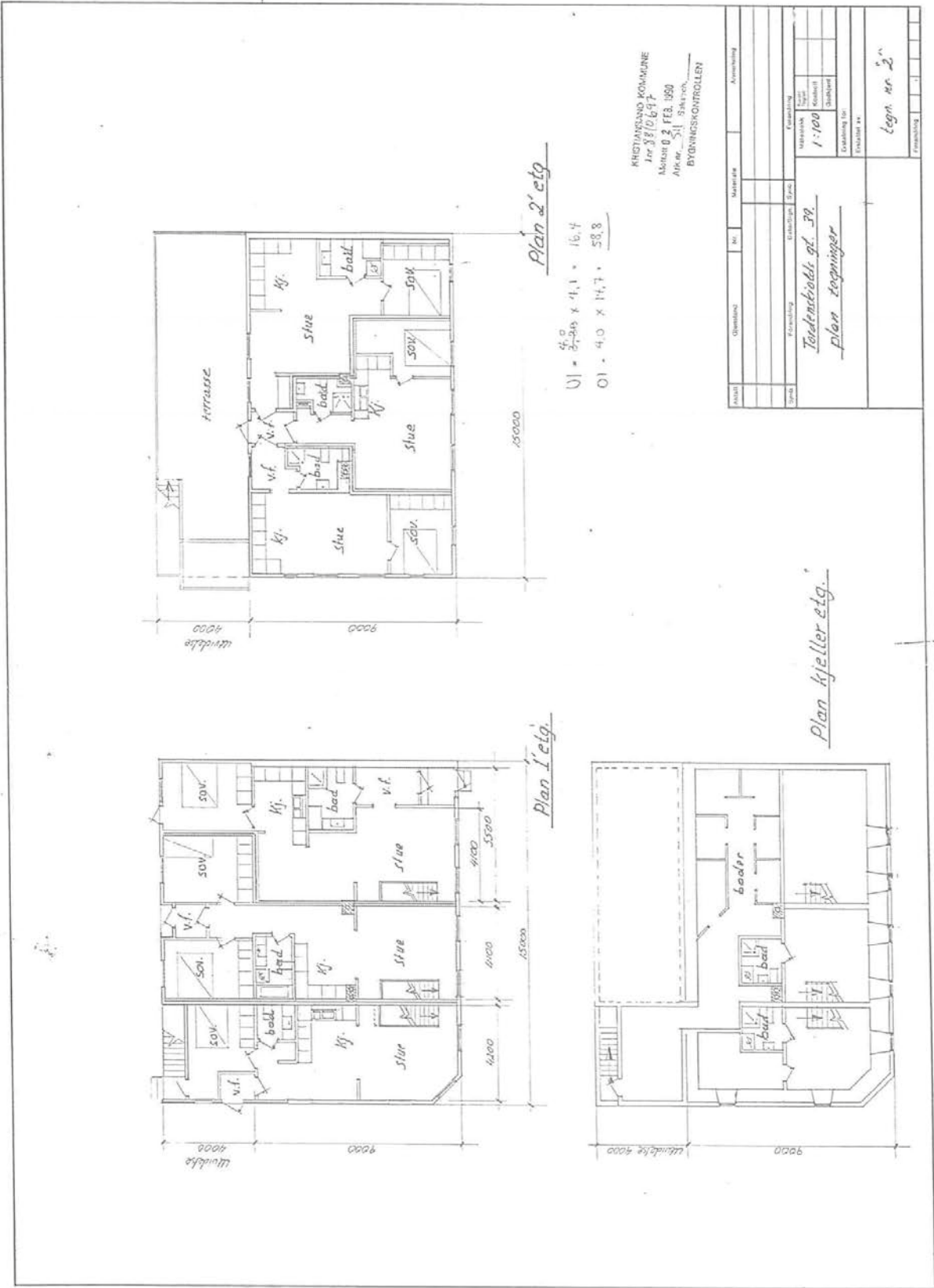
Torstein Iglebakk
ansvarshavende

Artilleriv. 31 C

29681

1:1

1:1



Plan 2' etg.

Plan 1' etg.

Plan kjeller etg.

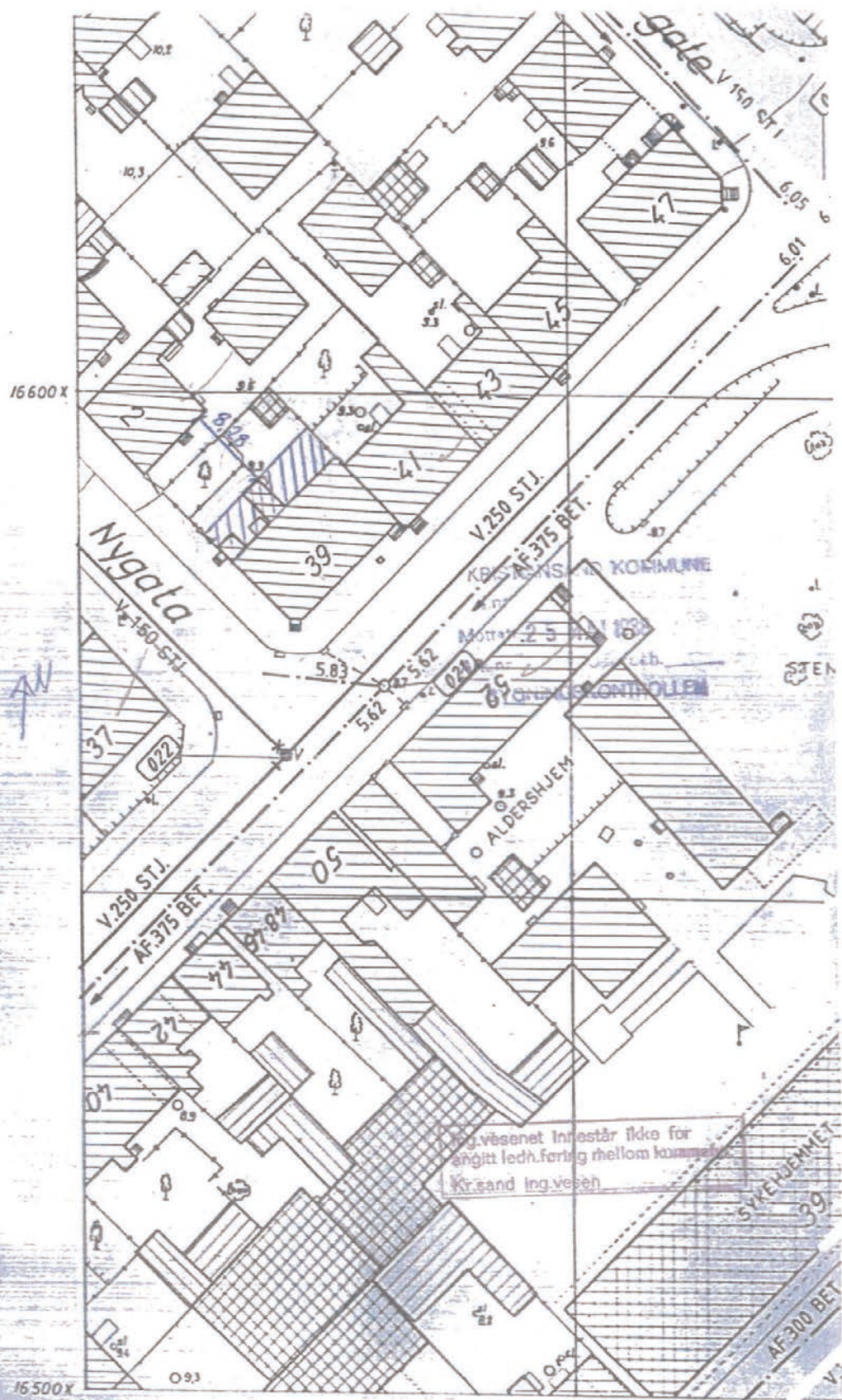
U1 = 2,36 x 4,1 = 16,4
 O1 = 4,0 x 14,7 = 58,8

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Tor 3 10 697
 Mottatt 2 FEB 1990
 Ark. nr. S11
 BYGNINGSKONTROLLEN

Plan	Overflate	Nr.	Målestokk	Arbeidsgang
Ark.	Arbeidsgang	Utskrift	Arbeidsgang	
Tøndertrakt. g. 39.				1:100
plan tegninger				
Legn. nr. 2				

100 Pøstet skillemålestokk 1:1 er som høyde 100 cm
 Dansk Skillemålestokk AS

0 5 10



Kristiansand Oppmålingsvesen 1978
 Grunnlag: Kart fra 1960 med ajourføringer

From: "Mary Simonsen"
Sent: Tue, 18 Mar 2025 12:32:40 +0100
To: "jorgengjols@gmail.com" <jorgengjols@gmail.com>
Subject: Tordenskjolds gate 39 150/1413 - forespørrelse om søknadspått - fasadeendring - tilbakemelding
Attachments: Tordenskjolds gate 39 - tegninger.pdf

Viser til din henvendelse, datert 11.03.2025.

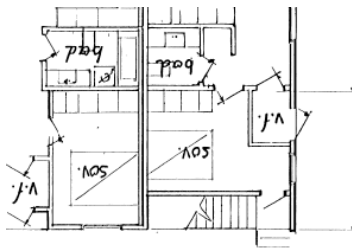
Henvendelsen gjelder forespørrelse om søknadspått for fasadeendring - Tordenskjolds gate 39 150/1413.

Tilbakemelding

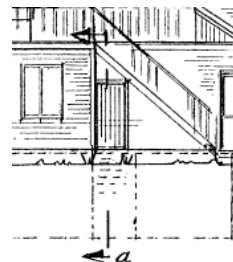
Da omsøkte vindu er plassert under trapp, vil bygningsmyndigheten fraråde etablering av skissert vindu og plassering på grunn av branntekniske forhold. Tiltaket må brannprosjekteres av et ansvarlig foretak og søknaden må innsendes av et foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker, noe som vil medføre kostnader. Ellers gjøres det oppmerksom på at det er krav til utforming av vindu, da bygget er verneverdig.



Utsnitt av skissert vindu



Utsnitt av plan/1988



Utsnitt av fasade/1988

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Mary Simonsen

Rådgiver/Saksbehandler, 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



Kristiansand
kommune

Benjamin Andersen Farsirotos
Eidsåvegen 241
4645 NODELAND

Vår ref.:
BYGG-24/02140-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.09.2024

Tordenskjolds gate 39, 150/1413. bytte av vinduer, unntatt søknadsplikt.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 0
Tiltakshaver: Benjamin Andersen Farsirotos

Det vises til henvendelse pr e-post den 05.08.24.
Bytting av eksisterende vinduer til nye vinduet, krysspost på gb/nr. 150/1413,
Tordenskjolds gate 39, som vist på vedlagte bilde.



Eksisterende vinduer



Nye vinduer fra Frekhaug

Arealet er omfattet av reguleringsplanen for kvartal 72 Nybyen og er regulert til bolig/forretning. Bevaringsområde

Reguleringsplanen sier som følgende:

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:**
90071407

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING § 25.6

6.1 *Deler av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «bygg som skal bevares». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:*

- *Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, materialer, farger og øvrige detaljer blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når dette skjer i harmoni med bestående bygnings karakter med hensyn til form, detaljer og farger.*
- *Tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.*

Tiltaket er forelagt antikvarisk myndighet i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Byantikvarens uttale:

"Forutsetning for at det kan gis unntak fra søknadsplikt er at det sendes inn produktbeskrivelse for vinduene som skal settes inn, som må være antikvarisk korrekte.

Det er ikke sendt inn slike tegninger, og byantikvaren ber om å motta slike for å kunne gi en uttalelse.»

Vurdering:

Tiltak forskrevet i henvendelse til bygningsmyndigheten er av en slik art at tiltakene vil falle inn under det bygningsmyndigheten anser som arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvalitetsnivået til en bygning. Da bygningen er særlig merket for kulturmiljø og er derfor forelagt antikvarisk myndighet. Anbefalinger til antikvarisk myndighet skal følges. Det stilles derfor vilkår om at produktbeskrivelse blir sendt antikvarisk myndighet. Utover dette faller tiltakene derfor utenfor virkeområdet til Byggesaksdelen av plan- og bygningsloven og kan derfor utføres uten krav om søknad.

Med hjemmel i pbl 20-5, første ledd, bokstav g) unntas tiltaket fra søknadsplikt. Vilkår – produktbeskrivelse for nye vinduer må sendes antikvarisk myndighet.

Bygningsmyndighetens avgjørelse er prosessledende, og kan ikke påklages.

Gebyr

Tiltak som vurderes etter plan og bygningsloven § 20-5 er gebyrbelagt i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Vurdering etter pbl § 20-5	5088	2 500,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:
Benjamin Andersen Farsirotos
Eidsåvegen 241
4645 Nodeland

Med hilsen

Linda Haraldstad
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Kristiansand
kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05951-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.10.2022

Tordenskjolds gate 39 -, ferdigattest for bruksendring samt innsetting av større vindu og utvidet lysgrav

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Anders Iglebekk
Vurdert dispensasjon: Arealplaner dispensasjon fra formål vei i planene.
Vurdert dispensasjon: Arealplaner dispensasjon fra bevaringsområde satt i plan

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring samt innsetting av større vindu og utvidet lysgrav. som vi mottok 06.09.2022.

Tiltakshaver har bekreftet sin signatur pr.mail istede for og signere manuelt på søknadspapirer om ferdigattest.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 21.12.2021. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

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:**
90071407

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Linda Haraldstad
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Iglebekk



Kristiansand
kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05951-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.12.2021

Tordenskjolds gate 39 -, vedtak bruksendring samt innsetting av større vindu og utvidet lysgrav.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Anders Iglebekk

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 24.09.21 og 03.11.20 ligger til grunn for godkjenningen. Sak komplett 09.12.21.

Søknaden omfatter bruksendring av tilleggsdel til hoveddel samt etablering av utvidet lysgrav og innsetting av større vindu.

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra formålet og bevaringsområde i plan.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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:**
90071407

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og utvidelse av vindu og lysgrav er mottatt 03.11.2020 og komplett 09.12.21. BRA er oppgitt til å tilsvare eksisterende.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 72 Nybyen. Godkjent 16.11.2005. Formål gate med fortau og bolig/forretning samt bevaringsområde.

Kommunedelplan for Vestre havn, Del1- Kvadraturen. Godkjent 12.02.2014. Formål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kommuneplan for Kristiansand kommune. Godkjent 22.06.2011. Formål sentrumsformål. Hensynsone bevaring kulturmiljø. Støysone Gul sone.

Byggetomten:

Tomten ligger i som en del av den gamle trehusbebyggelsen i nybyen helt nord i kvadraturen mot Baneheia. Tomten ligger flatt til med huset mot gaten i sør og i vest. Bakhage ligger mot nord.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningsssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 03.11.2020 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningsssjefen mener at det er vist tilstrekkelig tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Avstand til nabogrense:

Tiltaket søkes oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 150, bnr. 1413 seksjon 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Det vurderes at tiltaket ikke vil medføre sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning ifht. naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom bygg.

Parkering og uteareal:

Arealer som søkes bruksendret tilhører seksjon 1 i bygget. Det forutsettes at seksjon 1 har tilstrekkelig parkering og uteareal, da dette ikke er oppgitt i søknaden.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ingen protester eller bemerkninger til tiltaket. Det er gitt signert samtykke til tiltaket på seksjon 1 av de andre fem seksjonene i bygget.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Uttale fra Byantikvaren, Kristiansand kommune:

«Tiltaket medfører ikke vesentlige fasadeendringer og byantikvaren har ingen merknader.»

Uttale og samtykke fra Ingeniørvesenet, Kristiansand kommune:

«Vi kan akseptere at lyskassen plasseres som vist og beskrevet, under forutsetning av at den er kjøresterk og ikke er til hinder for vedlikehold av fortauet. Ingeniørvesenet kan ikke ha ansvar for ev. skader pga drift og vedlikehold av vei og fortau.»

Avfall:

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind el. l.

Dispensasjoner:

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

Dispensasjonsgrunnlaget:

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

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra formål i plan, vedrørende innsetting av nytt vindu og utvidelse av lysgrav.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Lyskasse i fortau er beliggende et formål i reguleringsplanen som er angitt som «Gate med fortau», planident på området er: 892 og 1181.

Vi ha slike begrunnelser for å søke dispensasjon fra formål i plankartet for å etablere lyskasse.

1. De fleste lyskasser i Sentrum ligger i fortausareal og i stor grad går reguleringsformålet helt inn til bygningskroppene. I dette tilfelle er fortauet veldig bredt, og lyskassen blir liggende innenfor ytterkant av inngangstrappa som ligger i samme formål like ved siden av lyskassa. Det er ikke normal gangtrafikk på arealet hvor lyskassen legges. Det er således ingen allmenne interesser som blir skadelidende om det gis dispensasjon.

2. Lyskassen vil ikke tilsidesette formålet i planen i vesentlig grad, vi mener tiltaket er beskjedent og en naturlig del som må etableres, og som også må forventes inntil bygninger.

3. Det er flere lyskasser som ligger i fortausformål, så her kan man vise til presedens for slik etablering. Her er svært god avstand ut til vegbane fra vegglivet.

4. Fordelene med dispensasjonen er å gi en sikker rømningsvei samtidig som man får plass til større glassareal i vindusåpningen. Fordeler er vektet større enn ulemper. Lyskassen gjøres ikke større enn nødvendig, men vil være tilstrekkelig for rømning.

5. Gata utenfor fortauet har svært lite trafikk.

6. Byantikvar og vegmyndighet er positive til tiltaket.

Vi mener de to kumulative forhold for å få tillatelse foreligger og ber om behandling. Det var ingen merknader fra naboer til omsøkte tiltak så da ber vi om fritak for nabovarsling av dispensasjonen.

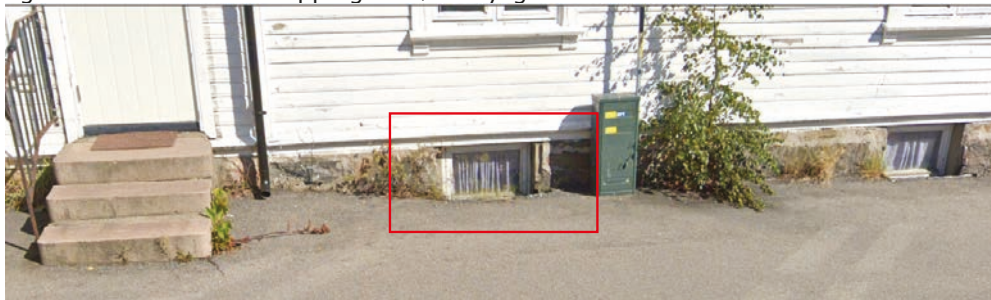
Hensyn:

Hensyn bak planens formål gate med fortau:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er å ivareta arealer som sikrer opprettelse og vedlikehold av veier tilpasset behovet i området. I dette ligger det også å ivareta arealer langs veien for blant annet snø opplag og ferdsel for myke trafikanter. På denne måten ivaretas sikkerheten i forhold til ferdsel på og langs veien. Arealer avsatt til veiformål er vurdert i forhold til nåværende og til dels fremtidig bruk av området.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt:

Lysgrav er omsøkt på boligens sørvest-side mot innkjøringen til Nygata. Inngang til boligen ligger også på denne siden av huset med en trapp som går ut i fortausarealet med ca. 1.0 til 1.5 m, 3 trinn. Dagens situasjon er kun en utvidelse av eksisterende lysgrav. I området hvor lysgraven er omsøkt utvidet er det en innsnevring på fortauet som parkeringslomme. Selve lysgraven og trappen vil bli liggende så nært hverandre at det er lite trolig at utvidet lysgrav vil være til hinder for vedlikehold av fortau. Fortauets bredde fra trapp til fortauskant er på 2.2 m. lysgraven vil ikke stikke lengre ut i fortauet enn det eksisterende trapp gjør. Det er flere steder i området hvor fortauet er smale. På andre siden av gaten er fortauet noe bredere. Nygata er en mindre trafikkert gate enn Tordenskjoldsgate. Det bli et mindre punkt som må passeres for myke trafikanter, fortauet er bredere både før og etter eksisterende trapp og omsøkte lysgrav.



Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering, konkluderer byggesaksenheten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Hensyn:

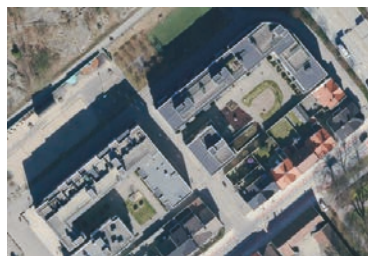
Hensyn bak planens formål bevaringsområde: Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Karakteren i de ulike sonene varierer i grad av ensartethet, landskap, terreng og andre forhold som påvirker bebyggelsens struktur og utforming. Hensynssone sammen med beskrivelse og retningslinjer har til hensikt å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilke tiltak og arealbruk det planlegges for. Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende. Derfor er det viktig å identifisere hvilke stedegne og historiske strukturelle karaktertrekk som definerer kulturmiljøene, og la disse være styrende for utforming av nye tiltak.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt:

Tiltaket knytter seg til eksisterende leilighetsbygg i Nybyen. Huset knytter seg til den gamle trehusbebyggelsen som var opprinnelig i Kvadraturen. Denne delen av Kvadraturen bli kaldt Nybyen. Området Nybyen mellom Tordenskjoldsgate og Baneheia har siden begynnelsen av 2000-tallet vært igjennom en radikal endring.



2005



2019

Det blir av denne grunn meget viktig å bevare den gjenværende trehusbebyggelsen, men allikevel tilpasse bebyggelse til dagens bruk gjennom utvikling som bevaring og tilpasning til det eksisterende. I dette tilfellet gjør tiltaket meget lite inngrep i selve fasaden på boligen. Det er omsøkt innsetting av et større vindu av rømningshensyn samt inn-, utsyn og dagslys forhold. Større vindu er hovedsakelig et inngrep i grunnmuren og fortauet utenfor boligen. Vinduet vil plasseres lengre ned på grunnmuren og noe bredere enn dagens vindu. Et mere moderne uttrykk er allerede tilstedeværende i Nybyen. Innsetting av et større rømningsvindu kan ikke se at vil forringe verneverdien av bebyggelsen.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering, konkluderer byggesaksenheten med at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon som omsøkt.

Vurdering av Fordeler og ulemper:

Tiltaket medfører en betydelig oppgradering og en mye sikrere situasjon for oppholdsarealet i innredet kjeller. Fortauet vil fremdeles være av en slik bredde at det kan vedlikeholde på normal måte. Ingeniørvesenet har også samtykket til tiltaket. Da boligen har ei trapp som vil ligge nesten inntil den nye lysgraven og trappen vil stikke lengre ut en ny lysgrav vil vedlikeholdet ikke hindres av lysgraven. Fortauet har god bredde både før og etter eksisterende trapp. Det kan tenkes at ferdsel på fortauet kan bli noe dårligere av utvidelse av lysgrav. Tiltaket

kan også være presedensgivende da det er stort press på fortetting av boliger i sentrum ved innredning av kjeller og loft.

Nytt utvidet vindu vil ikke ha stort inngrep i boligens fasadeverneverdi anses og fremdeles være ivaretatt. Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket. Tiltaket kan også være presedensgivende da det er stort press på fortetting av boliger i sentrum ved innredning av kjeller og loft.

Konklusjon: På bakgrunn av ovenstående vurdering konkluderer byggesaksenheten med at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Vurdering:

Lovens to kumulative vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt – 1) hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og 2) fordelene med tiltaket anses klart større enn ulempene. Kommunen må da vurdere om det er hensiktsmessig å gi den omsøkte dispensasjonen. Det må foreligge saklig grunn for ikke å gi dispensasjon.

Det er i hovedsak søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i affekt av dette er det behov for innsetting av et større vindu tilpasset rømning og den eksisterende lysgraven utvidet på bakgrunn av bruksendringen og et større vindu. Bruksendringen er i tråd med formålet og det er kun vindu og lysgrav som har behov for dispensasjon. Det vil vær en nødvendighet for å godkjenne bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel at det innsettes større rømningsvindu og utvidet lysgrav. Dispensasjonene er i forhold til bevaring og formål vei. Det vurderes at selve innsetting av vindu og utvidelse av lysgrav ikke er en ulempe for formålet og hensynsonen. Det er også en eksisterende trapp rett ved lysgraven som vil stikke lengre ut på fortauet enn den nye lysgraven. Den nye lysgraven vil dermed ikke være til særlig hinder for vedlikehold av fortauet. Ingeniørvesenet og Byantikvaren har ingen innvendinger til tiltaket.

Konklusjon:

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

Gjennomføringsplan:

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

Erklæring om ansvarsrett:

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

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

Bruk av underleverandører:

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

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

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

Beregning av behandlingsgebyr:

Gebyr regnes fra søknaden er komplett. I denne saken ble siste dispensasjon innlevert 09.12.21. Behandling av søknaden er med dette innenfor behandlingstiden på 12 uker. Det er ansvarlig søkers ansvar at søknaden leveres inn komplett. Man ser allikevel at gebyret bør reduseres i tråd med «§ 8 Åpenbart urimelig gebyr» i Gebyrregulativet til Kristiansand kommune. I dette tilfellet reduseres gebyret ved at «dispensasjon for hensynsone bevaring» 5058 på 8 400 kr tas bort i sin helhet.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr er beregnet:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra planens formål.	5068	16 800
Dispensasjon fra Hensynsone bevaring (50%)	5068	8 400
Bruksendring av mindre del av bolig	5082	7 200
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr		33 400

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plan.	5068	16 800
Bruksendring av mindre del av bolig	5082	7 200
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		25 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver:
Andreas Iglebekk, Valhallagata 48, 4632 Kristiansand.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler Linda Haraldstad på tlf. 90 07 14 07 eller på e-post linda.haraldstad@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Linda Haraldstad
Arkitekt

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Iglebekk

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

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

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

From: Anne Karen Birkeland
Sent: Fri, 24 Sep 2021 12:22:06 +0000
To: Post Byutvikling; Linda Haraldstad
Subject: Saksnr. 20/05951 - Dok til saken.
Attachments: Skisse lyssjaktog rømningsveg.pdf

Gjelder gnr. 150 bnr. 1413 snr. 1

FRAVIK TEK 17

Fravik TEK gjelder: Ventilasjon, her er allerede mekaniske vifter. Av hensyn til seksjonering og alder på bygget vil dette bli å beholde som i dag. Bygget er opprinnelig fra før 1900.

Når det gjelder isolasjonskrav / energi, er det ikke mulig uten å totalrenovere hele bygget å få bygget helt tett mot luftlekkasjer. Bygget har høy alder og er etterisolert innvendig tidligere.

MÅLSATT LYSGRAV

Tegning vedlegges. Vinduet som settes inn i lysgrav blir innadslående. Det er plass til større lysgrav, men her er vist minimumsmål. Dersom vegeier tillater større lysgrav kan det etableres. (Det er god plass på fortauet).

STØYSONE GUL

Det er støysikrede vinduer av nyere dato i 1. etasje. Nye vinduer vedr. bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel får også støysikrede glass.

ANSVARRETT BRANNPRO KLASSE 2

Tiltakshaver innhenter ansvar for klasse 2. Ettersendes i løpet av kort tid.

Med vennlig hilsen

Anne Karén Birkeland
Møvik Byggetjenester A/S
Tlf.: 38 01 02 84 / 975 87 172
Andøyfaret 33, 4623 Kristiansand

 arkitektkontor
byggetjenester



Kristiansand
kommune

MØVIK BYGGETJENESTER AS
Andøyfaret 33
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05951-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.06.2021

Tordenskjolds gate 39 -, foreløpig tilbakemelding på søknad om bruksendring

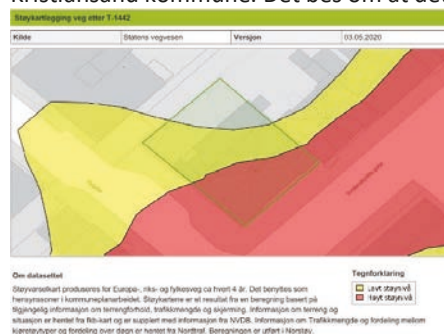
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Ansvarlig søker: MØVIK BYGGETJENESTER AS
Tiltakshaver: Anders Iglebekk
Søknad mottatt: 13.11.2020

For at kommunen kan behandle en søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2 må søknaden inneholde nødvendige opplysninger.

Mangler ved søknaden

Byggesakskontoret vurderer at søknaden er mangelfull. Byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 lister opp hvilke opplysninger som er relevante for en søknad.

- Det søkes fravik fra TEK17 ventilasjon og energirammer. – det må angis hvilke paragrafer det søkes fravik fra.
- Etter krav fra byantikvaren uttale 18.11.2020 bes det om mere presise og målsatte tegninger. Da spesielt av selve lysgraven og hvordan snittet samt dybden på denne blir.
- Tiltaket er søkt oppført i Støysone gul – ihht T-1442. ref kommuneplanen for Kristiansand kommune. Det bes om at det innsendes redegjørelse for dette.



Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
90071407

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Brannprosjektering - 6 seksjoner. Gjelder seksjon 1. brannklasse 2. etasjeantall 3.
Kommunen vurderer tiltaket til å være i tiltaksklasse 2 vedrørende
brannprosjektering ref TEK, Risikoklasse 4, BKL 2. tiltaket må ansvarsbelegges
deretter. Det bes derfor om at det sendes inn ny gjennomføringsplan og ansvarsrett
for brannprosjektering.

Saken stilles i bero inntil etterspurte informasjon er innkommet kommunen.

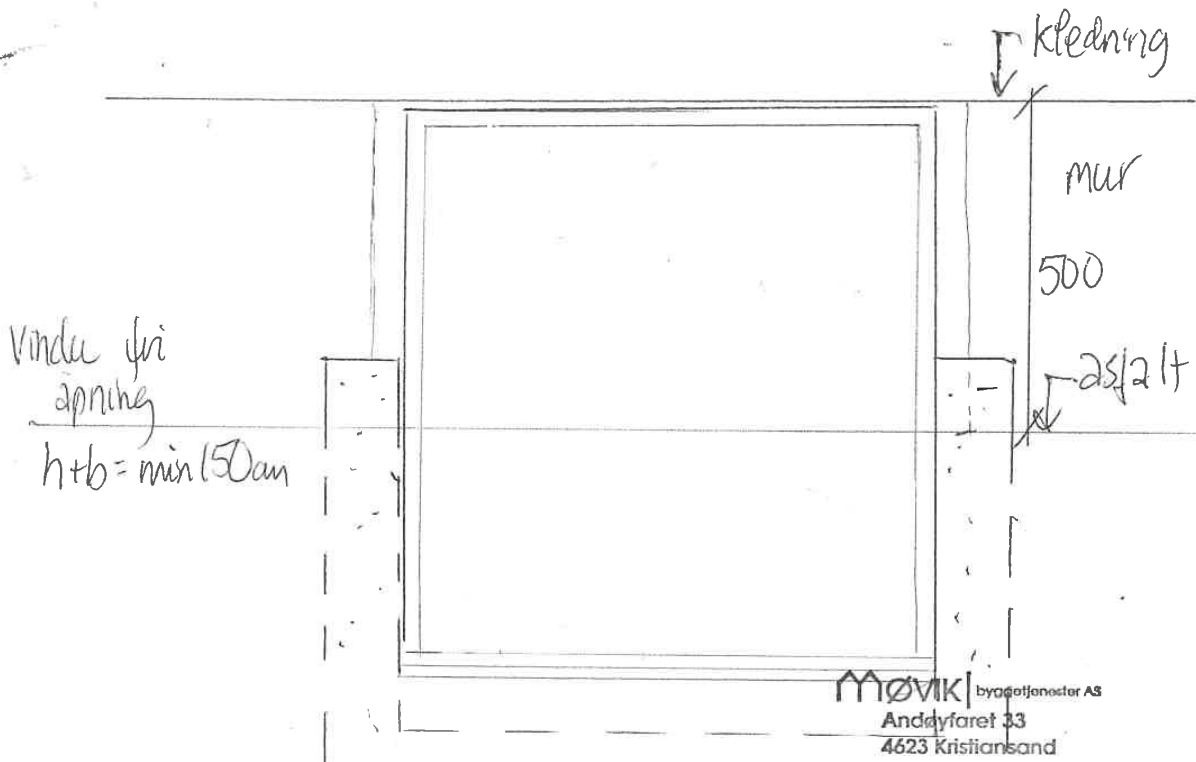
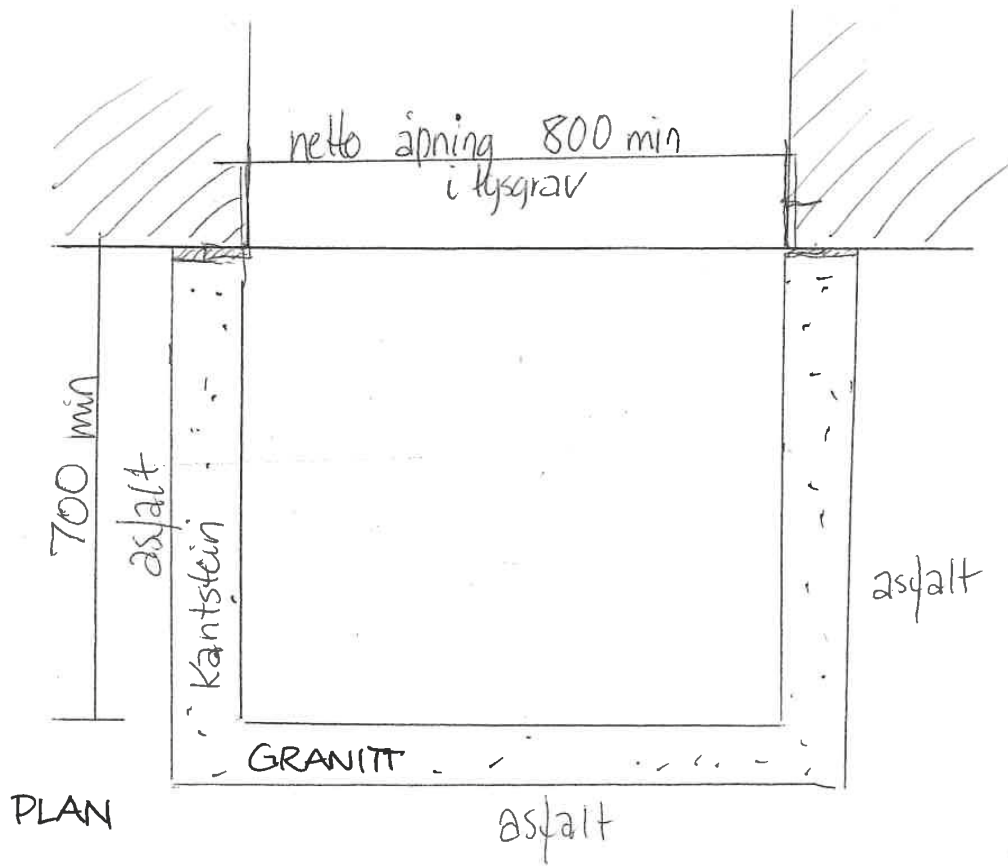
Henvendelser kan gjøres til saksbehandler.

Med hilsen

Linda Haraldstad
Arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Iglebekk



MØVIK byggetjenester AS
 Andøyfaret 33
 4623 Kristiansand
 www.arkmovik.no

TØRDENSKJOLDSGATE 39
 A. KLEBEKK



Kristiansand
kommune

Anders Iglebekk
St. Olavs Vei 12 B
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04428-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.10.2022

Tordenskjolds gate 39 150/1413/0/1, ulovlig bruksendring/ombygging - Tiltaket er omsøkt og godkjent - saken avsluttes

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Tiltakshaver: Anders Iglebekk

AVSLUTNING AV SAK

Avgjørelse:

Vi viser til vårt brev, forhåndsvarsel om pålegg om retting, datert 30.6.2020 med varsel om krav om retting og tvangsmulkt på grunn av ulovlig ombygging og bruksendring i kjeller på adressen. Forholdet er rettet med søknad og gitt tillatelse, vi viser til tillatelse av den 21.12.2021 (Bygg-20/05951-14).

På denne bakgrunn avsluttes sak om ulovlige forhold.

Kommunens avgjørelse er ikke et enkeltvedtak, og kan følgelig ikke påklages.

Overtredelsesgebyr:

Etter plan- og bygningslovens § 32-8 skal det vurderes ileggelse av overtredelsesgebyr i alle saker hvor det er bekreftet overtredelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Iht. intern rutine og retningslinje for vurdering av overtredelsesgebyr konkluderes det med at det ikke ilegges overtredelsesgebyr for forholdene i denne saken, dette begrunnet i tiltakets art, omfang og alvorlighetsgrad. Det vektlegges her at tiltakshaver med sannsynlighet har handlet i god tro.

Bruken av bygget i dag:

Dersom bruken av bygget senere endres til et annet formål, kan dette være søknadspliktig etter reglene i plan- og bygningsloven kap.20.

Det er eier av eiendommen som har ansvar for at plan- og bygningslovens bestemmelser ivaretas.

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
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
47662535

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Regelverk som er brukt

- Plikt til å søke om tiltaket fremgår av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-2 jf. § 20-1, første ledd, bokstav d), og SAK 10 § 2-1 bokstav c).
- Vår rett til å føre tilsyn følger av pbl. §§ 25-1 og 31-7.

Følg saken på saksinnsyn

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.kristiansand.kommune.no

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 47662535 eller på e-post
svend.age.strisland@kristiansand.kommune.no

***Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer
Saksnr.Bygg-20/04428.***

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Avdelingsleder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur



Kristiansand
kommune

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se
mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
BYGG-20/04428-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
22.09.2020

Tordenskjolds gate 39 150/1413/0/1, ulovlig bruksendring/ombygging

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Tiltakshaver: Anders Iglebekk

Det vises til innkommet anmodning om utsatt frist for søknad om bruksendring, jf. forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt. Frist i varselet er satt til 1.10.2020.

Dere ber om at frist for søknad forlenges til ca. midten av oktober 2020, dette da bygget skal vurderes og gjennomgås av brannrådgiver på stedet.

Vi innvilger utsatt frist frem til 1.11.2020. Skulle ikke søknad være oss i hende innen denne dato vil pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt bli sendt ut som vist til i forhåndsvarselet.

Det påpekes at arealer som ikke er omsøkt eller godkjent ikke må nyttes til opphold, da dette kan medføre fare for liv og helse pga. for dårlig rømningsikkerhet.

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Konst. Avd. leder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:
MØVIK BYGGETJENESTER AS
Anders Iglebekk

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529



Kristiansand
kommune

Anders Iglebekk
St. Olavs Vei 12 B
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/04428-1
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.06.2020

Tordenskjolds gate 39 150/1413/0/1, ulovlig bruksendring/ombygging - Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 1413 / 0 / 1
Tiltakshaver: Anders Iglebekk

FORHÅNDSVARSEL OM PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGELSE AV TVANGSMULKT etter pbl §§ 32-2, 32-3 og 32-5

Saken gjelder:

Bygningsmyndigheten er blitt kjent med at det er gjennomført ombygginger og bruksendringer på deres eiendom uten at det foreligger tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Dette er et forhåndsvarsel om at vi vurderer å pålegge dere å rette opp det ulovlige forholdet. Det betyr at dere innen 1.8.2020 kan komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil dere få et nytt brev med et pålegg hvor vi setter en frist for når dere må ha rettet forholdet. I pålegget kan vi også sette en tvangsmulkt. En tvangsmulkt er et pengebeløp som forfaller dersom dere ikke overholder fristen i pålegget.

Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.»

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er omsøkt innen 1.10.2020.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet, eller søknad om tillatelse til tiltak ikke er innsendt, innen 1.10.2020. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:

Bygningsmyndigheten besiktiget tiltaket den 26.6.2020. Det ble da konstatert at det er etablert trapp fra kjeller til 1 etasje. Det er videre bygd 2 soverom og bad i kjelleretasjen. Av tillatelser fremkommer at kjeller er godkjent med rom for lagring, her bod, vedlagring mv.

Tiltakene var søknadspliktige etter Plan og bygningslov av 1985, her under § 93 bokstav a) og c). Tiltakene vil nå måtte vurderes etter någjeldende regelverk, her Plan- og bygningsloven av 2008 og TEK17.

Tiltakene er således søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 bokstav a) og d) og 20-2. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er gitt tillatelse til tiltaket, se her også tilsynsrapport i sak BYGG-20/04325. Tiltakene, etablering av trapp og soverom/bad er dermed i strid med bestemmelsene i pbl. På bakgrunn av dette varsles det med dette at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting.

Godkjenning i ettertid:

Det er anledning til å søke om godkjenning, alternativt tilbakeføring, av tiltaket etter pbl § 20-1 innen ovennevnte frist. Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Dersom søknaden blir avslått vil det i samme vedtak bli fattet vedtak om pålegg om riving og illeggelse av tvangsmulkt.

Ved innsendelse av søknad etter pbl § 20-1, må det tas kontakt med **kvalifisert foretak** som kan stå ansvarlig for søknad, prosjektering, utførelse og eventuell kontroll, jf pbl § 23-1. Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1 skal inneholde opplysninger som nevnt i forskrift om byggesak (SAK10) § 5-4 i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

Det er søkers ansvar å påse at søknaden er i samsvar med bestemmelsene i pbl, forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) og SAK10 § 5-4, herunder at naboer er varslet og at nødvendige dispensasjoner er omsøkt.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er eiers/ tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at «Blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot», jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Deres rettigheter:

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 4 uker fra brevets dato, jf pbl § 32-2 første ledd.

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Konst. Avd. leder
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Søknad om tillatelse til tiltak

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

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

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

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

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Tiltaksklasse SØK

2

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Nullstill



Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

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

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

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

Søknaden gjelder								
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	f. estenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune	
	150	1413		1			Kristiansand	
	Adressen Tordenskjoldsgt. 39				Postnr.	Poststed		
					4614	Kristiansand		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Annet:	Beskr.v	Bygn.typekode (jf. s. 2)		
							145	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep		
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)				<input type="checkbox"/> Fassade		
		<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg			
	Endring av bruk	<input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift					
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg				
	Bygn.tekn. installasj.**)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon				
	Endring av bruksenhet i bolig	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning					
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.					
	<input checked="" type="checkbox"/> Annet:	Beskriv søknad om å etablere lyskasse for vindu i nederste plan (på kommunens eiendom)						

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

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

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittring for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	1 -	<input type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 ->	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	1 -	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
<p>Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningstloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.</p>			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Møvik Byggetjenester AS	Org.nr. 997898559	Navn ANDERS IGLEBEKK	
Adresse Andøyfaret 33		Adresse Østerveien 6	
Postnr. 4640	Poststed Søgne	Postnr. 4631	Poststed Kristiansand
Kontaktperson ANNE K. BIRKELAND	Telefon	Mobiltelefon 97587172	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post anne@arkmovik.no	E-post anders.iglebekk@mac.com		Telefon (dagtid) 45505898
Dato 28/10-20	Underskrift 	Dato 28/10-20	Underskrift 
Gjøntas med blokkbokstaver ANNE K. BIRKELAND		Gjøntas med blokkbokstaver ANDERS IGLEBEKK	

Fakturaadresse	
Navn Anders Iglebekk	
Adresse Østerveien 6	
Postnr. 4631	Poststed Kristiansand
Eventuelt organisasjonsnummer	



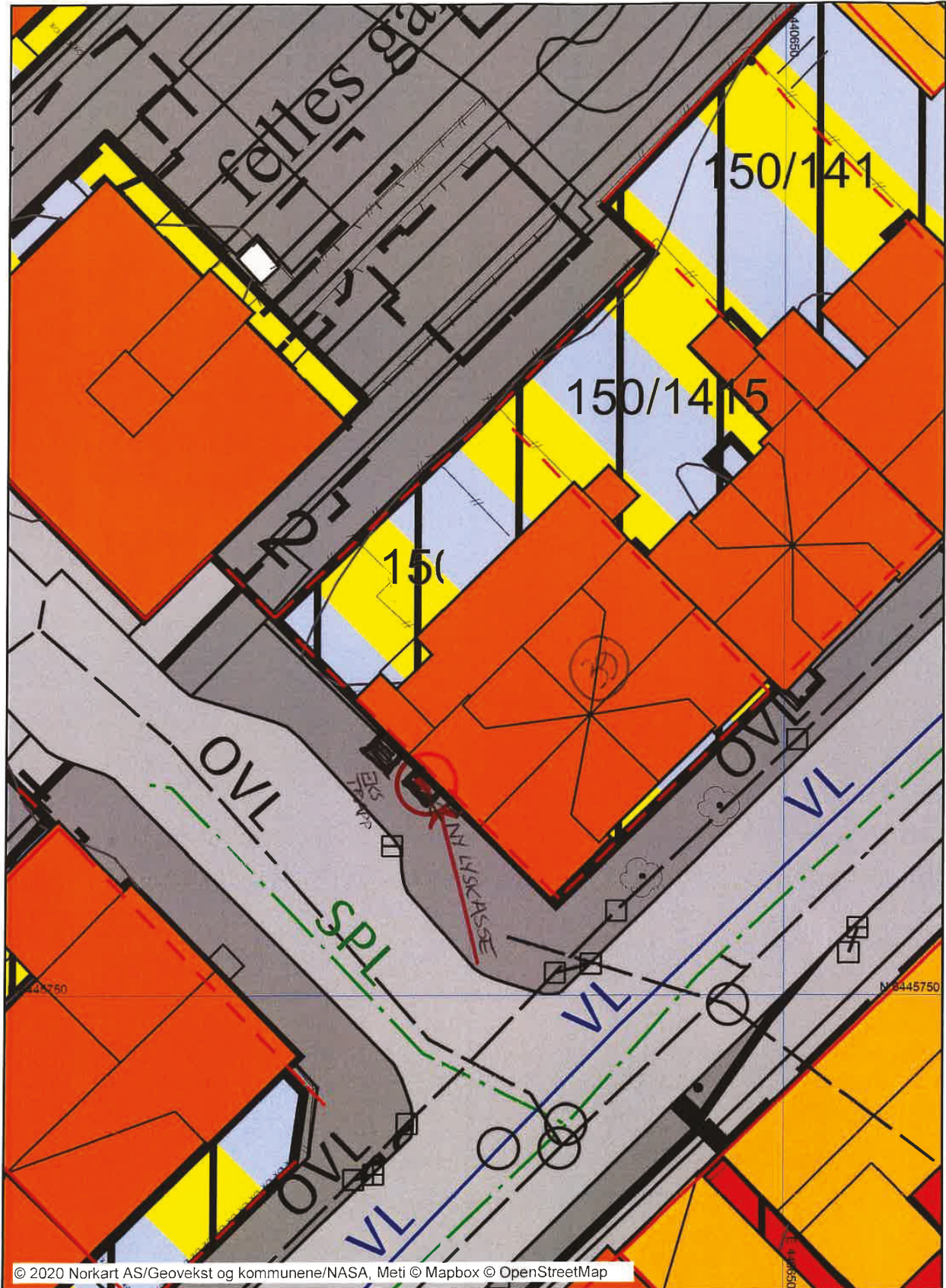
Tordenskjoldsgate, 39 — ANDERS IGLEBEKK
LYSKASSE/FASADEENDRING/OMBYKK INNVI

D-1

Dato: 15.10.2020

Målestokk: 1:250

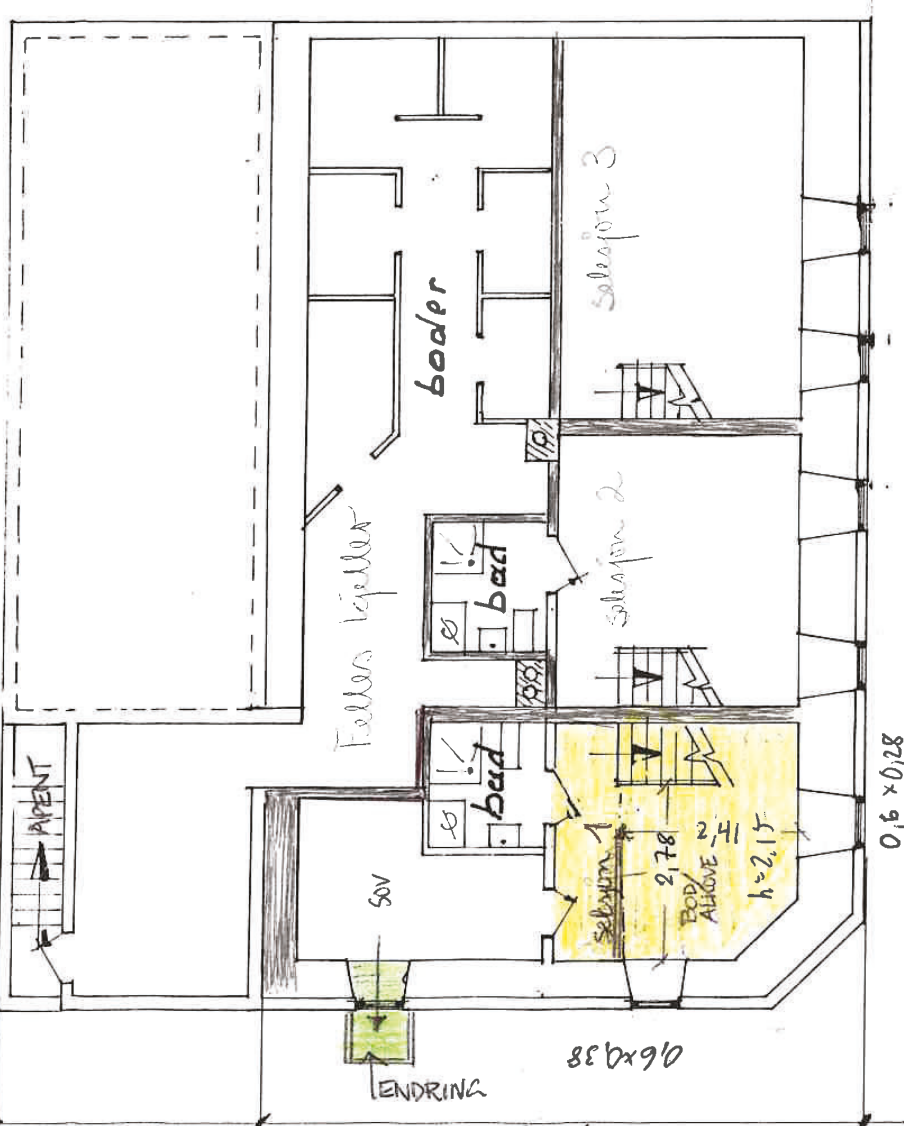
Koordinatsystem: UTM 32N



E-1

BAKGÅRD

TIL GATE



SEKSJON 1 - BRUKSENDR.
Plan kjeller etg.
 TORDENSJOLDSGATE 39 - snr. 1

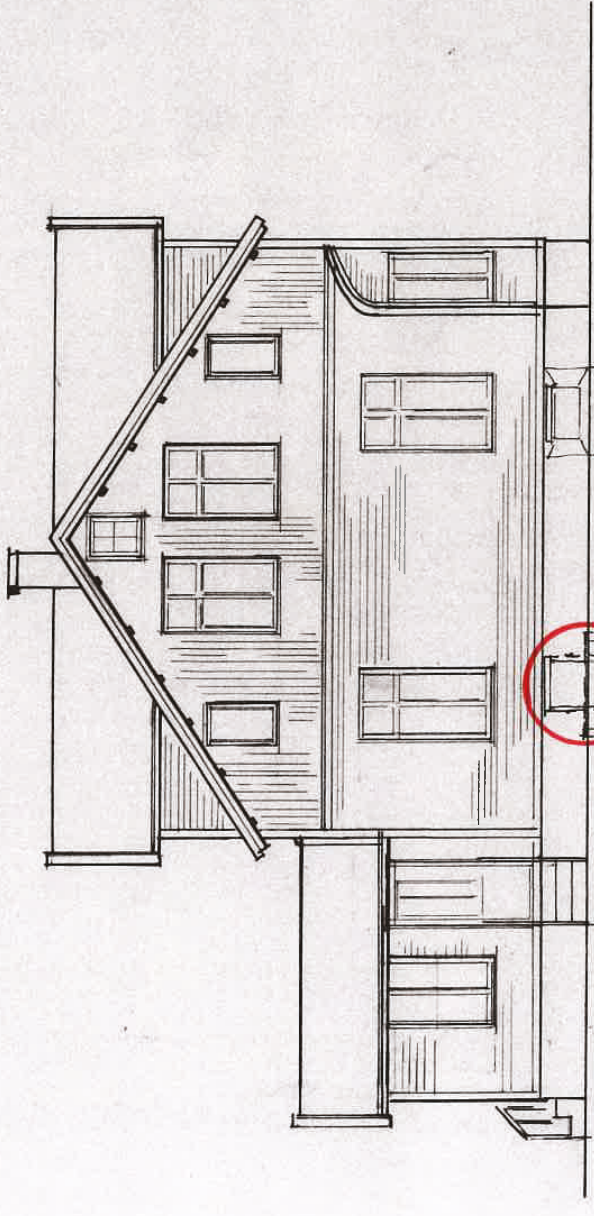
MØVIK byggeselskap AS
 Andøyfaret 33
 4623 Kristiansand
 www.artmovik.no

ÅPENT OPP TIL 1. ETASJE (DEL AV STUE I 1. ETG.)
 INNSETTING AV RØMNINGSVINDU M/ LYSKASSE UTV.
 VINDUS UTFORMING M RØMN. STØRRELSSE 0,7 x 0,9
 SEKSJONSVEG EI 30



TORDENSKJOLDSGT 39, G/B 150/1413/0/1

E-2



VEST FASADE

LYSKASSE PÅTEZNET
1/11-20 ÅLB.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 150, Bruksnr 1413, Seksjonsnr 4	Kommune:	4204 Kristiansand
Adresse:		Grunnkrets:	802 Kvadraturen nordvest
Veiadresse:	Tordenskjolds gate 39, gatenr 18720	Valgkrets:	6 Kvadraturen
(fra bruksenhet)	4612 Kristiansand S	Kirkesogn:	5010101 Kristiansand Domkirke
Oppdatert:	29.11.2019	Tettsted:	4002 Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.01.1990	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/9
Arealkilde:				Areal felles tomt:	292,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/1413	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/1413/0/1	0,0
			Mottaker	4204/150/1413/0/2	0,0
			Mottaker	4204/150/1413/0/3	0,0
			Mottaker	4204/150/1413/0/4	0,0
			Mottaker	4204/150/1413/0/5	0,0
			Mottaker	4204/150/1413/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	05.01.1990	Avgiver	4204/150/1413	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/150/1413/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tordenskjolds gate 39	H0203	Bolig	33,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	408,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	408,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.01.1895
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	12966806			Antall etasjer:	3

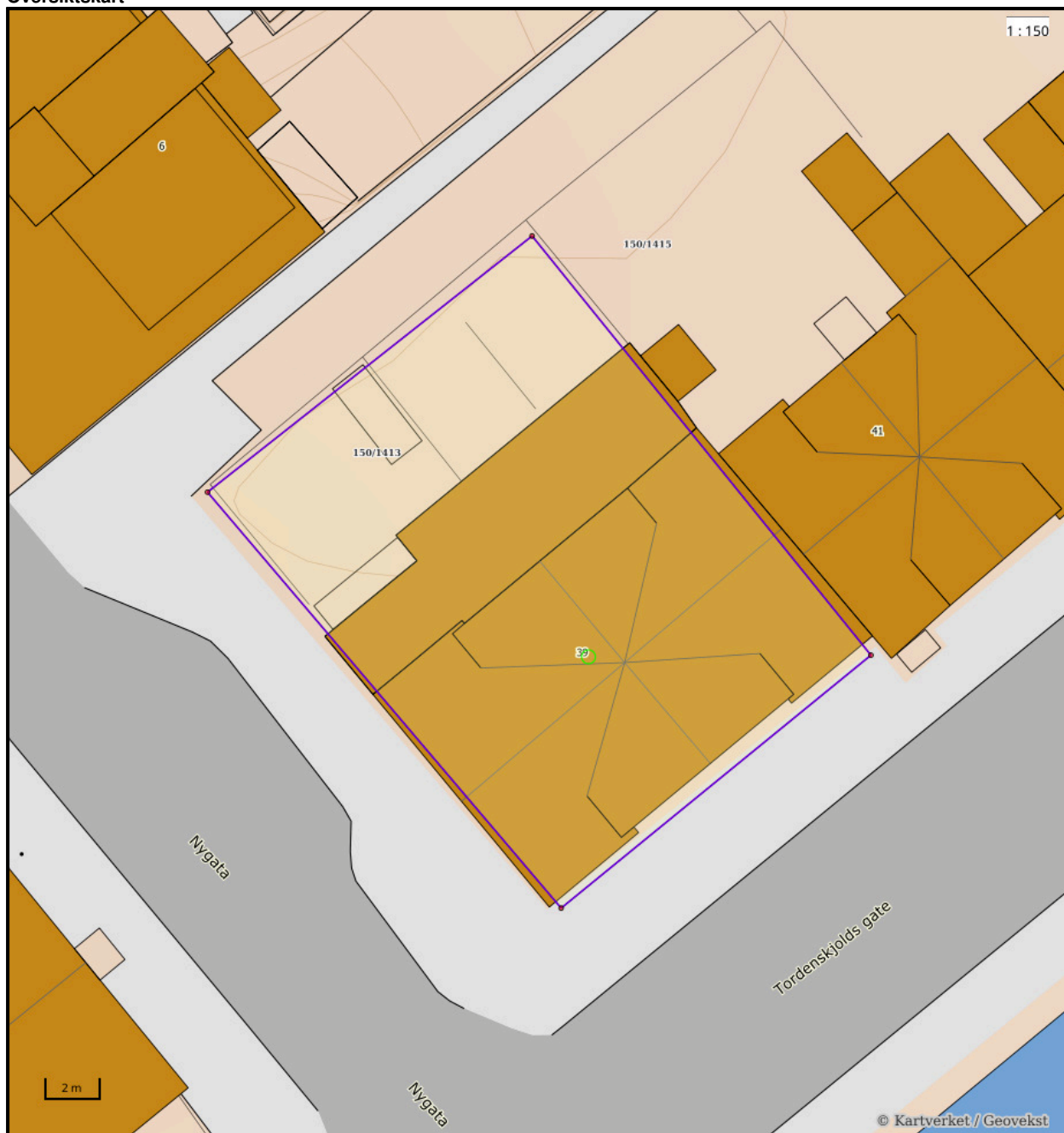
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			114,0		114,0				
H01	3		181,0		181,0				
H02	3		113,0		113,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

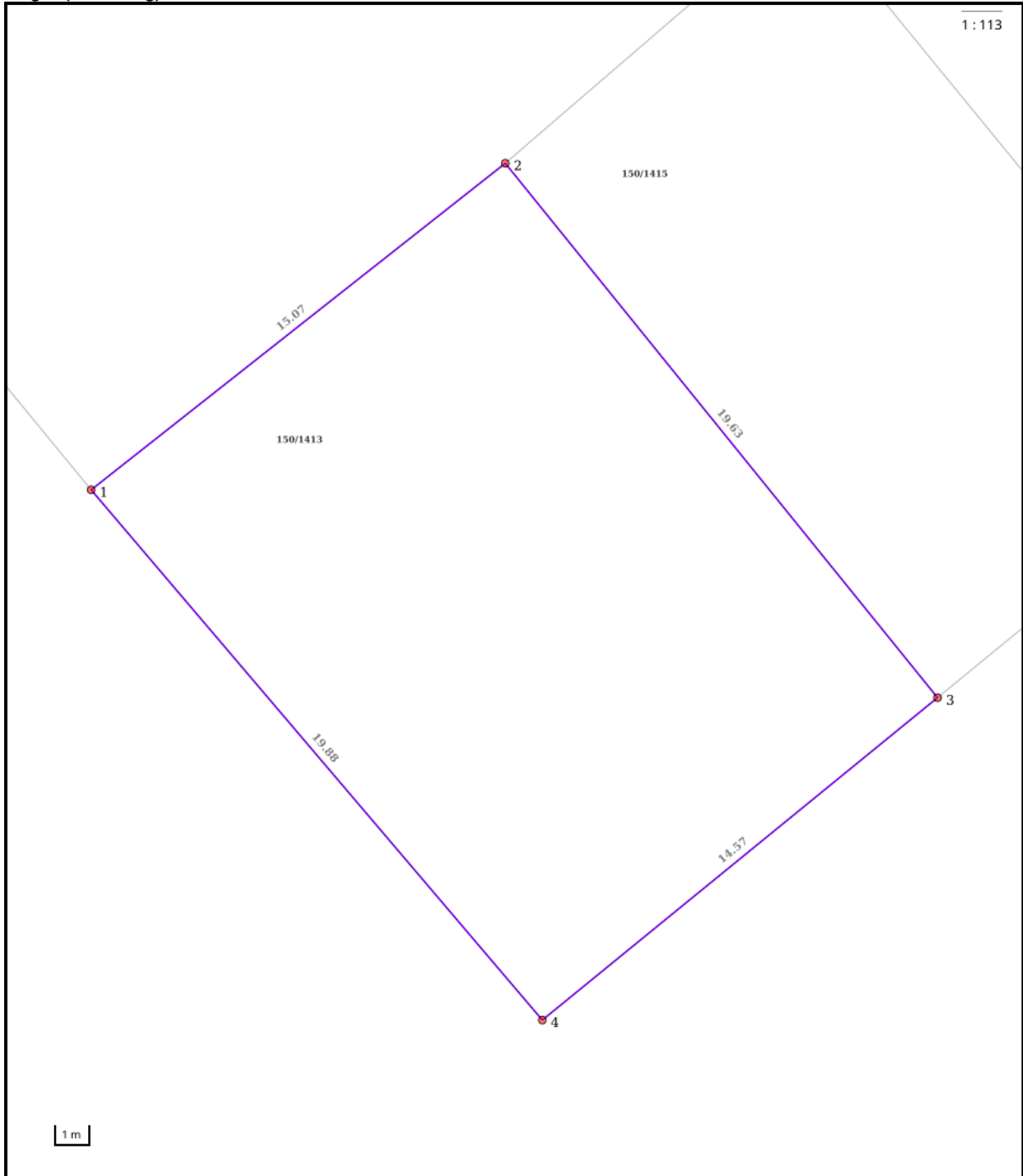
- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 292,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 768,74	440 624,64	15,07m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 445 779,09	440 635,59	19,63m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 764,98	440 649,24	14,57m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 445 754,80	440 638,82	19,88m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

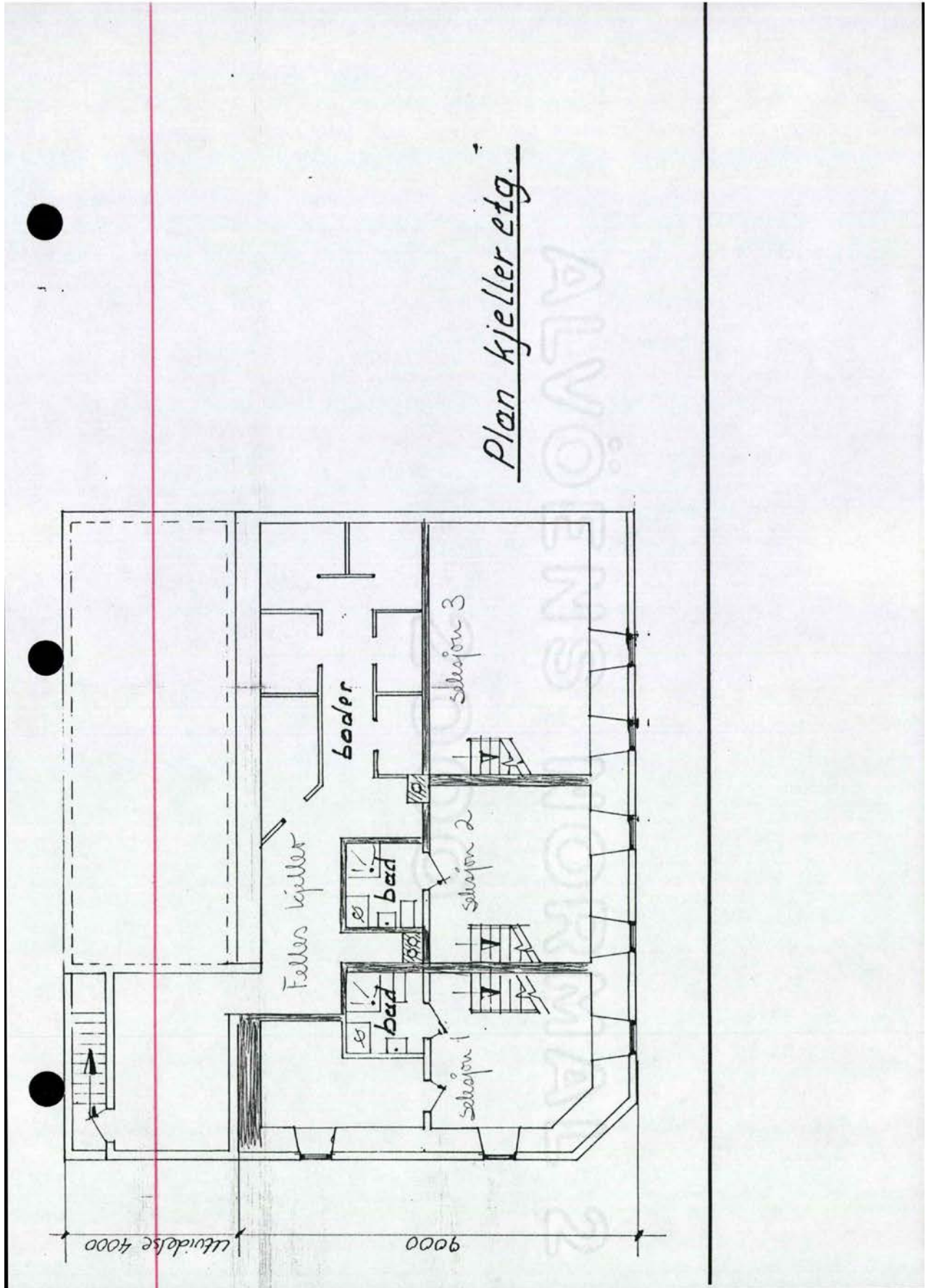
Navn	Adresse	Telefon
SØREIENDOM A/S	Postboks 709	21023

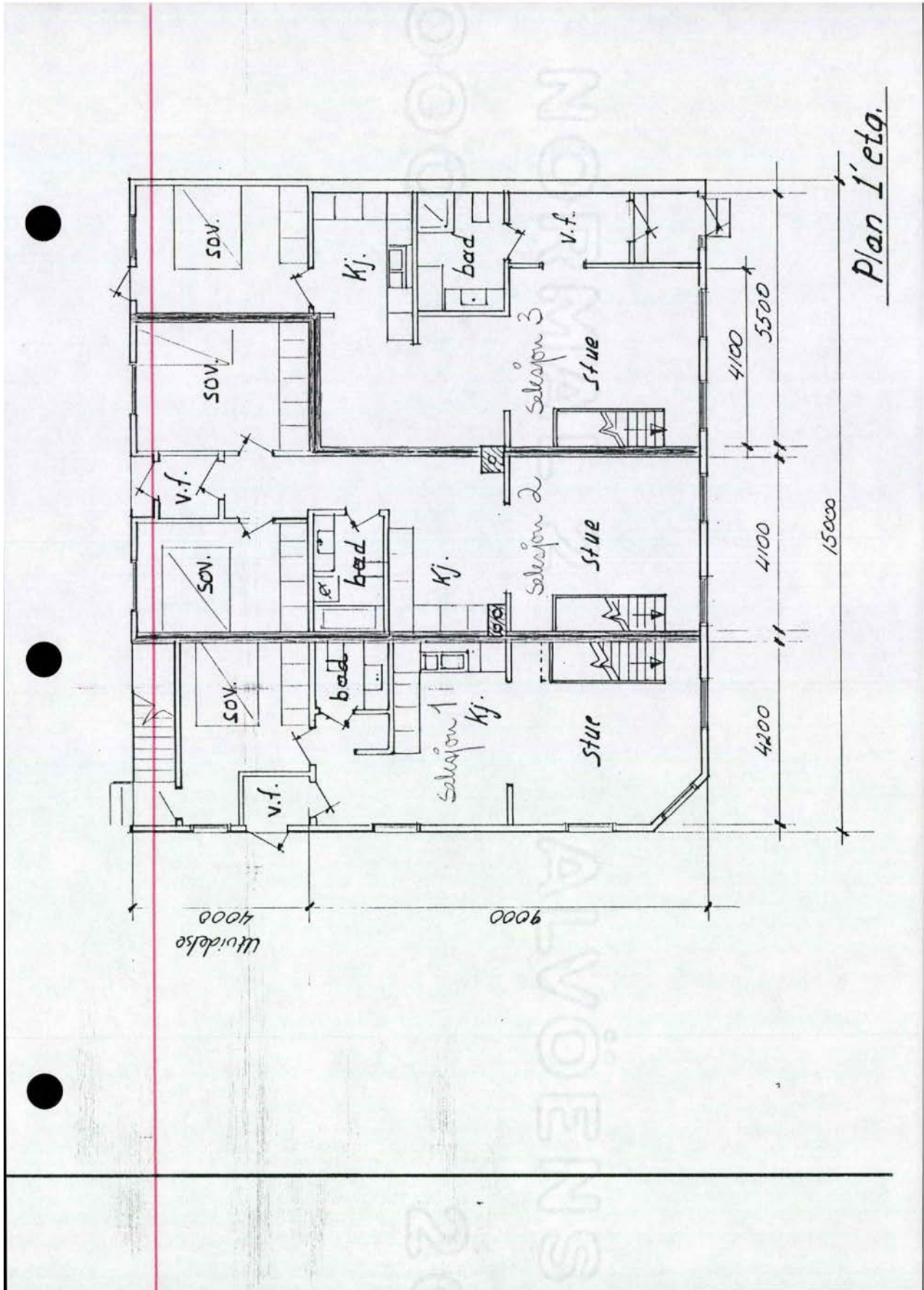
1. Eiendom	Gnr. 150	Bnr. 1413	Fnr.	Kommune Kristiansand
2. Hjemmels- haver	Navn Øystein Abrahamsen Torstein Iglebekk		Fødselsnummer DAGBOKFØRT 05 JAN 90 00207 KRISTIANSAND BYRETT	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p><input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input type="checkbox"/> brukshetenes areal eller <input type="checkbox"/> brukshetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

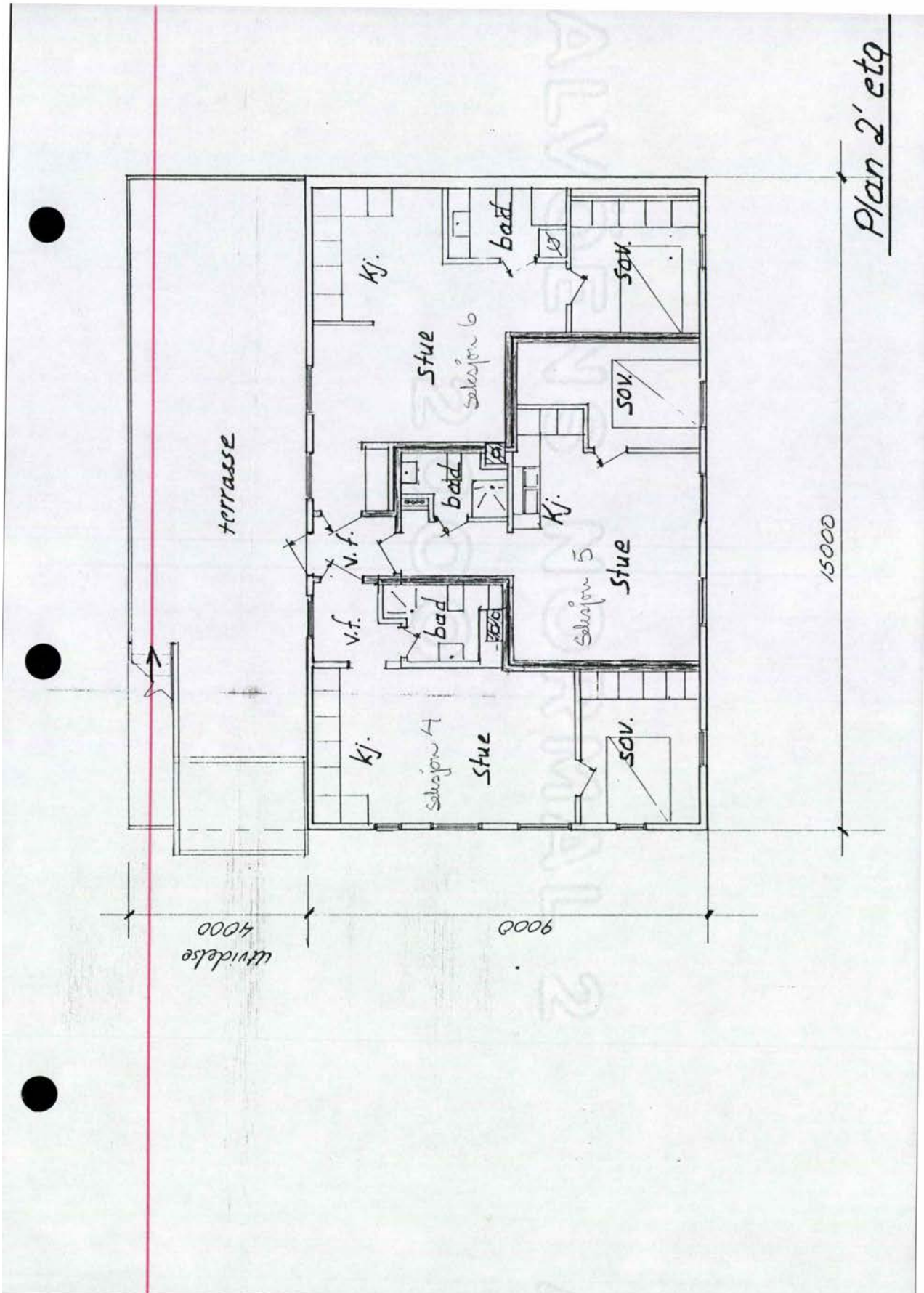
Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-85

6. Fordelingsliste					
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	2/9	21		
2	B	2/9	22		
3	B	2/9	23		
4	B	1/9	24		
5	B	1/9	25		
6	B	1/9	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		9/9	Sum teller skal stemme med nevner		
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.					
7. Supplerende tekst Kjelleretg.:					
Dato		Hjemmelshaver(ne)s underskrift			
23. 11. 89		Rysteir Abrahamsen Torste. Sjøbelek.			
Sted					
Kristiansand					
Tinglysingsstempel					









Opplysninger til eiendomsmeidler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 1413 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Tordenskjolds gate 39, 4612 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260150

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig/forretning

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 04.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 150 **Bruksnr.:** 1413 **Seksjonsnr.:** 4

Adresse: Tordenskjolds gate 39, 4612 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260150

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



KARTUTSKRIFT

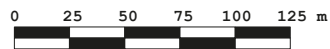
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Tordenskjolds gate 39

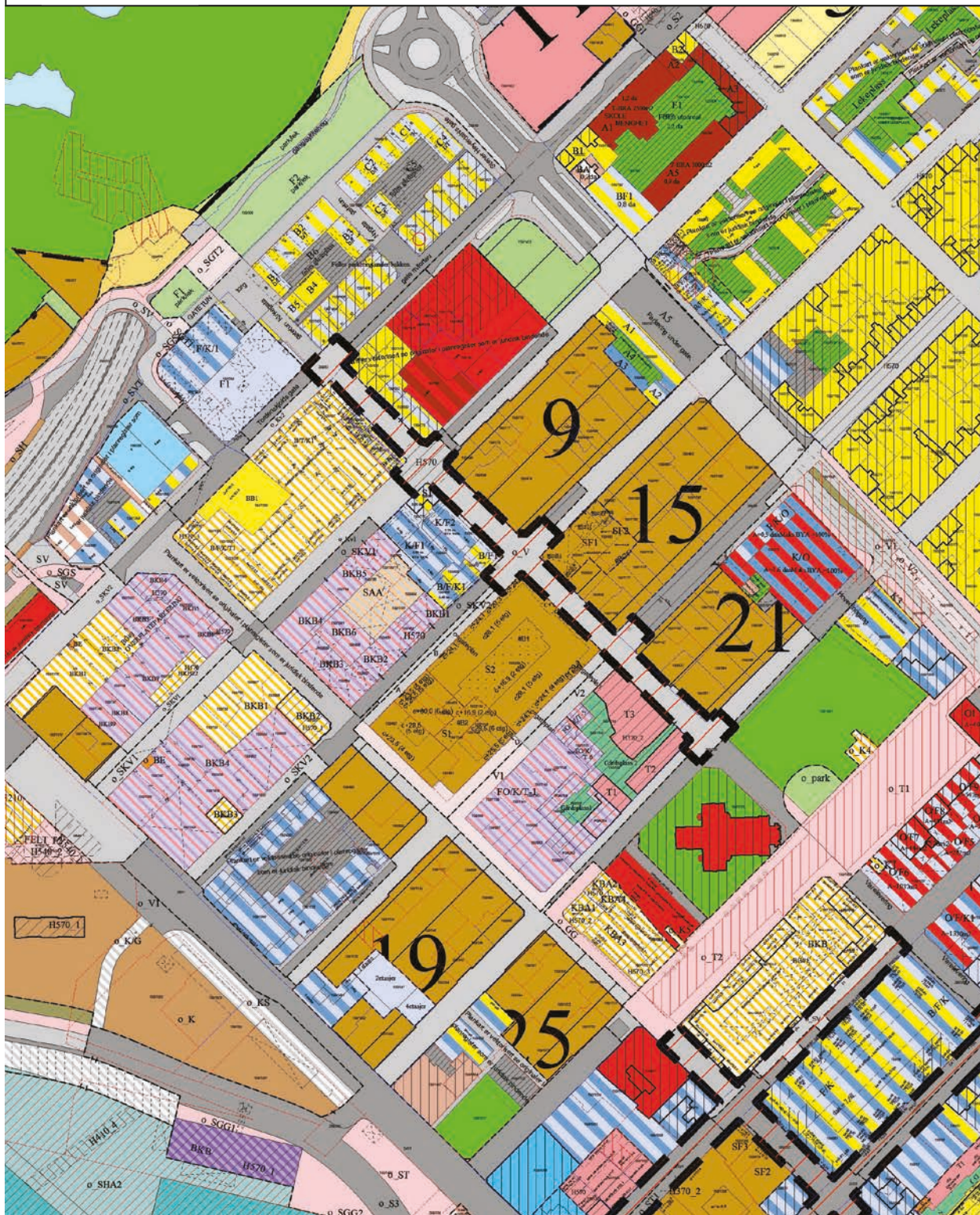
Målestokk: 1:3000

Dato: 04.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER KVARTAL 72 – NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi rammer for ny bebyggelse med høy utnyttning.
- Å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen.
- Å sikre parkområde med kvartalslekeplass ved foten av Baneheia.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 For områdene som reguleres til friområder og fellesområder skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69 nr. 3.

3. BYGGEOMRÅDER § 25.1

3.1 Bebyggelsen skal følge byggelinje (stiplet linje) som vist på plankartet. Mindre innrykk kan tillates etter nærmere vurdering.

3.2 Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom byggesaksbehandlingen av de enkelte byggesakene.

3.3 Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål. Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser Miljøverndepartementet har utarbeidet.

3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Største tillatte gesimshøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor (etasjeantall er retningsgivende):

OMRÅDE	GESIMSHØYDE	ETASJER
A1	C +28,0	5
A2, A3 og A4	C+25,5	5
A5 og A6	C +22,0	4
B1 og B2	C +25,5	5
B3 og B5	C +22,0	4
B4	C +21,0	4
C1	C +27,5	5
C2	C +25,5	5
C3 og C4	C +22,0	4

Taket kan benyttes til felles takterrasse. Nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med høyde over gesimshøyde. Tekniske anlegg skal være

innebygget. Areal tillatt over gesimshøyde skal ikke overskride 20% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

- 3.5 Innenfor område B4 skal det oppføres boliger.
- 3.6 Det skal etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i området A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 og B5
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i område B2, B3, C1, C2, C3 og C4.
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 2.etasje i område A1, A2, A3, A4, A5 og A6.
Det kan etableres kontor i 2.-5. etasje i område A1.
De øvrige etasjer skal beholdes boliger.
I etasjer med boligformål tillates ikke forretning/ kontorformål.
- 3.7 Antall boenheter pr boligetasje skal ikke overstige:
A1 - 7 boenheter/ etasje
A2, A3 og A4 - til sammen 6 boenheter/ etasje
A5 - 7 boenheter/ etasje
A6 - 11 boenheter/ etasje
B1 - 2 boenheter/ etasje
B2 - 8 boenheter/ etasje
B3 - 4 boenheter/ etasje
B4 - 3 boenheter/ etasje
B5 - 2 boenheter/ etasje
C1 og C2 - til sammen 11 boenheter/ etasje. 6. etasje i C1 kan ha max. 4 boenheter
C3 - 3 boenheter/ etasje
C4 - 3 boenheter/ etasje
- Det kan aksepteres mindre avvik i fordelingen av antall leiligheter pr etasje.
- 3.8 Områdene A1 og C1 og skal ha gjennomgående leiligheter med min. 1 soverom inn mot gården.
- 3.9 Gavli i område B1, som vender mot område B5, skal oppføres som branngavl.
- 3.10 Gavli i område A2, som vender mot område A1, skal oppføres som branngavl.
- 3.11 Det skal etableres balkonger eller felles takterrasser for hver boenhet.
- 3.12 Mot Fritz Jensens gate skal det opparbeides en 2 meter bred lysgrav langs fasaden i område A2, A3, A4, B1 B2 og C2.
- 3.13 Der byggelinje ikke er vist på planen skal fasadelivet ligge i formålsgrensen.
- 3.14 Der byggelinje er vist på planen kan det over 1.etasje oppføres balkonger ut til formålsgrense. For hjørnebyggene mot Fjellgata i områdene A1 og A6 kan det bygges ut til formålsgrense over 1. etasje.
- 3.15 For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det opparbeides parkeringsanlegg i fellesareal under terreng. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for:
1 bil pr. bolig større enn 70 m²
½ bil pr. bolig på 30 - 70 m²
¼ bil pr. bolig mindre enn 30 m²
Forretninger og kontorer skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² bruksareal.

- 3.16 Ny bebyggelse langs Tordenskjoldsgate og Fritz Jensensgate skal være variert slik at hvert enkelt gatenummer fremstår som en selvstendig enhet. Dette gjelder både fasadeuttrykket og bygningens høyde innenfor regulert maksimal byggehøyde. Fasadetegninger som dokumenterer hvordan den enkelte byggesak fremstår som en del av Nybyens fasade mot de aktuelle gatene, skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER § 25.3

- 4.1 Nygata, Kirkegata, Stener Heyerdahls gate og Fritz Jensens gate opparbeides som torg / gatetun. Fritz Jensens gate opparbeides med trekker på begge sider.
- 4.2 Plan for utforming av torg / gatetun skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning..

5. FRIOMRÅDER § 25.4

- 5.1 Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av friområdene.
- 5.2 Friområdet F2 skal inneholde kvartalslekeplass og park. Kvartalslekeplassen skal utformes som flerbruksareal med soner utformet til lek for ulike aldersgrupper.
- 5.3 Plan for utforming av friområde F1 skal forelegges Statens vegvesen for konsultasjon før endelig detaljplan kan bli godkjent. Statens vegvesen skal også konsulteres før byggetillatelse kan gis for friområde F1 .
- 5.4 Plan for utforming av friområdene F1 og F2 skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING § 25.6

- 6.1 Deler av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «bygg som skal bevares». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- Gesimshøyde, takform og etasjeantall kan ikke endres.
 - Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke medfører støyulemper eller er særlig trafikkskapende.
 - Bebyggelsen tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
 - Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, materialer, farger og øvrige detaljer blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når dette skjer i harmoni med bestående bygnings karakter med hensyn til form, detaljer og farger.

- Tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.
- Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre minst 25 m² pr. boenhet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek

7. FELLESOMRÅDER § 25.7

- 7.1 Det skal opparbeides private fellesområder i felt A, B og C. All forretningsvirksomhet i område B og C skal ha inngangsparti mot offentlig vei. Fellesområdene tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager, vareadkomst eller liknende. Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av fellesområdene. Planer for endringer av eksisterende bakgårder / hager skal godkjennes av kommunen.
- 7.2 Område A7 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt A (A1-A6).
- 7.3 Område B6 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt B (B1-B5).
- 7.4 Område C5 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt C (C1-C4).
- 7.5 Fellesparkering A tilhører eiendommene i felt A. Fellesparkering B/C tilhører eiendommene i felt B og C.
- 7.6 I sørøstre del av byggeområde B og C (langs grensen mot spesialområde), skal det etableres en siktlinje. Denne skal videreføres gjennom felt A til Fjellgata. Det kan ikke settes opp elementer som hindrer sikten fra Fjellgata til Stener Heyerdahls gate.

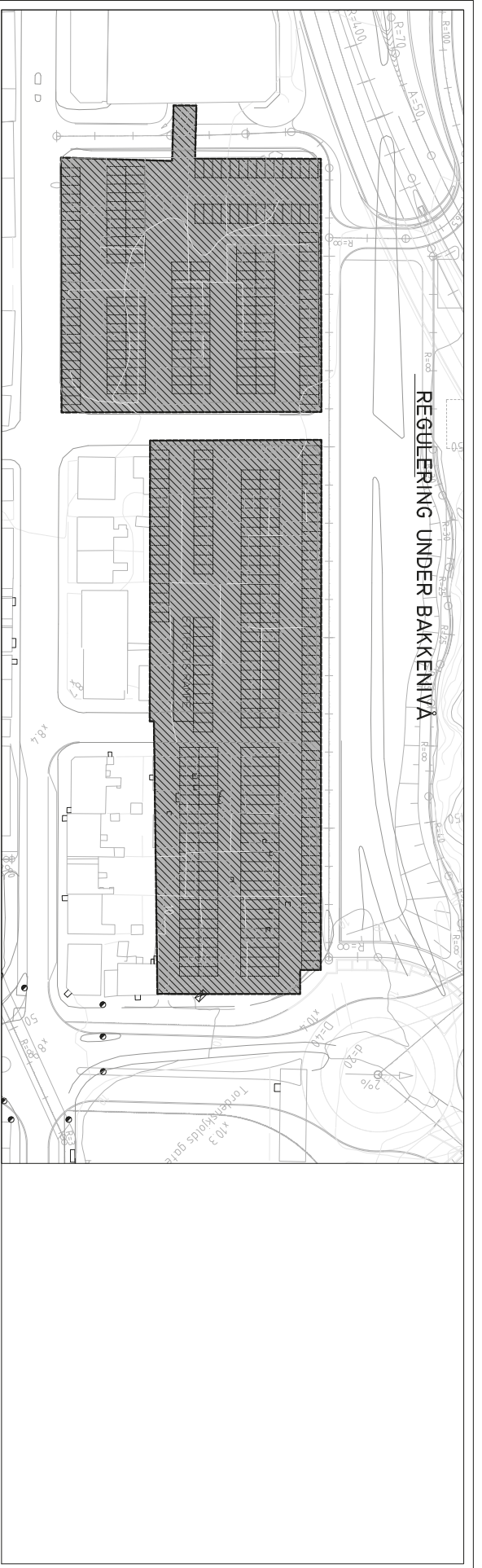
8. REKKEFØLGE

- 8.1 Godkjent plan for utendørs fellesareal i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.
- 8.2 Godkjent plan for fellesparkering i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.
- 8.3 Midlertidig eller permanent kvartalslekeplass innenfor områdene F1 og F2 må ferdigstilles før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling.
- 8.4 Innen 25% av byggeområdet i de enkelte felt blir bebygd, skal tilhørende utendørs fellesareal og fellesparkering være anlagt.
- 8.5 Fjellgata etableres med toveiskjøring før byggemelding av nye bygninger i områdene A1-A4 kan tas opp til behandling.
- 8.6 Eksisterende bygg tillates ikke revet før godkjent byggemelding av nye bygg foreligger.
- 8.7 Ved etablering av fellesområdene (A7, B6, C5), skal samtidig tilstøtende torg/gatetun etableres.

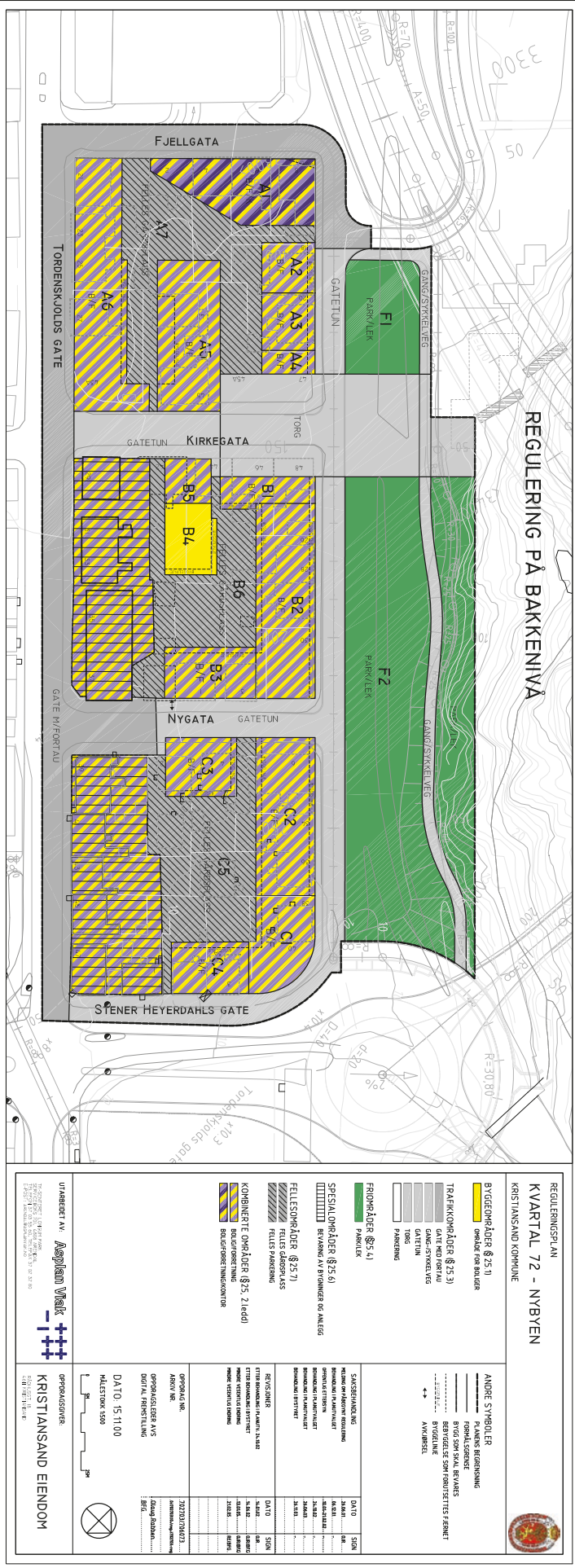
Endret ihht. Bystyrets vedtak 16.11.05

Godkjent av bystyret i Kristiansand 16.11.2005 som sak nr. 168

Plan- og bygningssjefen



REGULERING UNDER BAKKENIVÅ



REGULERING PÅ BAKKENIVÅ

REGULERINGSPLAN
KVARTAL 72 - NYBYEN
KRISTIANSSAND KOMMUNE

BYGGEMÅTTLER § 75.11
 Område for boliger

Trafikkonkord § 75.21
 Trafikkonkord for alle gatene og for alle gangstier

FRONNLOSER § 75.41
 Anlegg

SPECIALOMRÅDER § 75.51
 Område for offentlig bruk

FELLESONRÅDER § 75.71
 Fellesområde for felles bruk

KONKURRERTE OMRÅDER § 75.21 add
 Område for konkurranse

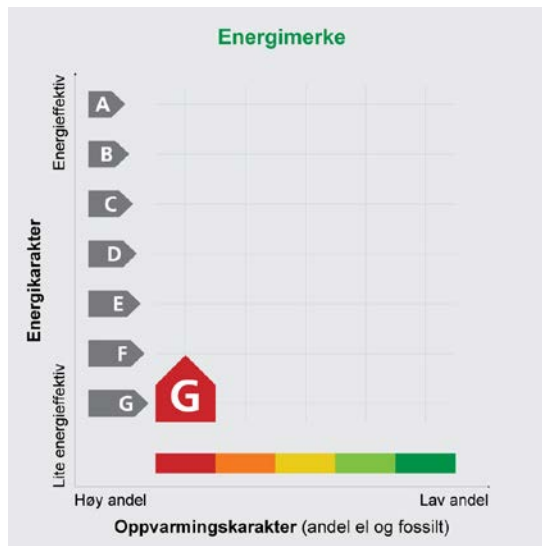
ANDRE SYMBOLER
 PLANENS REGULERINGSOMRÅDE
 BYGGESOMRÅDE
 TRAFIKKONKORD
 FRONNLOSER
 SPECIALOMRÅDE
 FELLESONRÅDE
 KONKURRERTE OMRÅDE

Saksbehandling
 DATO: 15.11.10
 MÅLSTOKK: 500

Opparbeidet av
Asplan Viak

Opparbeidet for
KRISTIANSSAND EIENDOM

Adresse	Tordenskjolds gate 39
Postnr	4612
Sted	KRISTIANSAND S
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	1413
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	12966806
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-928444
Dato	14.09.2018



Innmeldt av Dubravko Bajraktarevic

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

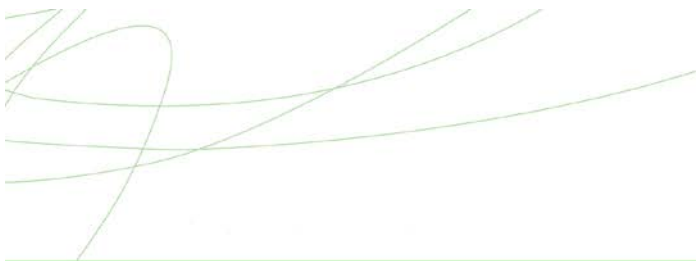
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

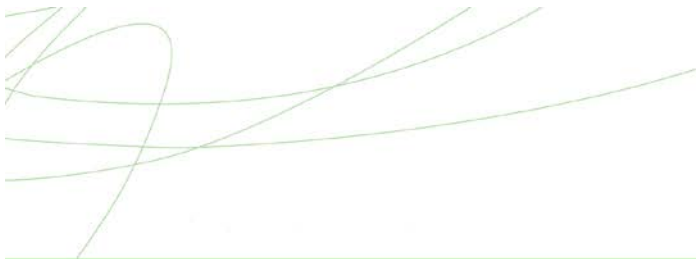
- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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

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



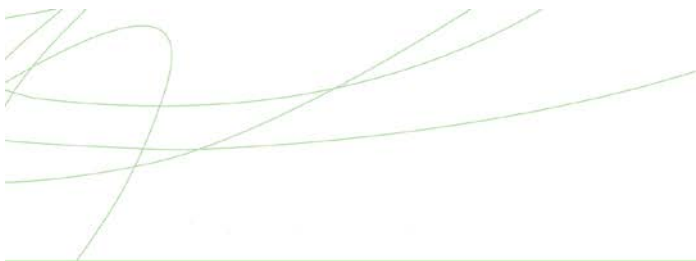
Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1895
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordenskjolds gate 39
Postnr/Sted: 4612 KRISTIANSAND S
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 14.09.2018 09:15:52
Energimerkenummer: A2018-928444
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Dubravko Bajraktarevic

Gnr: 150
Bnr: 1413
Seksjonsnr: 4
Festenr:
Bygnnr: 12966806

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løsbåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Tordenskjolds gate 39 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	2 min 0.1 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 2.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Slottet - Kristiansand Kommune	3 min
Eventyrgården - Kristiansand Komm...	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

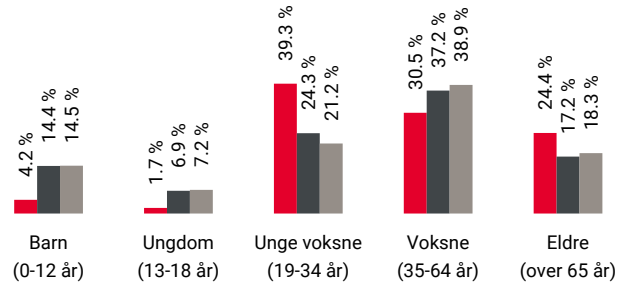
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage A1 (1-5 år) 26 barn	10 min 0.9 km
Møllestua barnehage (1-5 år) 91 barn	18 min 1.5 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	19 min 1.5 km



Dagligvare

Coop Prix Byhaven	2 min
Kiwi Henrik Wergelands Gate	4 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

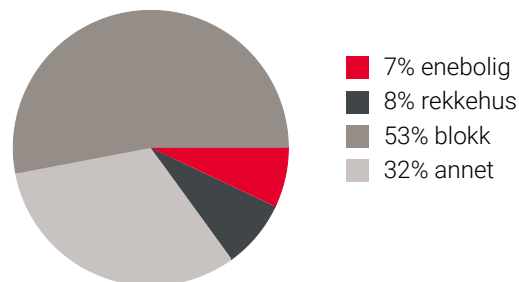
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Nybyen ballbane 1 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.1 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 3 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 4 min 

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter
:))»

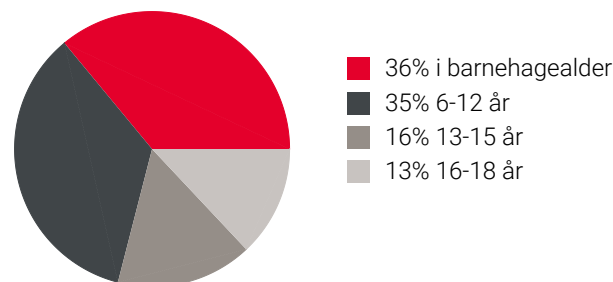
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 3 min 
-  Vitusapotek Markens 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

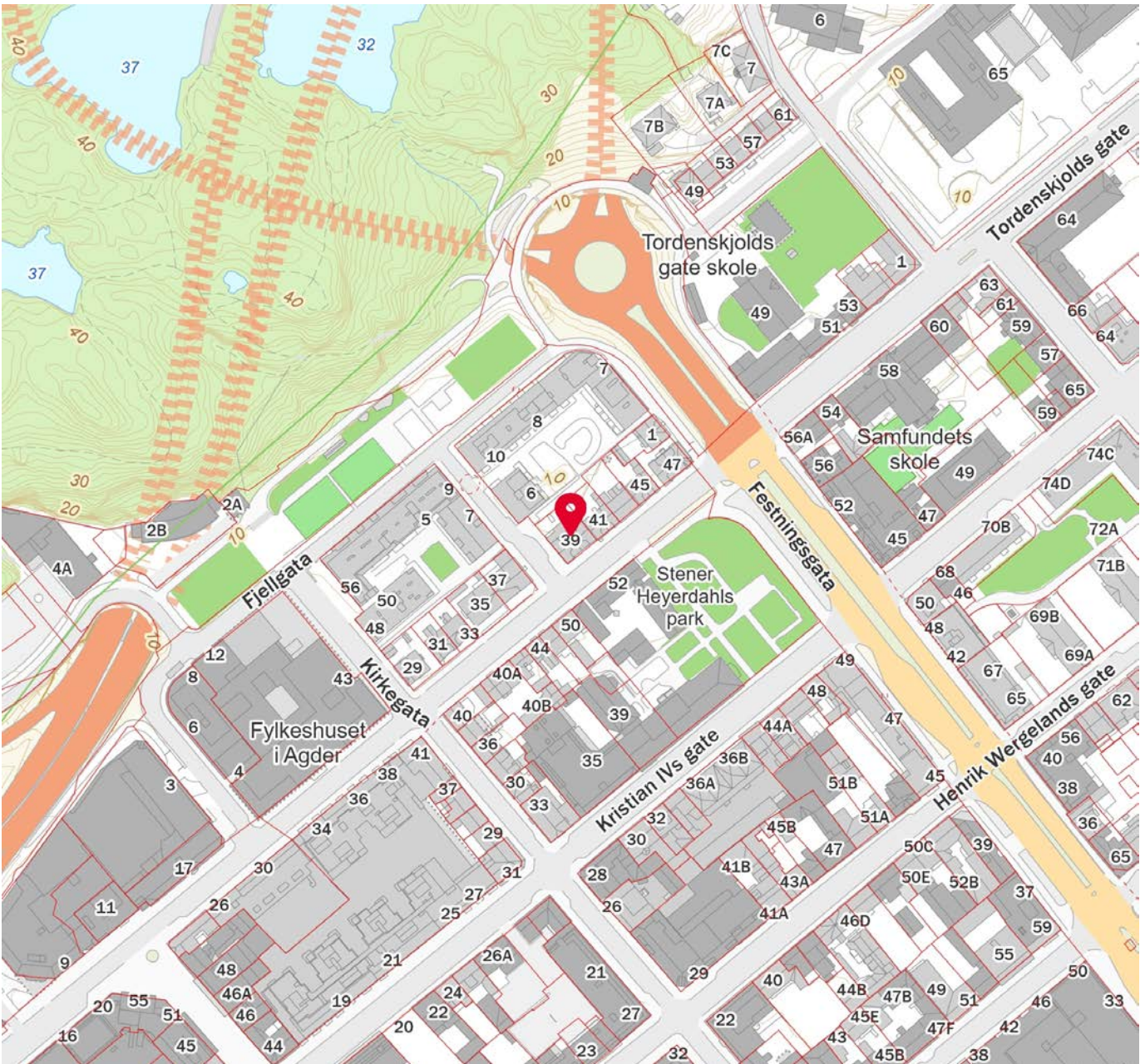


0% 61%

-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tordenskjolds gate 39
4612 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre