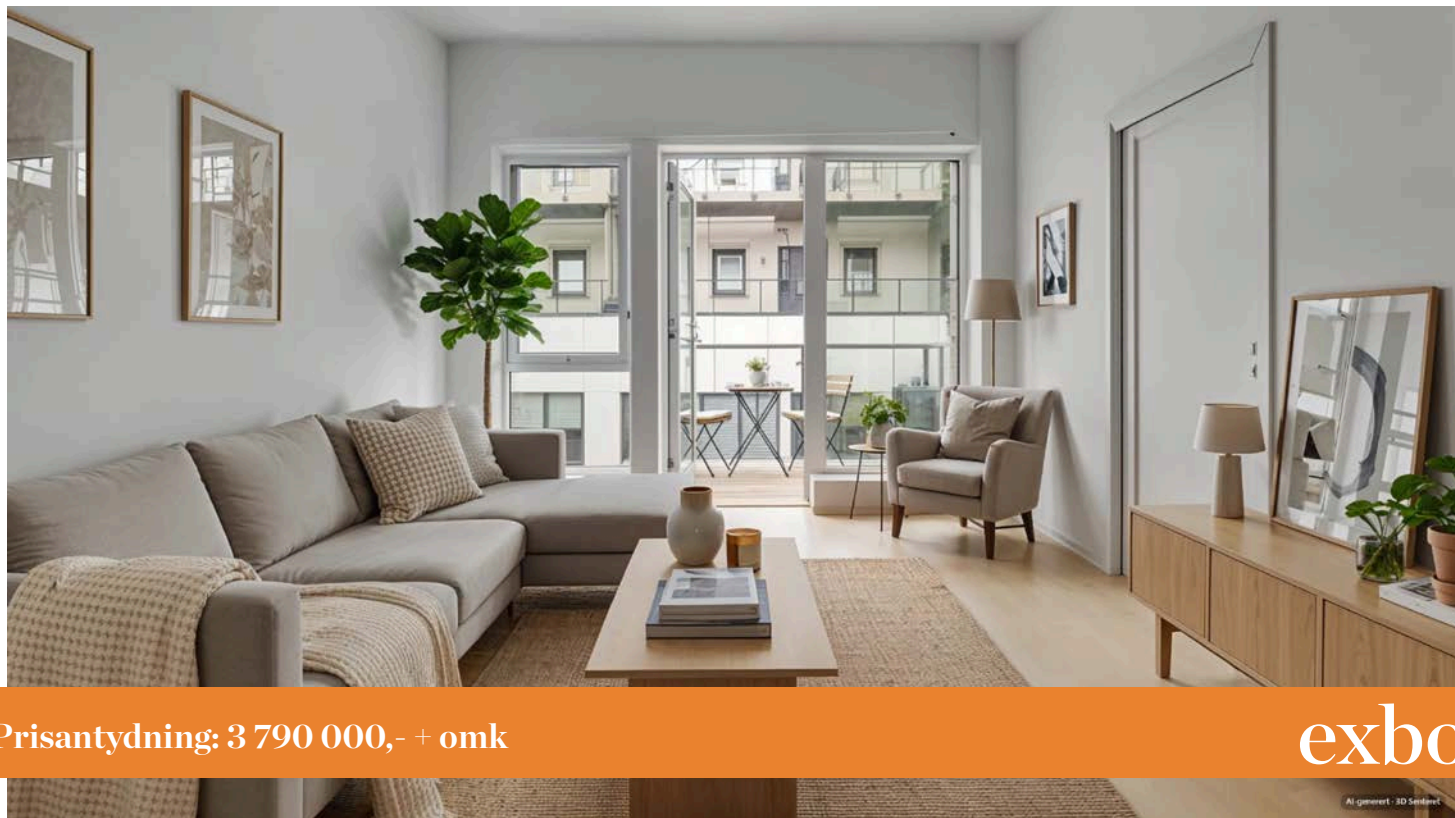


KVADRATUREN

DRONNINGENS GATE 34, 4608 KRISTIANSAND S

Pen 3-roms selveier fra 2018 | Balkong | Stor solrik felles takterrasse | Nærhet til alle fasiliteter!



Prisantydning: 3 790 000,- + omk

exbo

AI generert - 3D Sendelet



Meglers kommentar

Exbo v/ Marit Havik Staalesen har gleden av å presentere en flott og innflytningsklar 3-roms leilighet med svært sentral beliggenhet i Kvadraturen. Her bor du med gangavstand til alt Kristiansand sentrum har å by på av butikker, restauranter, caféer, kollektivtilbud og øvrige fasiliteter.

Leiligheten ligger i et nyere bygg ferdigstilt i 2018 og har en god planløsning og moderne materialvalg. Den inneholder entré, stue/kjøkken med utgang til balkong vendt mot rolig bakgård, 2 soverom, pent flislagt bad og bod/garderobesrom. I tillegg følger bod i kjeller. Beboerne har tilgang til en flott felles takterrasse med fantastisk utsikt.

Perfekt for førstegangskjøpere, studenter, par eller som utleieobjekt.

Velkommen til visning!

Adresse	Dronningens gate 34
Prisantydning	3 790 000,- + omk.
Omkostning	106 040,-
Totalpris	3 896 040,-
Felleskostnader	Kr 3 344,-
BRA-i/BRA Total	51/57 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Tomt	493.6 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHOOLD



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
21	Egenerklæring
26	Tilstandsrapport
42	Boligopplysninger
44	Årsmøte 2026
59	Protokoll 2026
63	Vedtekter
78	Byggesak
146	Regulering
151	Nabolagsprofil
156	Boligkjøperforsikring
158	Budskjema

OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 57 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod

BRA-e: 6 kvm. Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvmBalkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

493.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet meget sentralt i Kvadraturen. Det meste man kan ønske seg er innenfor gåavstand. Kun et par kvartaler fra fasiliteter som Bystranda, Markensgate, Kilden og Fiskebrygga med uterestauranter og yrende folkeliv på sommeren. Her ligger også alt til rette for fredfulle spaserturer i områdets strandpromenader, eller i Baneheia med fine turstier og badevann. For øvrig umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, samt gang- og sykkelavstand til UiA (ca. 2,4 km).

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Haasund Eiendom As

Innhold

- 1. etasje: bod.

- 2. etasje: stue/kjøkken, 2 soverom, gang, bad og bod.

Standard

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført 2018.

Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Balkong.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad fra 2018 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate.

Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men rommene er uten rombenevnelse og uten inntegnet utstyr. Opprinnelige tegninger viser rominndeling med blant annet stue/kjøkken, soverom og bad. Ved senere endringstillatelse dater 22.11.2017 foreligger reviderte tegninger hvor rombenevnelse ikke fremgår. Leiligheten fremstår i dag med tradisjonell romløsning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at rommene eksakte

godkjente bruk ikke fremkommer eksplisitt av siste godkjente tegninger. Rombenevnelse er satt ut fra dagens bruk. Det foreligger også fravik fra tekniske krav for soverom som b.la. dagslys. Kjøper overtar ansvaret knyttet til bruk og eventuelle videre godkjenning.

Hele rapporten må leses i sin helhet.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor som betales gjennom fellesutgiftene.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP1585394

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av

Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Sameiets vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Dette burde gjennomgås før budgivning.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Utleie er tillatt.

Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Vannbåren varme i stue/kjøkken, gang og bad.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Info energiklasse

Boligen er energimerket og har fått energimerke Oppvarmingskarakter B Energikarakter Lyse grønn-Energiattesten kan fås ved henvendelse til megler

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt) inngår i fellesutgiftene.

For denne leiligheten utgjør eiendomsskatten kr. 3 480 pr. år og faktureres direkte til eier. Det er 4 terminer i året.

Renovasjon inngår også i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 3 480

Info formuesverdi

Formuesverdi ikke mottatt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og

finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader 2 213

Telenor TV/bredbånd 640

Komm.avg., fast abb.gebyr vann/varme/renovasjon 491

Driftskostnadene dekker videre følgende kostnader: forsikring, strøm fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftskostnader.

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 344,-

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Dronningensgate 34

Organisasjonsnummer

921739044

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 1657, seksjonsnummer 5 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:

4204/150/1657/5:

08.09.1993 - Dokumentnr: 13439 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om rømmingsvei som ikke kan slettes uten samt.

av Kr.sand bygningsråd.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1657

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1993 - Dokumentnr: 14708 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1657
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2018 - Dokumentnr: 1231692 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:45 Snr:22
Gjelder bestemmelse om rønningsvei
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1657
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2018 - Dokumentnr: 1438647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/1126

26.08.2020 - Dokumentnr: 2925230 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/1130
Deling av seksjon
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Dronningens gate 34,
datert 07.03.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 1389,
reguleringsbestemmelser for Dronningens gate 34A,
godkjent 17.06.2015.

Eiendommen ligger også under kommunedelfplan nr.
1264, bestemmelser for Kvadraturen og Vestrehavn del
1-kvadraturen 2011-2022, godkjent 12.02.2014.

I tillegg ligger eiendommen under kommuneplanens
arealdel 2024-2035, Kristiansand Kommune, revidert
28.02.2024.

Formål: Bolig/forretning/kontor.

Plan under arbeid i nærområdet: Dronningensgate.
Plankontakt: Elin Bergland

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt
kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at
kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en
bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må
kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan
det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt
tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen
og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal
slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er
innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en
mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom
opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller
mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
94 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 840,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

106 040,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 885 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 896 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør

leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

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

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva. 35 000,00

Videre er det avtalt tilrettelegging, oppgjørshonorar og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 92 301,00,- inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

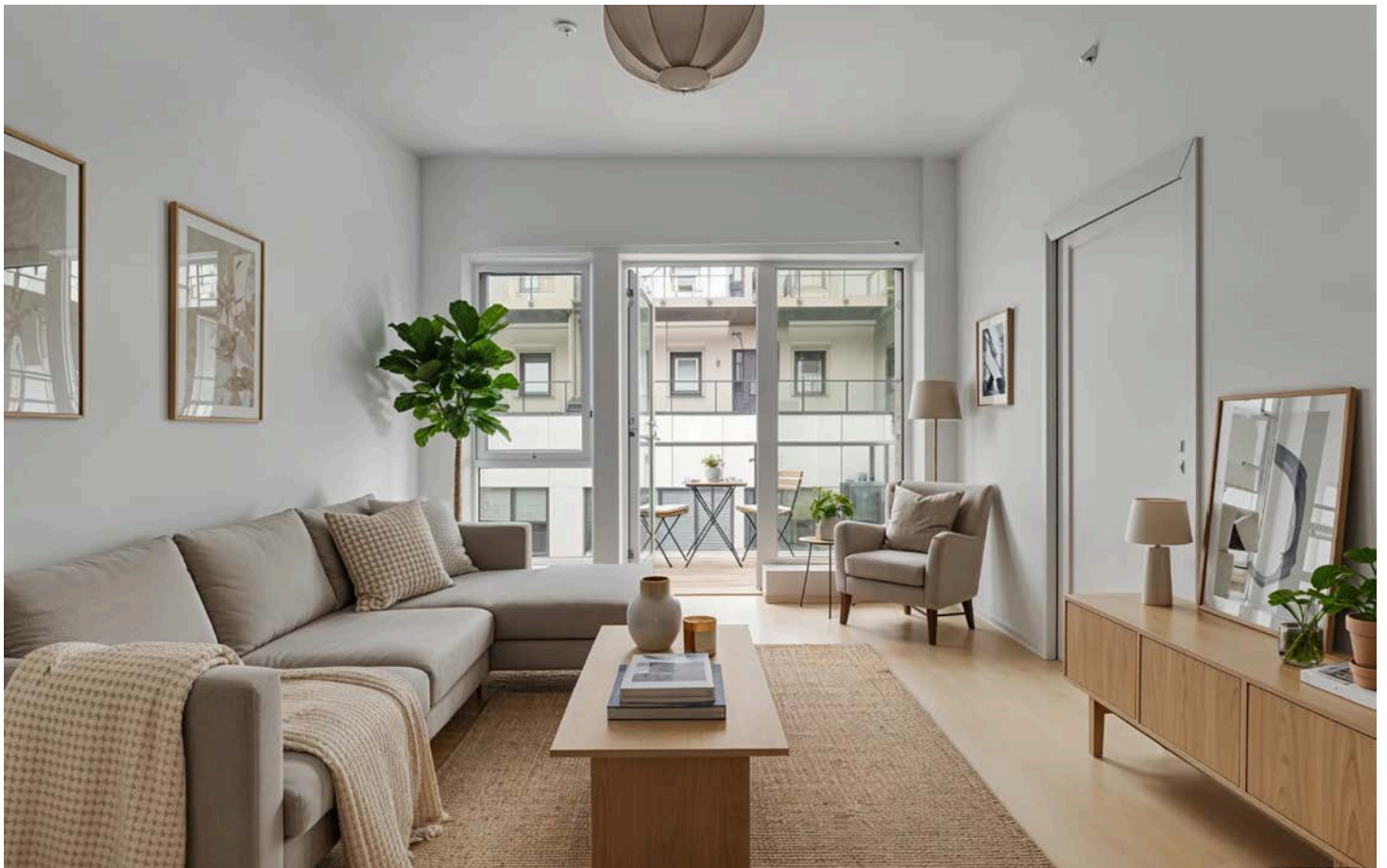
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

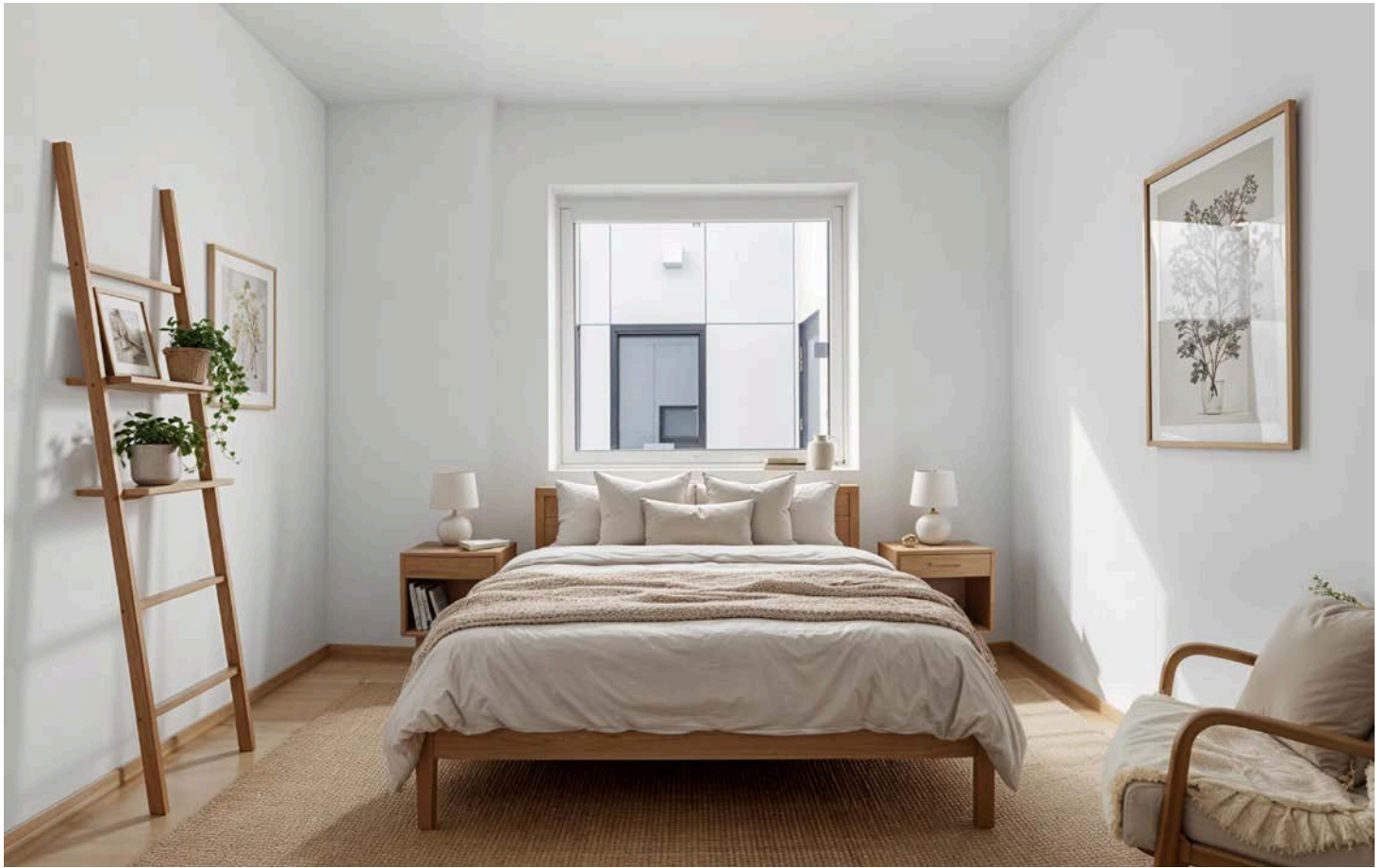
13.08.2026





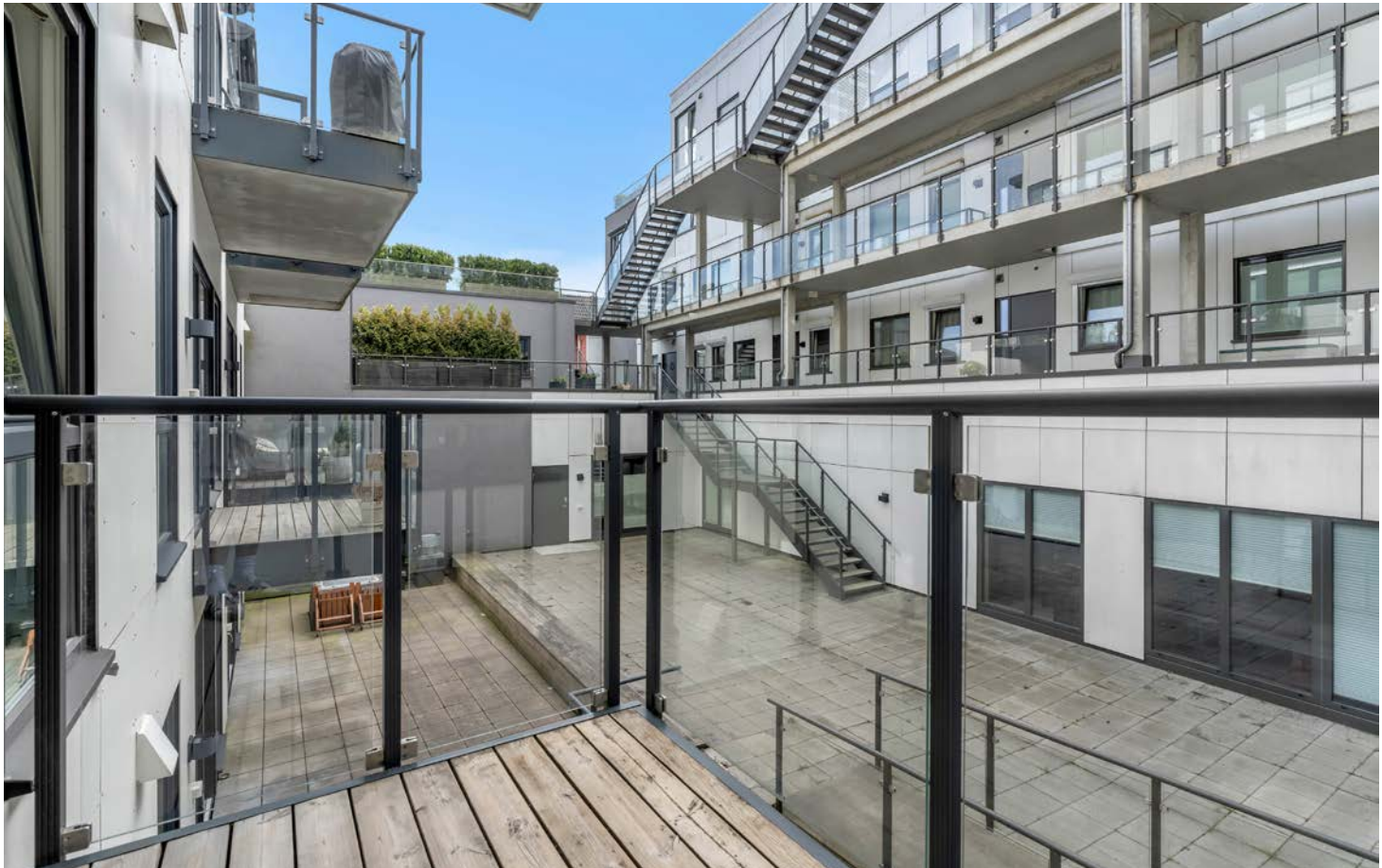


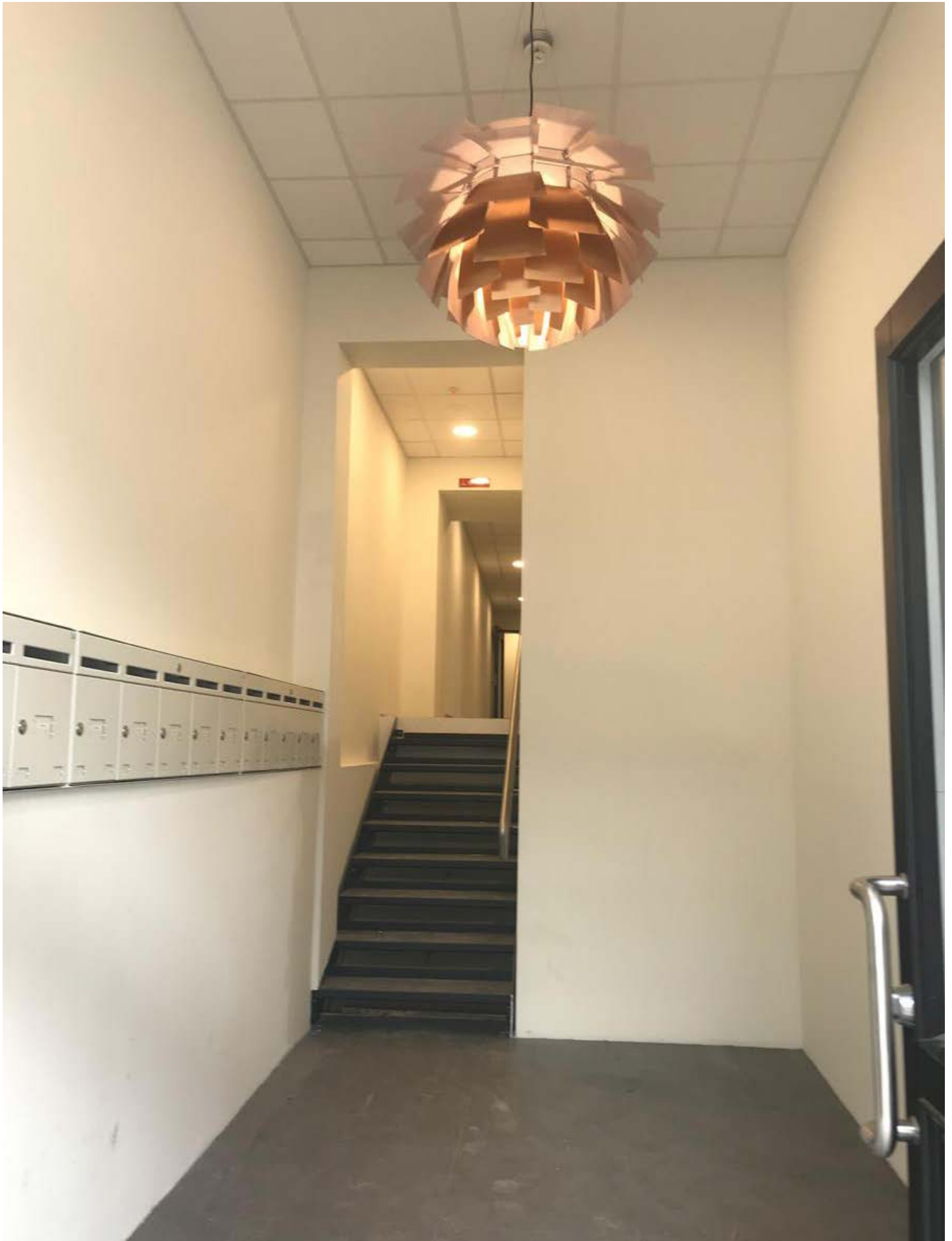














Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260102	
Selger 1 navn	
Gabriel Knudsen	
Gateadresse	
Dronningens gate 34	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260102

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260102

Selger er Haasund Eiendom AS

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriel Knudsen	f6e183457d53879c785bc cb874e6df7d8e184be3	16.06.2026 09:08:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260102

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

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Dronningens gate 34, 4608
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 1657, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 16.06.2026

Oppdragsnr.: 16579-6147

Eiendomsverdi ref nr: BX6682

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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

Selveierleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført 2018.
Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 3-lags glass. Inngangsdør og balkongdør. Balkong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2018 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. Vannboren varme med fordeler skap. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

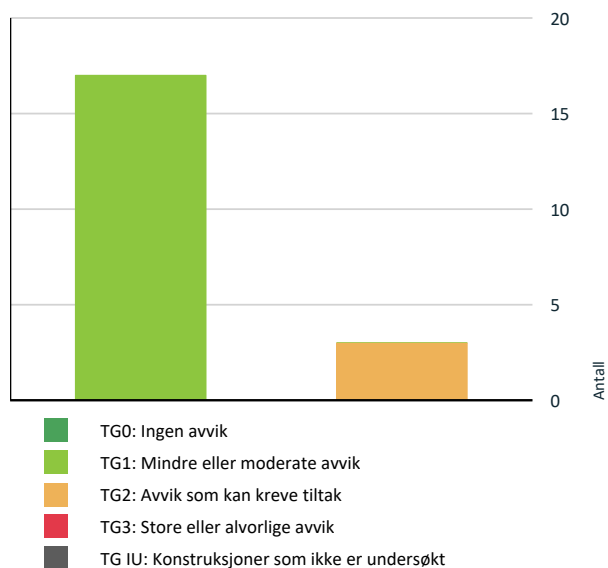
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. Ved endringstillatelse datert 22.11.2017 stemmer rominndeling på plantegning, men rommene er uten rom benevnelse og uten inntegnet utstyr.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
! Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Kommentar
I henhold til Eiendomsverdi.no.

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer i tre med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gulv med parkett, malte vegger og malte himlinger.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Parkettgulv har noen merker og er est ut på en del av gulv i stue/kjøkken. Det er noen sprekker i hjørner/overganger på vegger.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Behov for utskifting og noe reparasjon.



Tilstandsrapport



1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker eller lettbetong elementer. Målt høydeforskjell på gulv opptil 5mm gjennom hele rom.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2018 med delvis dokumentert utførelse i form av utført av utbygger ved nybygg.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er total 33mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Gulv i dusj nedsenket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv i dusj har stedvis lite fall til sluk og lite felt uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet vil lede vann til sluk, men med redusert effekt. Kan være fare for litt vannansamling i enkelte områder på gulv i dusj.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran i sluk.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghegt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører. Gummi pakninger i bunnen av dusjdører går imot gulv når dørene åpnes utover.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventil og lufting via skyvedør.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

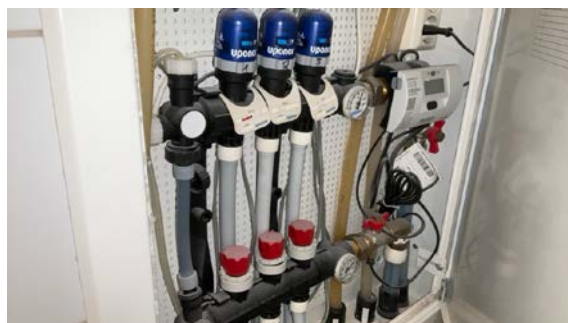
Balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannboren varme med fordeler skap.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 07.12.2017.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

6. 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?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

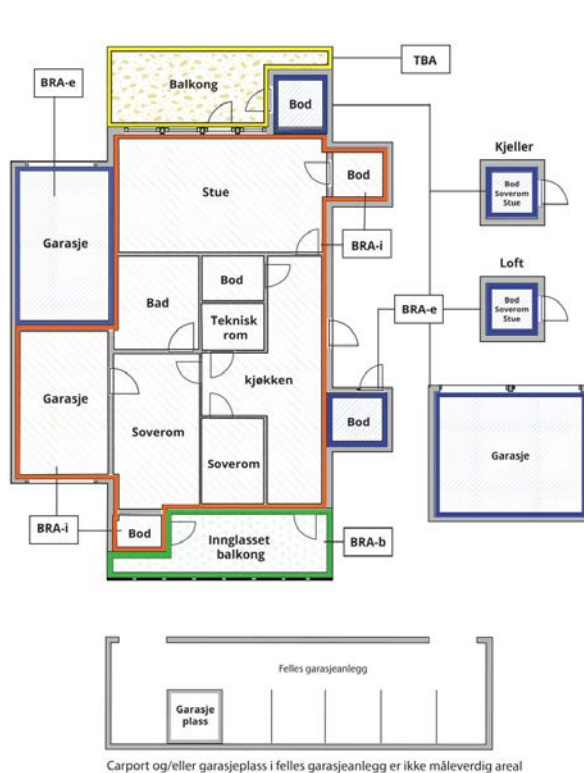
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	51			51	4
Underetasje		6		6	
SUM	51	6			4
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. Ved endringstillatelse datert 22.11.2017 stemmer rominndeling på plantegning, men rommene er uten rom benevnelse og uten inntegnet utstyr.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Knut Gabriel Flørnæs Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1657		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Dronningens gate 34							
Hjemmelshaver Haasund Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.06.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2019	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonspåvisning av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 28.07.26 Side 1 av 2

Sameiet Dronningensgate 34	Vår ref.:	223/5
Dronningens gate 34	Type:	Sameie
4608 KRISTIANSAND	Eiere:	Haasund Eiendom AS
Organisasjonsnr: 921 739 044	Seksjonsnr:	5

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 3 344**

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 213
Tilleggsytelser:	Telenor TV/bredbånd	640
	Komm.avg., fast abb.gebyr vann/varme/renovasjon	491

Varmtvann og fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

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: Espen Foss Mathiesen

Adresse: Dronningens gate 34

Postnr/-sted: 4608 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 93427025

E-post: dronningensgt34@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.07.2026**Utestående saldo: 4 293,29**

Felleskostnader:	3 344	Restanse:	4 293,29
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	949,29		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	7 162	Gjeld:	0	Andre inntekter:	333
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 5		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/1657 - seksjon:5

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 28.07.26 Side 2 av 2

Sameiet Dronningensgate 34

Vår ref.: 223/5

Dronningens gate 34

Type: Sameie

4608 KRISTIANSAND

Eiere: Haasund Eiendom AS

Organisasjonsnr: 921 739 044

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP1585394

Sameiet Dronningensgate 34

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026 kl. 19:00

Sted: Rådhuskvartalet møterom Karen Biltzing

**Hilsen styret i
Sameiet Dronningensgate 34.**



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Dronningensgate 34

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026, kl. 19:00

Sted: Rådhuskvartalet møterom Karen Biltzing.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Til møteleder foreslås Tom Henriksveen (styrets leder)

Styrets innstilling: Styrets leder foreslås som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Espen Foss Mathisen velges som protokollfører

Styrets innstilling: Styret forslår Espen Foss Mathisen som protokollfører

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Willy Ly velges til å signere protokollen

Styrets innstilling: Styret foreslår Willy Ly til å signere protokollen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Det møtte xx stemmeberettigede seksjonseiere, hvorav yy med fullmakt. Totalt antall stemmeberettigede til stede var zz.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjent

Styrets innstilling: Innkalling og saksliste godkjennes slik den er presentert

2. Årsmelding

Styrets leder leser opp årsmeldingen. Det er anledning til å stille spørsmål til denne.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

Styret har to saker, rens av ventilasjonsanlegg og dugnad.

Rens av ventilasjonsanlegg er et individuelt ansvar, men fordelaktig å gjøre i fellesskap. Styret har innhentet tilbud som presenteres på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Ventilasjon:

Fellesaksjon på innvendig rens av ventilasjonsanlegg.

Willy Ly presenterer.

Dugnad

Sameiets fellearealer ute trenger vedlikehold, og dette kan gjøres enten ved ekstern eller på dugnad. Styret er av den oppfatning at dette er en fin fellesskapsoppgave, og det er besluttet felles innsats i uke 19 (4 til 5 mai). Stig S er dugnadsgeneral, og styret kommer tilbake med detaljer når det nærmer seg.

5. Saker fra eierne

Forslag til vedtak: Det var ingen saker til behandling

Styrets innstilling: Det har ikke kommet inn saker til behandling fra eierne.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr 31.900,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

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

Styreleder, Tom Henriksveen
Styremedlem, Stig Seljås
Styremedlem, Willy Ly
Styremedlem, Espen Foss Mathiesen
Varamedlem, Jannicke Sletten

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

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder, Tom Henriksveen er på valg og ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år foreslås Espen Foss Mathisen

Styrets innstilling: Espen Foss Mathisen velges som styrets leder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av en vara i tillegg til styrets leder og tre styremedlemmer. Styrets leder, vara og ett styremedlem er på valg.

Willy Ly er på valg, og har sittet som styremedlem siden 2019. Willy ønsker ikke gjenvalg.

Jannicke tar gjenvalg som varamedlem.

Forslag til vedtak: Petter Aglen velges til styremedlem for en periode på to år.

Styrets innstilling: Som styremedlem for en periode på to år foreslås Petter Aglen (H402)

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Jannicke Sletten (501) gjenvelges som vara for ett år.

Styrets innstilling: Styret foreslår å gjenvelge Jannicke Sletten som vara for ett år

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Dronningensgate 34 tirsdag 21.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Dronningensgate 34 2025

Sameiet Dronningensgate 34 (org. nr: 921739044) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Tom Henriksveen, DRONNINGENS GATE 34
Styremedlem, Stig Seljås, Dronningens gate 34
Styremedlem, Willy Ly, Dronningens Gate 34
Styremedlem, Espen Foss Mathiesen, Dronningens gate 34
Varamedlem, Jannicke Sletten, Dronningens gate 34

Styrets arbeid i 2025

Det har vært avholdt 2 styremøter i 2025. Styret består av 4 menn og en kvinne. Samarbeidet i styret er godt med god kommunikasjon også utenfor styrerommet.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Heisalarm

Som styret har informert om tidligere var vår heis montert med alarm/nødtelefon basert på 2G nettverket. Som kjent fases dette nå ut, og styret fattet vedtak om å oppgradere til 4G nettverket. Kostnaden for oppgraderingen var ca Kr 26.000,- + mva.

Vannskader

Vi har hatt flere tilfeller av vanninntrengning i de siste 2 år. Mest alvorlig er vannet som kommer inn på østveggen (mot bedehuset) hvor fugene mellom betongelementene er stedvis svekket. PK Entreprenør har gitt et tilbud (Kr 460.000,- inkl mva). Det er skader på vegg i leilighet 402, men beskjedent. Utbedres av sameiet med å male opp igjen i stuen når årsaken til vanninntrengningen er fastslått. Her vil tiltak iverksettes på dugnad for å sikre fugene, skadepotensialet er beskjedent sett i forhold til utbedringskostnaden skissert at PK.

Så har manglende vedlikehold på bad (rensing av sluk) i 304 medført vannskade i 204. Dette er seksjonseierens ansvar, men dekkes av sameiets forsikring (egenandel dekkes av seksjonseier). Dette er en påminnelse til alle om å huske å rengjøre sluk på bad - noe som bør gjøres hver uke!

I tillegg har det vært vannskade i forbindelse med høststormene i -25. Det har kommet vann inn under balkongdøreren i 304, og dette vannet har da rent ned i 204 og forårsaket skade. Her må det byttes ut gips, sparkles og males samt skifte gulv.

Videre har det kommet vann inn på et soverom i 203. Vannet har trolig blåst inn under beslaget rundt vinduet. Utbedres av sameiet med maling/sparkling og i samarbeide med evt blikkenslager.

Vannintrengning utenfra har en egenandel på kr 20.000,- og med skadehistorikken vi har på vannskader vil slike skader øke forsikringskostnadene. Vi er derfor usike på om vi skal bruke forsikringen på den relativt store skaden det er i 305/204 eller ta dette over driften. Vi ser på dette når alt er ferdigstilt.

Det er ikke gjort avsetninger i regnskapet for dette i 2025, og alle kostnadene vil bli belastet 2026 regnskapet. Budsjettet er justert for disse kostnadene.

I øvrig er styret ikke kjent med feil eller behov for utbedringer ut over det som er normalt vedlikehold. Sameiet har serviceavtaler med alle leverandører i de tekniske fag, og utbedringer blir gjort fortløpende basert på tilbakemeldinger fra disse. Dog må vi gå en runde på serviceavtale VVS da vår tidligere leverandør Halvard Thorsen AS er oppkjøpt av Instalco AB og infusjonert i Moi Rør. Slik serviceavtale bør på plass ila -26.

Annet

Som ved hvert årsskifte oppsummerer vi med å se at vaktmester må tømme og kjøre bort papp og papir, og dette påfører sameiet en del tusen kroner i helt unødvendige kostnader. Vi tømmer også hver uke en brun dunk med bioavfall nesten uten avfall i, mens det lukter sterkt fra restavfall og plastavfallsdunken (den blå). Dette er ikke bare et kostnadsspørsmål, men også et miljøproblem! Vi henstiller alle om å gå i seg selv å kildesortere ihht kommunens retningslinjer. Det henger oppslag ved dunkene så "jeg visste ikke" er ikke et godt argument.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

Resultatrapport klient 223 Sameiet Dronningensgate 34

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		543 564	457 754	543 564	597 928
Inndekning av kommunale avgifter		94 272	94 272	94 272	94 272
Innbetalt kabel TV/Internett		115 200	115 200	114 000	120 000
Andre leieinntekter		6 000	6 000	6 000	6 000
Oppvarming		119 573	128 656	166 000	113 500
Andre driftsinntekter	1	3 688	2 990	4 000	3 000
Sum inntekter		882 297	804 872	927 836	934 700
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	31 900	32 000	32 000	31 900
Forretningsførerhonorar		26 276	23 632	24 000	26 000
Rådgivningstjenester		0	700	0	0
Vaktmestertjenester		76 644	77 375	92 000	70 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 498	4 512	4 512	4 497
Vedlikehold/serviceavtaler	4	175 749	157 246	146 374	238 000
Kabel-tv/Internett		109 248	109 248	114 000	120 000
Forsikring		87 516	74 864	81 000	96 531
Kommunale avgifter		177 720	172 787	184 400	180 500
Strøm		36 813	32 678	37 000	28 000
Oppvarming	5	161 782	166 527	200 000	142 000
Renhold, fellesareal		10 578	10 734	11 500	11 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 000	1 000	0
Andre driftsutgifter	6	2 256	2 147	3 000	2 500
Sum driftskostnader		900 981	865 450	930 786	950 928
Driftsresultat		-18 684	-60 578	-2 950	-16 228
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 757	7 291	2 500	5 000
Annen finansinntekt		735	453	450	1 000
Rentekostnad		0	1 500	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		7 492	6 244	2 950	6 000
Arsresultat	7	-11 192	-54 334	0	-10 228
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	11 192	54 334	0	-10 228
Sum disponering av resultat		11 192	54 334	0	-10 228

Balanserapport klient 223 Sameiet Dronningensgate 34

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 515	22 109
Forskuttering for andelseiere		6 510	0
Andre fordringer	9	74 602	67 683
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		146 189	151 753
Sum omløpsmidler	7	239 816	241 545
SUM EIENDELER		239 816	241 545

Balanserapport klient 223 Sameiet Dronningensgate 34

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		183 429	183 429
Årets resultat		-11 192	0
Sum egenkapital	8	172 237	183 429
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 760	8 801
Leverandørgjeld		52 819	49 315
Sum kortsiktig gjeld	7	67 579	58 116
Sum gjeld		67 579	58 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		239 816	241 545

Sameiet Dronningensgate 34

30.03.2026

(Signert elektronisk)

Tom Henriksveen
Styreleder

Espen Foss Mathiesen
Styremedlem

Willy Ly
Styremedlem

Stig Seljås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av strømforbruk EL bil ladere.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	31 900	32 000
Sum	31 900	32 000

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 498	4 512
Sum	4 498	4 512

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsperioden, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	18 950	21 820
6601 Garasje Vedlikehold	625	0
6603 Vedlikehold vvs	0	26 167
6604 Vedlikehold elektro	26 312	1 238
6608 Service/Vedlikehold heis	58 224	31 699
6614 Egenandel skader	0	10 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	46 596	40 756
6618 Vedlikehold fyring	22 386	21 847
6630 Brøyting	2 656	3 719
Sum	175 749	157 246

Note 5 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2025 er det foretatt månedlig avregning. Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7770 Bankomkostninger	1 319	1 209
7771 Bankomkostninger Klare	938	938
Sum	2 256	2 147

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	183 429	237 763
Årets resultat	-11 192	-54 334
B. Årets endringer i disponible midler	-11 192	-54 334
C. Disponible midler UB	172 237	183 429
Omløpsmidler	239 816	241 545
- Kortsiktig gjeld	67 579	58 116
Disponible midler 31.12	172 237	183 429

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	183 429	237 763
Årets resultat	-11 192	-54 334
Sum egenkapital 31.12	172 237	183 429

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:

Periodiseringer kr. 57 674,-

Fordringer mot Klare kr. 12 240,-

Avsetting EL-bil kr 4 688,-

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dronningensgate 34.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dronningensgate 34

Styreleder	Tom Henriksveen (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Stig Seljås (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Espen Foss Mathiesen (sign.)	30.03.2026
Styremedlem	Willy Ly (sign.)	30.03.2026

Sameiet Dronningensgate 34

Kristiansand, 30 mars 2026

Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Sameiet Dronningensgate 34 er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

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

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr 11 192,- Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

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

Bosør BBL



Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Dronningensgate 34 tirsdag 21.04.2026 kl. 19:00 -
Rådhuskvartalet møterom Karen Biltzing.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Tom Henriksveen.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Espen Foss Mathiesen

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Willy Ly

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Styrets leder leser opp årsmeldingen. Det er anledning til å stille spørsmål til denne.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Styret har to saker, rens av ventilasjonsanlegg og dugnad.

Rens av ventilasjonsanlegg er et individuelt ansvar, men fordelaktig å gjøre i fellesskap. Styret har innhentet tilbud som presenteres på årsmøtet.

Vedtak:

Ventilasjon:

Fellesaksjon på innvendig rens av ventilasjonsanlegg.

Willy Ly presenterte tilbud fra en aktør.

En av de øvrige seksjonseierne hadde fått et lavere tilbud fra en annen aktør. Willy Ly vil ta kontakt med denne aktøren for å innhente et samlet tilbud. Tilbudet vil presenteres ovenfor eierne ved senere anledning.

Dugnad

Sameiets fellearealer ute trenger vedlikehold, og dette kan gjøres enten ved ekstern eller på dugnad. Styret er av den oppfatning at dette er en fin fellesskapsoppgave, og det er besluttet felles innsats i uke 19 (4 til 5 mai). Stig S er dugnadsgeneral, og styret kommer tilbake med detaljer når det nærmer seg.

5. Saker fra eierne

Ingen saker fra eierne.

Vedtak:

Ingen saker fra eierne.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 31 900.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder, Tom Henriksveen er på valg og ønsker ikke gjenvalg.

Vedtak:

Espen Foss Mathiesen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styret består av en vara i tillegg til styrets leder og tre styremedlemmer. Styrets leder, vara og ett styremedlem er på valg.

Willy Ly er på valg, og har sittet som styremedlem siden 2019. Willy ønsker ikke gjenvalg.

Jannicke tar gjenvalg som varamedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt: Petter Aglen (valgt for 2) Stig Seljås (1 år gjenværende).

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: Jannicke Sletten.

Protokoll for Sameiet Dronningensgate 34

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tom Henriksveen (sign.)	25.04.2026
Sekretær	Espen Foss Mathiesen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Willy Ly (sign.)	23.04.2026

VEDTEKTER
FOR SAMEIET DRONNINGSGATE 34 – Kristiansand kommune i medhold av lov
om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameie Dronningensgate 34 og har gnr 150, bnr 1657 i Kristiansand kommune. Sameiets adresse er Dronningens gate 34, 4608 Kristiansand. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 22.10.2018.

Sameiet består av 16 boligseksjoner. Sameiet er oppdelt iht disse vedtekter, lov om eierseksjoner samt tabell under som bl.a viser areal og sameiebrøk pr seksjon:

Seksjons nr	Leil. nr	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameie-brøk
1		101 Dronningens Gate 34 H0103	Bolig		1	75,7	76/1126
2		102 Dronningens Gate 34 H0102	Bolig		1	40,5	41/1126
3		103 Dronningens Gate 34 H0101	Bolig		1	60,0	60/1126
4		204 Dronningens Gate 34 H0204	Bolig		2	99,3	99/1126
5		201 Dronningens Gate 34 H0201	Bolig		2	50,2	50/1126
6		202 Dronningens Gate 34 H0202	Bolig		2	40,5	41/1126
7		203 Dronningens Gate 34 H0203	Bolig		2	60,0	60/1126
8		304 Dronningens Gate 34 H0304	Bolig		3	120,5	121/1126
9		301 Dronningens Gate 34 H0301	Bolig		3	50,2	50/1126
10		302 Dronningens Gate 34 H0302	Bolig		3	40,5	41/1126
11		303 Dronningens Gate 34 H0303	Bolig		3	60,0	60/1126
12		403 Dronningens Gate 34 H0403	Bolig		4	127,0	127/1126
13		401 Dronningens Gate 34 H0402	Bolig		4	56,3	56/1126
14		402 Dronningens Gate 34 H0401	Bolig		4	74,2	74,2/1126
15		502 Dronningens Gate 34 H0502	Bolig		5	87,7	88/1126
16		501 Dronningens Gate 34 H0501	Bolig		5	82,3	82/1126
16 stk						1124,9 m ²	1126/1126

Hver boligseksjon har bruksrett til en bod i garasjekjeller. Disse blir organisert som tilleggsarealer til seksjonene. En leilighet kan ha flere boder. P-plassene kan organiseres som seksjon, tilleggsarealet til seksjonen eller som rettigheter til disponering av fellesareal.

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

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.

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

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

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe 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 seksjonseierens 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 FORPLIKTELSER

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 besluttet 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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.

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, 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.

Ny, vedtatt på GF 160320 - tillegg

Seksjonseier kan for egen regning og risiko sette opp markiser på egne vinduer/dører.

Markiser skal ha enhetlig preg. Standard skal være «Celsius Solskjerming hvite profiler med duk Sandatex 107 Grå/antrasit», eller tilsvarende. Andre markiser må godkjennes av styret.

Oppheng av markiser skal skje av fagfolk. De må ikke monteres på en slik måte at skruer/spiker gjør husets yttervegg utett. Lekkasjer pga dette vil i så fall være seksjonseiers ansvar.

Seksjonseier har vedlikeholdsansvar og vedlikeholdspunkt for markiser på egne vinduer. Styret vil med en rimelig frist kunne kreve markiser fjernet eller reparert for seksjonseiers regning dersom vedlikeholdsansvar misligholdes vesentlig, herunder at de ikke fremstår i pen/ordentlig stand.

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 seksjonseiers vedlikeholdspunkt 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

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

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.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter 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

Ansaret 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.

Ansaret 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 misligholdskrav gjeldende 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.

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 tvangsfullbyrdelsesloven § 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 tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. 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) Godkjenne innkalling

b) behandle styrets årsberetning

c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

d) behandle og godkjenne budsjett for inneværende år

e) 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

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

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.

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

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

- 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.

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av fire personer. En Styreleder og tre styremedlemmer.

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. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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.

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

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 ferdigstillelse 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 uredelig 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 delegere 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 regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Vedtekter for Sameie Dronningensgate 34 – gnr 150, bnr 1657 – Kristiansand S.
Siste endring på Årsmøte 31.5.2021.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet har ikke revisjonsplikt og skal ikke ha revisor.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet 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. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.



AZ Arkitektur AS
St. Olavs vei 39C
4631 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201602204-46 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 07.03.2019

Ferdigattest for tiltaket - Dronningens gate 34 - 150/1657
Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 (§ 8-1)

Byggeplass:	Dronningens gate 34	Eiendom:	150/1657
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	Postboks 6506 Hånes 4693 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	DBS AS	Adresse:	Malmgruvebakken 11 1354 BÆRUMS VERK
Tiltakstype/tiltaksart:	Annen kontorbygning /Bruksendring;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Riving		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 15.04.2016, endring av tillatelse av 24.08.2016 og 22.11.2017 samt vedtak om dispensasjon av 21.06.2018.

Ved ferdigattest som nå gis legger plan- og bygningssjefen til grunn at det foreligger ferdigmelding for utvendig og innvendig rørleggerarbeid for omsøkt tiltak, fra Ingeniørvesenet ved Marked – og myndighet.

Det legges også til grunn at kjeller er ventilert og forholder seg til de krav som stilles på dette punkt, til den bruk som kjeller er godkjent som, jfr. TEK 10 § 13-2 (2)

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver, Byantikvaren ved Helge Solli, Ingeniørvesenet ved Gro Solås og kbr@kbr.no

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

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

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

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



AZ Arkitektur AS
Postboks 6506 Hånes
4693 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201602204-34 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 22.11.2017

Endring av tillatelse på vilkår - Dronningens gate 34 - 150/1667.
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	Postboks 6506 Hånes 4693 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	DBS AS	Adresse:	Malmgruvebakken 11 1354 BÆRUMS VERK
Tiltakstype/tiltaksart:	Annen bygning for religiøse aktiviteter /Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Tilbygg;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Riving		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1A, 20-2, 20-3 og 21- 4 godkjennes søknad om endring. Søknad om endring med situasjonsplan som ble mottatt 15.09.2017 og nye reviderte tegninger med søknad om dispensasjon av 16.11.2017, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om endring gjelder forskyvning av nytt bakgårdsbygg med ca. 30cm mot syd/vest pga. konstruksjonsmessige forhold, innvendige omrokering mht. plassering av leiligheter og endret antall parkeringsplasser - samt fasadeendring.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon gis dispensasjon fra § 1.1.1 i gjeldende plan mht. formål forretning/kontor, fra § 1.1.1mht. antall boenheter i gatehus, fra § 1.1.3 mht. uteareal, fra §1.1.4 mht. byggegrense / formålsgrense og fra § 7c i gjeldende Kommuneplan mht. krav om parkering.

Det forelå merknader til søknad om endring fra nabo Dronningens gate 34AS - 150/45 («Arbeideren»)

Dette forhold anses ivaretatt gjennom den dialog søker/tiltakshaver har hatt med angjeldende nabo og med brannprosjekteringen som er foretatt for omsøkt endringer.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.04.2016 og endret tillatelse av 24.08.2016 gjelder også for omsøkte endringer som behandles i dette vedtak.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jfr. SAK 10 § 5-4 er innsendt og undergått nødvendig kontroll.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Tidligere gitte tillatelser:

Rammetillatelse av 05.04.2016 og endring av tillatelse av 24.08.2016.

Søknaden:

Søknad om endring gjelder følgende forhold:

Byggegrense/formålsgrense: Omsøkt tiltak mht. nytt bakgårdsbygg søkes forskjøvet ca. 30cm mot syd/vest pga. konstruksjonsmessige forhold til Dronningens gate 36 (Bedehuset). Dette medfører søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse mht. byggegrense / formålsgrense, jfr. § 1.1.4 i gjeldende plan. I følge søknaden vil omsøkte tiltak fortsatt ha en BRA som er innenfor tidligere godkjent areal samt at tidligere godkjente kotehøyder ivaretas, jfr. pbl. § 19-1.

Forretning/kontor: Det søkes nå også om å benytte underetasje av eksisterende gatehus til sportsboder og tekniskrom for omsøkt leiligheter, da denne etasje ligger delvis under bakkeplan og derfor ikke vil ha en optimal hensiktsmessig utnytting som næringsformål. Det søkes derfor om dispensasjon fra § 1.1.1 mht. at underetasje mot gate i gjeldende plan skal nyttes til kontor og forretning, jfr. pbl. § 19-1.

Parkering: Da PBO godkjente endring av tillatelse den 24.08.2016 hvor det ble gitt tillatelse til 3 nye boenheter, var det vist tilstrekkelig med parkeringsplasser (8) i kjeller i forhold til antall boenheter for eiendommen (15+1). Ved søknad om endring som nå behandles er det kun vist 7 parkeringsplasser i kjeller pga. endring av konstruksjonsmessige forhold som er avdekket ved detaljprosjektering av tiltaket. Da antall boenheter er uendret (15+1) i forhold til tidligere godkjenninger, betinger dette dispensasjon fra § 7c i gjeldende Kommuneplan mht. parkering, da tiltaket nå har en underdekning på en parkeringsplass, jfr. pbl. § 19-1.

Antall boenheter i gatehus: Det søkes om å endre plassering av antall boenheter i eks. gatehus. Iht. § 1.1.1 i gjeldende reguleringsplan er dette definert til 5 boenheter. Det søkes nå om dispensasjon fra dette forhold ved at antall reduseres til 4 boenheter for gatehus ved at en boenhet overføres til nytt bakgårdsbygg. Totalt antall boenheter blir som tidligere godkjenninger. (16)

Utearealer: Ved søknad om endring av 15.09.2017 var det vist uteareal som var plassert på tak av «vernet bygning» mot gate. Dette kunne ikke Byantikvaren akseptere og det vises til hans uttalelse av 20.10.2017. Tiltaket ble derfor endret på dette punkt og det vises til nye reviderte tegninger av 15.11.2017 fra søker, som nå Byantikvaren kunne akseptere. Dette medfører at en del av uteareal på tak utgår, slik tiltaket nå er utformet. Det søkes derfor om dispensasjon fra krav om uteareal, da en nå har for lite uteareal for antall boenheter som ønskes realisert i forhold til § 1.1.3 i gjeldende plan, jfr. pbl. § 19-1.

Dagslys faktor: Det søkes om fravik fra Tek 10 § 13-12 mht. dagslys for ett soverom i leilighet 201 og 301, da disse rom ikke oppfyller krav til 2% dagslys. Vindusarealet er derfor øket med 20% i forhold til gulvarealet, jfr. pbl. § 31 -2, 2.ledd.

I følge søknaden er ingen av endringer som nå er omsøkt i bakgården synlig fra Dronningens gate. Alle forhold er avklart med alle naboene og de er positive til planene, samt at Byantikvaren ikke har merknader til siste reviderte tegninger av 15.11.2017.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Dronningens gate 34A. Godkjent 17.06.2015.

Formål: Bolig/forretning/kontor/bevaring.

Avkjørsel:

Søknad om endring medfører ikke endring i forhold til avkjørsel.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 16.11.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. En av den oppfatning at estetiske krav er ivarettet for omsøkte endringer, jfr. pbl. § 29-1.

PBO viser ellers til at Byantikvaren ikke har merknader til nye reviderte tegninger av 16.11.2017.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunes database for biologisk mangfold.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket til ikke å komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML. § 8-12. Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed for å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Parkering og uteareal:

Parkering: Tiltaket utløser krav om 8 parkeringsplasser. Det er vist 7 parkeringsplasser på tegning for kjellerplan. Det er derfor søkt om dispensasjon fra § 7c i Kommuneplan mht. parkering, jfr. pbl. § 19-1. PBO dispenserer i dette tilfellet fra dette forhold og det vises til den begrunnelse som er gitt i dette vedtak, jfr. pbl. § 19-2.

Uteareal: I søknad om endring av 15.09.2017 var det vist tilstrekkelig med uteareal for omsøkt tiltak ved at deler av tak for vernet bygning mot gate var benyttet til uteareal. Byantikvaren kunne ikke akseptere denne løsningen. Tiltaket ble derfor endret på dette punkt, slik at Byantikvaren kunne godkjenne siste endringer av 15.11.2017. Dette innebærer at det ikke er tilstrekkelig med uteareal for omsøkte tiltak. Det søkes derfor om dispensasjon fra § 1.1.3 mht. krav om uteareal for omsøkte tiltak. PBO dispenserer i dette tilfellet fra dette forhold og det vises til den begrunnelse som er gitt i dette vedtak, jfr. pbl. § 19-2.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr.5. Bygningen skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jfr. TEK10 § 14-8. Forhold til Agder Energi Varmer AS, aev@ae.no mht. tilknytning, må være avklart før arbeidene kan igangsettes.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning må være godkjent av Ingeniørvesenet ved avd. Marked og myndighet, før arbeidene kan igangsettes.

Overvann:

PBO legger til grunn at forhold til overvann er avklart med Ingeniørvesenet, jfr. pbl. § 27-2 siste ledd: Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. (Det kan tas kontakt med Ingeniørvesenet ved Randi Skjelanger for avklaring.)

Protester/bemerkninger:

Det forelå bemerkning fra nabo Dronningens gate 34AS – 150/45 (tidligere «Arbeideren») mht. å forskyve omsøkte tiltak ca. 30cm mot syd/vest pga. konstruksjonsmessige forhold som er blitt avdekket ved riving av bakgårdsbygg for omsøkte tiltak, i forhold til nabobygning i Dronningens gate 36 (Bedehuset).

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til merknad:

«Avstandsforskjellen er kun ca. 30cm i forhold til tidligere så det endrer ikke brannprosjekteringen i så måte og det er gjennom møte mellom respektive RIBER for «Arbeideren» og oss funnet løsninger som er gjensidig akseptert slik at det brannmessige aspekt er tatt hånd om i prosjekteringen.»

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens kommentarer til bemerkning:

PBO anser at forhold til merknad fra nabo Dronningens gate 34AS - 150/45 (tidligere «Arbeideren») er ivarettatt gjennom dialog søker/tiltakshaver har hatt med angjeldende nabo og til den brannprosjekteringen som er foretatt for omsøkte endringer.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden om endring og mottatt nye reviderte tegninger av 16.11.2017 har vært forelagt Byantikvar ved Helge Solli for uttalelse. Byantikvar har ikke merknader til nye tegninger av 16.11.2017. (Det vises i denne sammenheng til mottatt mail fra Byantikvar av 16.11.2017)

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra § 1.1.1 i gjeldende reguleringsplan mht. formål forretning/kontor, fra § 1.1.1 mht. antall boenheter i gatehus, fra § 1.1.3 mht. uteareal for boenhetene, fra § 1.1.4 mht. byggegrense og formålsgrense samt fra § 7c i Kommuneplan mht. krav til parkering.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet følgende:

Formål forretning/kontor (§1.1.1):

- Dette arealet ligger delvis under bakkenivå og er pr.dd. ikke tilrettelagt som arbeidsplasser med tanke på garderobe og wc.
- Å opparbeide dette begrensede arealet for å tilfredsstille krav til arbeidsplasser er en uforholdsmessig stor kostnad for et areal med høyst begrenset nytte og størrelse.
- Arealer ligger for langt under bakkenivå til at det på en god måte henvender seg mot Dronningens gate som næringsareal.

Antall boenheter i gatehus (§1.1.1):

- I reguleringsbestemmelsene står det at det kan etableres 5 boenheter i eksisterende bygg mot gate. Det søkes om dispensasjon fra dette forhold ved at dette antall reduseres til 4.
- Iht. tidligere godkjenning endres ikke antall boenheter (1+12+3) for tiltaket.
- For bedre planmessig utnyttelse søkes det om 4 leiligheter i hus mot gate (en boenhet i hver etasje).
- Dette betyr at 1 boenhet «overføres» til bakgårdsbygg, slik at total antall boenheter forblir uendret og forholder seg til tidligere godkjenninger.

Uteareal for boenhetene (§1.1.3):

- Alle leilighetene har privat uteoppholdsareal.
- Det er også felles areal fordelt på etasjene med mest areal på takterrassene.

- Utearealene er så gode i form av store flotte felles takterrasser med utsikt og at dette veier opp mot at vi er noe under kravet i forhold til gjeldende bestemmelse mht. uteareal.
- Etter vår vurdering har utearealene god nok størrelse for tiltenkt bruk.

Byggegrense og formålsgrense (§1.1.4):

- Ved riving av vårt bakgårdsbygg viste det seg at vår vegg langs hele tomtegrensen i bakgården mot Dronningens gate 36 (Bedehuset) ikke kunne fjernes da taket for deler av adkomst rommet i Dronningens gate 36 støtter seg på vår vegg.
- Ansvarlig for Geoteknikk har etter befaring konkludert med at også fundamenteringen og veggene til bedehuset sitt bakgårdsbygg tilsier at vi ikke bør rive vår vegg.
- Dette medfører at vi er tvunget til å forskyve helebygget mot bakgård tilsvarende ca. 30cm lengre inn på vår tomt.
- Forskyvningen gir ikke noen utfordringer med tanke på brannkonseptet og krav til uteareal samt at omsøkt endring vil ha en BRA som er innenfor tidligere godkjent areal samt at tidligere godkjent kotehøyder ivaretas.

Krav til parkering (§7c):

- I gjeldende plan (§1.1.8) stilles det krav til at det skal være 7 parkeringsplasser i kjeller.
- Ved søknad om endring av tillatelse innsendt 14.06.2016 var det vist en løsning med 8 parkeringsplasser.
- Ved detaljprosjekteringen ser vi at det ikke er mulig å få plass til så mange parkeringsplasser på grunn av søylenes plassering. Derfor er antall parkeringsplasser endret tilbake til 7 parkeringsplasser i kjeller, hvorav en HCP med bredde 4.5m.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er blant annet å sikre gode boforhold for beboerne i Kvadraturen mht. uteoppholdsarealer og tilgang til parkering for leilighetene.

Ved vurdering av dispensasjonsforholdene mht. å endre formål fra forretning/kontor for underetasje har PBO vektlagt at arealet er begrenset og at det ligger i underetasje med begrenset eksponering mot Dronningens gate. En har også vektlagt at dette arealet nå skal nyttes til bodareal og tekniskrom for omsøkte boenheter og skal ikke nyttes til beboelse.

Med hensyn til at antall boenheter for gatehus reduseres med en boenhet, som overføres til nytt bakgårdsbygg har PBO ikke merknader til, da antall boenheter forblir uendret i forhold til tidligere godkjenninger. En ser det derimot som positivt at antall boenheter reduseres i gatehus, i forhold til de negative faktorer som en trafikkbelastet Dronningensgate innebærer for boenheter som er vendt mot gateløpet.

Ved vurdering mht. krav til uteareal har PBO vektlagt at alle leilighetene har privat uteoppholdsareal. En har også vektlagt at det er tilrettelagt med felles uteareal fordelt på hver av etasjene med mest areal på takterasse, hvor en har utsikt og gode solforhold for beboerne. Disse arealene ligger mot «stille side» i forhold til Dronningensgate og PBO er blant annet av den oppfatning at arealene på tak og for de øverste etasjene har kvaliteter som kompenserer for manglende uteareal iht. §1.1.3.i gjeldende plan. Nærhet til Strandpromenaden med rekreasjonsmuligheter som dette gir er også blitt vurdert og vektlagt ved dispensasjonsforholdet.

PBO har ikke merknader til at byggegrense og formålsgrense forskyves med ca. 30 cm pga. konstruksjonsmessige forhold, som er avdekket ved detaljprosjekteringen, da forskyvningen iht. søknaden ikke gir noen utfordringer med tanke på brannkonseptet samt at BRA er innenfor tidligere godkjent areal og godkjente kotehøyder. En har også vektlagt iht. søknad at alle forhold er avklart med alle naboer og at de er positive til planene.

Tiltaket har nå en underdekning på en parkeringsplass i forhold til gjeldende bestemmelse og antall boenheter i tiltaket. Ved vurdering av dispensasjonsforholdet har PBO vist til lignende tilfelle i nærområdet, hvor det etter politisk behandling er blitt gitt dispensasjon mht. en parkeringsplass. Dette sett i forhold til likhets behandling og politisk ønske om flere innbyggere i Kvadraturen de siste årene.

Etter en samlet vurdering er plan- og bygningssjefen av den oppfatning at hensynene som ligger bak bestemmelsene og lovens formål det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt og skadelidende og at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større en eventuelle ulemper, jfr. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner omsøkt endringer på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.04.2016 gjelder også for omsøkte endringer.
(Rammetillatelse av 05.04.2016 er vedlagt)

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra sameiet Dronningensgate 34 for omsøkte endringer.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte endringer.

Det må også utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet og geoteknikk for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

Krav til heis må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-3(2).

Krav til heis til uteoppholdsareal på tak må ivaretas ved installasjon av trappeheis til tak, jfr. TEK 10 § 12-3 (2).

Det gis i dette tilfellet dispensasjon fra § 1.1.3 mht. krav til uteareal da omsøkte tiltak har mindre areal til disposisjon mht. uteareal enn det gjeldende bestemmelser tilsier og det vises til dispensasjonsforholdet som er beskrevet og behandlet i dette vedtak, jfr. pbl. § 19-2.

Felles uteareal på terrasser og tak skal være felles for alle beboerne og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jfr. Teknisk forskrift § 8-4.

Krav til sykkelparkering, jfr. § 1.1.8 i gjeldende plan, må være ivaretatt for omsøkte endringer, samt godkjente boenheter.

Det gis i dette tilfellet dispensasjon fra § 7c i Kommuneplan for Kristiansand mht. krav om parkering for opparbeidelse av 1parkeringsplass og det vises til dispensasjonsforholdet som er beskrevet og behandlet i dette vedtak, jfr. pbl. § 19-2.

Krav til lek jfr. § 6, 4. ledd i Kommuneplan for Kristiansand samt krav til teknisk plan inkl. plan for uteoppholdsarealer må avklares med Parkvesenet ved Tone H. Trelsgård, før igangsettingstillatelse kan gis, jfr. §3 og rekkefølgebestemmelser i gjeldende plan.

Omsøkte endringer må forholde seg til Byantikvarens uttalelse av 20.10.2017 og siste uttalelse av 16.11.2017.

Materialbeskrivelse for utvendige arbeider må være godkjent av Byantikvaren, før disse arbeidene kan igangsettes.

Fravik fra TEK 10 § 13-12 mht. dagslys for ett soverom i leilighet 210 og 301 da disse rom ikke oppfyller krav til 2% dagslys. Ved fraviket som nå gis har PBO lagt til grunn at vindusarealet økes med 20% i forhold til gulvarealet og at fraviket er av en slik karakter at det ikke vil påvirke eller hindrer sikker og forsvarlig bruk av tiltaket, jfr. pbl. § 31-2, 4. ledd.

Krav til boder må være ivaretatt for omsøkte leiligheter og omsøkte endringer, jfr. TEK10 §12-10a og b.

Vil minne om at der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55dB(A) skal leilighetene være gjennomgående, jfr. § 3.4 i Kommunedelplan for Kvadraturen.

Gjør oppmerksom på at ventilasjonsavtrekk skal føres overtak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre, jfr. § 3.17 i Kommunedelplan for kvadraturen.

Øvrige vilkår, en viser her til vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.04.2016.

Vil minne ellers om at byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

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

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jfr. TEK 10 § 9-8.

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. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avklares med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann – og avløpsledning skal være godkjent av Ingeniørvesenet ved avd. Marked – og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale/avklaring om fjernvarme må innsendes.
4. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
5. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
6. Det må foreligge godkjent teknisk plan for byggeprosjektet, inkl. plan for uteoppholdsarealet i gårdsrommet og for oppgradering av sandlek og kvartalslek i tresse skal være gjennomført, jfr. § 3 i gjeldende plan.
7. Det må foreligge tinglyst erklæring mht. kjøreadkomst for omsøkt tiltak via Festningsgata 4 (150/244) og Kongens gate 31 (150/703).
8. Øvrige vilkår, se rammetillatelse av 05.04.2016 og plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

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.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for behandling av endringssøknad kr.10 000,- + gebyr for dispensasjoner fra plan (kr.14500,-x4) kr.58 000,- + gebyr for dispensasjon fra kommuneplan kr. 6500,- + gebyr for fravik kr. 5500,- + kartavgift kr.1000,- må innbetales.
Samlet faktura kr.81 000,- ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Parkvesenet ved Tone H. Trelsgård.
Dronningens gate 34 AS, Skippergata 97, 4614 Kristiansand.

Vedlegg:

Uttalelser fra Byantikvaren ved Helge Solli.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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 du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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



AZ Arkitektur AS
Postboks 6506 Hånes
4693 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201602204-31 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 09.11.2017

**Delvis fritak for tilknytning til fjernvarme for ventilasjonsoppvarming -
Dronningens gate 34 - 150/1657**
Jfr. pbl. § 27-5 andre avsnitt og pbl. § 19-2.

Byggeplass:	Dronningens gate 34	Eiendom:	150/1657
Ansvarlig søker:	AZ Arkitektur AS	Adresse:	Postboks 6506 Hånes. 4693 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	DBS AS	Adresse:	Malmgruvebakken 11 1354 BÆRUMS VERK
Tiltakstype/tiltaksart:	Annen bygning for religiøse aktiviteter /Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Tilbygg;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Riving		

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om fravik mht. bruk av fjernvarme for ventilasjonsbatterier i leilighetene for Dronningensgate 34 -150/1657, som ble mottatt 19.10.2017.

Vedtak:

Basert på dokumentasjon i søknad som ble mottatt 19.10.2017, samt pbl. § 27-5 andre avsnitt, gir plan- og bygningsetaten i dette tilfellet delvis unntak/fritak og dispensasjon fra ytelseskrav i TEK 10 § 14-8 mht. bruk av fjernvarme for ventilasjonsbatterier for leilighetene i Dronningensgate 34, jfr. pbl. § 19-2.

Dronningens gate 34 skal ellers tilknyttes og benytte fjernvarme til romoppvarming og for varmt tappevann, jfr. pbl. § 27-5.

Plan- og bygningsetaten viser ellers til tidligere behandling i lignende sak hvor det ble gitt fritak/dispensasjon fra tilsvarende problemstilling. Dette gjaldt for Tangen Ytterst (150/1823) i sak 201307917, hvor plan- og bygningsetaten den 22.09.2014 ga fritak/dispensasjon mht. ovennevnte forhold. (Vedtak er vedlagt)

Gebyr:

Behandlingsgebyr på kr.5500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen:

Morten Østerud
Saksbehandler.

Kopi til:

Tiltakshaver.
Agder Energi Varme AS, Postboks 603 Lundsiden, 4606 KRISTIANSAND S.

Vedlegg:

Vedtak av 22.09.2014 i sak 201307917.



Plan 1, Etasje_uteareal

1. ETS.

59,0 m² samlet uteareal



Plan 2, Etasje_uteareal

2. ETS.

48,0 m² samlet uteareal



Plan 3, Etasje_uteareal

3. ETS.

24,0 m² samlet uteareal



Plan 4, Etasje_uteareal

4. ETS.

34,8 m² samlet uteareal



Plan 5, Etasje_uteareal

5. ETS.

84,0 m² samlet uteareal



Takplan_uteareal

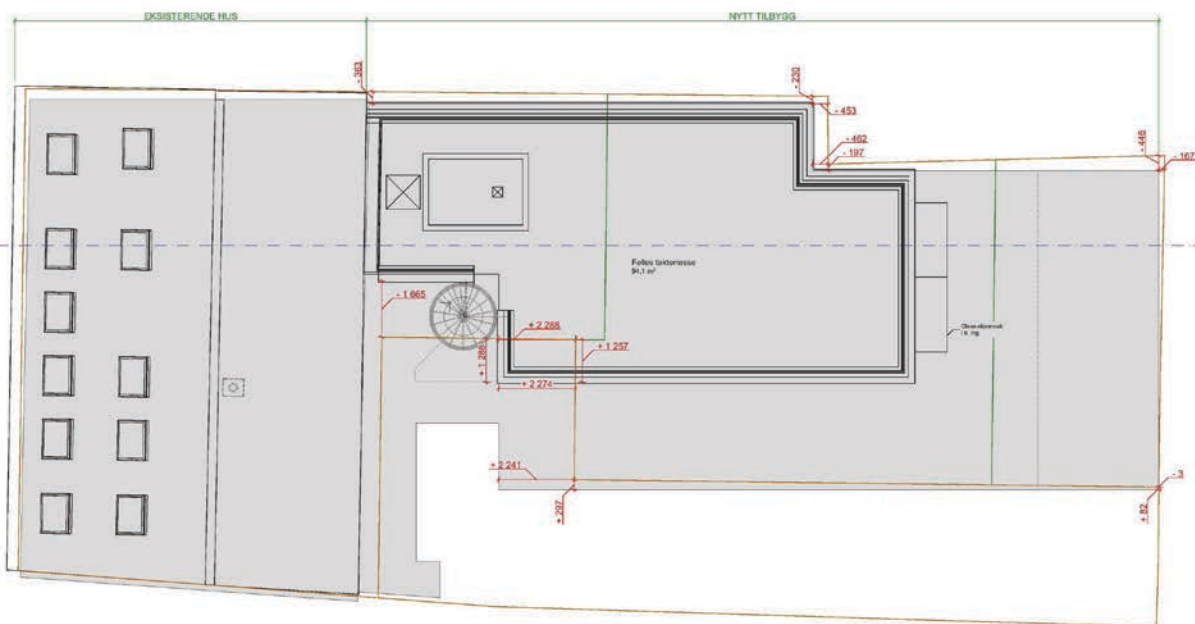
TAK.

94,1 m² samlet uteareal

Samlet uteareal: 353,9 m²/ 16 leiligheter
± 22,1 m²/ leilighet



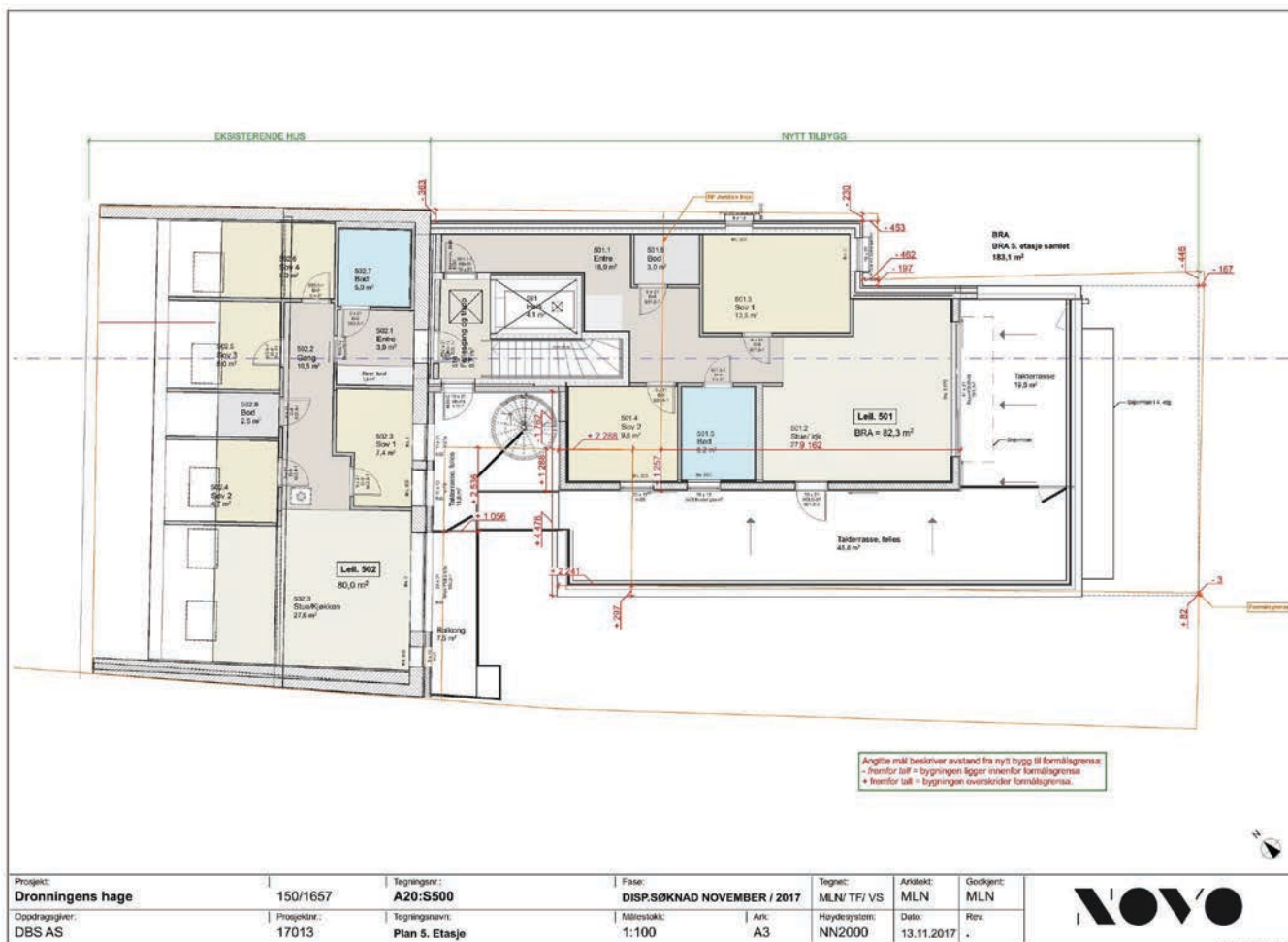
Form:			
DISPENSASJONSSØKNAD NOVEMBER / 2017			
Gedingsgrat:			
D&S AS			
Prosjekt:			
Dronningens hage, Dronningens gate 34, 4608 Kristiansand			
Gnr./ Bnr. 150/1657			
Ansøker:	Lansker:	Gedingsgrat:	Revisjonsgrat:
MLN/ TIT/ VS	MLN	ASG/STOD	ASG/STOD
Målestokk:	Dato:	Prosjekt:	Revisjonsgrat:
1:500	13.11.2017	17013	Beregning samlet uteareal
NØYTRON AS		NØYTRON AS	
Tulluqjula 42		Tulluqjula 42	
4610 Kristiansand S		4610 Kristiansand S	
Telefon 922 61 104		Telefon 922 61 104	
www.noeytron.no		www.noeytron.no	

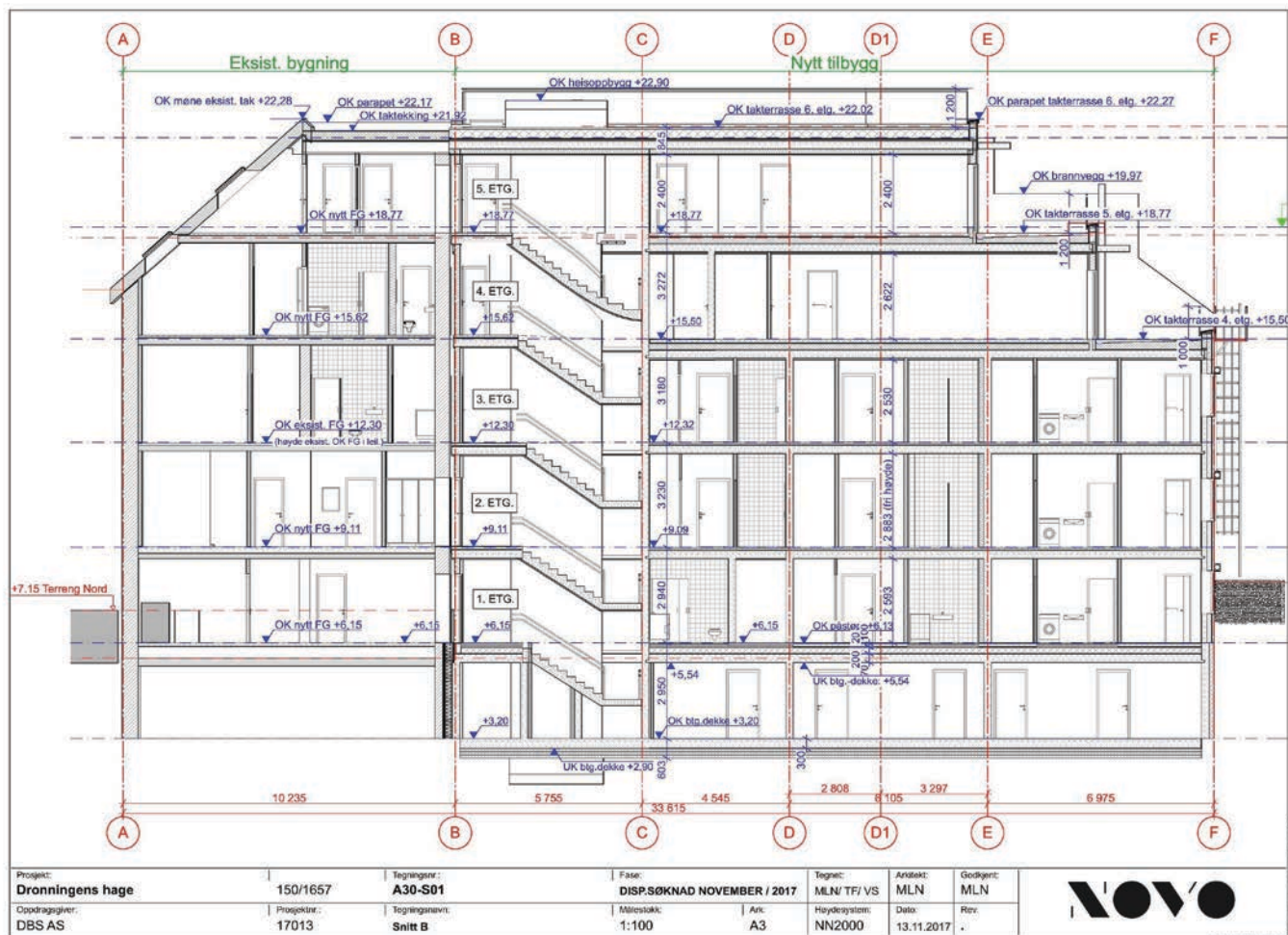


Angitte mål beskriver afstand fra nyt byggeri formålsgrænse.
 • foranfor udf = bygningen ligger ovenfor formålsgrænse.
 • foranfor udf = bygningen ovenfor formålsgrænse.

Projekt:	Ger / Bro:	Tegningsnr:	Fase:	Tegner:	Arkitekt:	Godkendt:
Dronningens hage	150/1657	A20:S600	DISP.SØKNAD NOVEMBER / 2017	MLN/ TF/ VS	MLN	MLN
Opdrags giver:	Projekt nr:	Tegningsnavn:	Målestokk:	Ark:	Dato:	Rev:
DBS AS	17013	Takplan	1:100	A3	13.11.2017	.



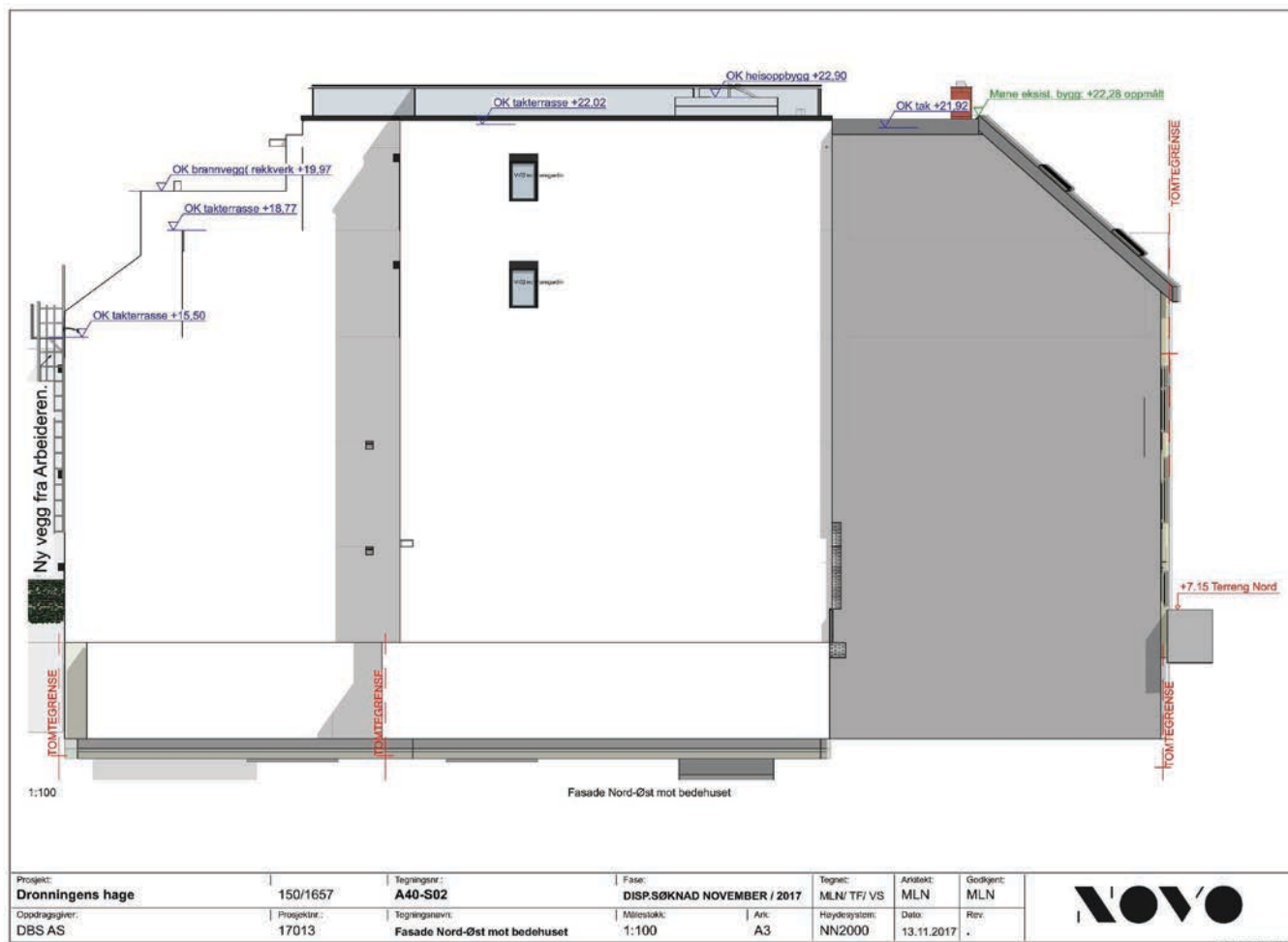






Prosjekt:	Ger / Blokk:	Tegningsnr.:	Fase:	Tegnet:	Arkitekt:	Godkjent:
Dronningens hage	150/1657	A40-S01	DISP.SØKNAD NOVEMBER / 2017	MLN/ TF/ VS	MLN	MLN
Oppdragsgiver:	Prosjektnr.:	Tegningsnavn:	Målestokk:	Ark:	Dato:	Rev:
DBS AS	17013	Fasade Nord-Vest mot Dronningens gate	1:100	A3	13.11.2017	.







1:100

Fasade Sør-Vest mot bakgården

Prosjekt:	150/1657	Tegningsnr:	A40-S03	Fase:	MLN/ TF/ VS	Arktekt:	MLN	Godkjent:	MLN
Oppdragsgiver:	17013	Tegningsnavn:	Fasade Sør-Vest mot bakgården	Målestokk:	A3	Haydesignsion:	13.11.2017	Dato:	Riv.
DBS AS				1:100		NN2000			





1:100

Fasade Ser-Øst

Prosjekt:	150/1657	Tegningsnr:	A40-S04	Fase:	DISP.SØKNAD NOVEMBER / 2017	Tegner:	MLN/ TF/ VS	Arkitekt:	MLN	Godkjent:	MLN
Oppdragsgiver:	Prosjektnr:	Tegningsnavn:	Målestokk:	Ark:	Handtegningsnr:	Dato:	Rev:				
DBS AS	17013	Fasade Ser-Øst	1:100	A3	NN2000	13.11.2017	.				



Arkitekt: MLN, Tegner: TF, VS, Godkjent: MLN



Selebro AS
Strandåsen 25
4638 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201602204-18 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 24.08.2016

Endring av tillatelse på vilkår - Dronningens gate 34A -150/1657
Svar på endring av tillatelse jfr. pbl. § 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Ansvarlig søker:	Selebro AS	Adresse:	Strandåsen 25 4638 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	DBS AS	Adresse:	Malmgruvebakken 11 1354 BÆRUMS VERK
Tiltakstype/tiltaksart:	Annen bygning for religiøse aktiviteter /Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Tilbygg;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Riving		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1A, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes endringssøknaden. Endringssøknaden som ble mottatt 14.06.2016 med supplerende opplysninger og oppgraderte tegninger av 06.07.2016, ligger til grunn for godkjenningen.

Endringssøknaden gjelder etablering av 3 nye leiligheter, nytt påbygg og ny takterrasse for bakgårdbygg.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra § 1 i gjeldende reguleringsplan for Dronningens gate 34 A, mht. antall boenheter.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.04.2016 gjelder også for omsøkte endringer.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jfr. SAK 10 § 5-4, er innsendt og undergått nødvendig kontroll.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse av 05.04.2016.

Endringssøknaden:

Søknad om endring gjelder etablering av 3 nye leiligheter i 1.etasje (underetasje) i bakgård, hvor det tidligere i rammesøknaden var inntegnet udisponert areal. En ønsker nå at disse arealene skal nyttes

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

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

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

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

til boligformål. I følge søknaden opplyses det om at disse boenhetene vil få fasader på nivå med leiligheter for naboeiendommen (tidligere «Arbeideren») inn mot bakgård. Tidligere udisponerte arealer inngår i godkjent BRA. I Rammesøknaden ble det godkjent 7 boenheter i nytt gårdsbygg, som var i samsvar med § 1 i gjeldende reguleringsplan. Det søkes nå om ytterligere 3 boenheter slik at det totalt blir 10 boenheter for ny gårdsbebyggelse i bakgård. Dette er i strid med gjeldende plan, § 1 hvor det tillates 7 boenheter, det søkes derfor om dispensasjon fra nevnte forhold, jfr. pbl. § 19-1.

Videre søkes det om et nytt påbygg på 35 kvm på tak over 3. etasje av nybygget mot bakgård. Dette vil komme i tilknytning til heishus og leilighet i loftsetasje. Påbygget vil være en utvidelse av en leilighet i 3. etasje og med adkomst via en internttrapp. Avtrapping av takflater er regulert i gjeldende plan og tilbygget på deler av 3. etasje viderefører godkjent høyde for heishuset.

Det søkes også om ny takterrasse over heishus og nytt påbygg.

Iht. søknaden økes areal for bygningsmassen med 35 kvm mht. for nytt påbygg. Antall boenheter økes fra 7 boenheter til 10 boenheter for bakgårdsbygg, jfr. pbl. § 19-2.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Dronningens gate 34A. Godkjent 17.06.2015. Formål: Bolig / forretning / kontor / bevaring.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 06.07.2016 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. En er av den oppfatning at estetiske krav er ivaretatt for omsøkte endringer.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med Naturmangfoldloven, jfr. NML. § 8 - 12. Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed for å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

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

Parkering og uteareal:

Ved behandling av søknaden har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at det er tilstrekkelig med parkering for samlet antall boenheter for Dronningens gate 34 A, jfr. § 11 i Kommuneplan for Kristiansand, hvor kravet er 0,5 biloppstillingsplass pr. boenhet. En viser for øvrig til § 1.1.8 i gjeldende plan hvor det i parkeringsanlegg skal opparbeides 7 parkeringsplasser for eiendommen. Tegning for kjellerplan som er vedlagt endringssøknaden, viser nå 8 parkeringsplasser i kjeller.

Krav til uteareal må være ivaretatt for i de 3 omsøkte nye boenhetene, samt de tidligere godkjente boenhetene i vedtak av 05.04.2016, jfr. § 1.1.3 i gjeldende plan.

Uteareal skal være felles for alle boenhetene, og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. [TEK § 8-4](#)

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr.5. Bygningen skal utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jf TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varmer AS, aev@ae.no for å inngå avtale/avklare forhold mht. tilknytning også for nye boenheter.

VA-tilkobling:

Tilkobling til vann- og avløpsledning må være godkjent av Ingeniørvesenet, avd. Marked og myndighet for de 3 nye boenheter, før arbeidene kan igangsettes.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknad om endring har vært forelagt Byantikvar ved Helge Solli og Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Byantikvaren har ikke merknader til omsøkte endringer.

Ingeniørvesenet har ikke merknader til at antall boenheter økes med 3 boenheter, i forhold til tidligere godkjenning av 05.04.2016.

En vil ellers minne om tidligere uttalelser av 01.03.2016 og 14.01.2016 fra Ingeniørvesenet i rammetillatelse av 05.04.2016.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Vilkår som er beskrevet i rammetillatelse av 05.04.2016 gjelder også for omsøkte endringer. (Rammetillatelse av 05.04.2016 er vedlagt)

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra sameiet Dronningensgate 34A for omsøkte endringer.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte endringer.

Det må også utføres uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 for brannprosjektering, bygningsfysikk og konstruksjonssikkerhet og geoteknikk for omsøkte endringer, jfr. SAK 10 § 14-2.

Krav til heis må være ivaretatt, jfr. TEK10 § 12-3 (2)

Krav til uteareal for alle boenhetene må være ivaretatt, jfr. § 1.1.3 i gjeldende bestemmelser.

Krav til parkering og sykkelparkering, jfr. § 1.1.8 i gjeldende plan, må være ivaretatt for omsøkte endringer, samt tidligere godkjente boenheter.

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

Øvrige vilkår, en viser her til rammetillatelse av 05.04.2016 som er vedlagt.

Vil minne om at byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK 10 §§ 9-6 og 9-7.

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

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

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:**Bygging:**

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra §1, mht. antall boenheter og boenhetenes plassering, i gjeldende reguleringsplan for Dronningens gate 34A.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver blant annet at:

- Hensynet bak reguleringsplanen har vært å legge til rette for en utvikling og fortetting på denne eiendommen i tråd med kommunens mål om å øke antall boliger i kvadraturen. En økning i antall boenheter med 3 enheter, som omsøkt, fremstår i dagens marked som en forutsetning for at riving, etablering av parkeringskjeller og nybygg i bakgård kan realiseres. Tilbygg vil i tillegg øke attraktiviteten av den boenheten dette gjelder vesentlig, ved å utnytte en mulighet til bedre utsikt og bokvaliteter, uten at denne påvirker kvaliteten ved øvrige boenheter. En dispensasjon vil ikke tilsidesette hensynet bak reguleringsplanen og fordelene er klart større, da en realisering av tiltaket vil bidra til en effektiv arealutnyttelse i Kvadraturen med gode boenheter i sentrum, som er i tråd med politiske føringer og ønsker.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi omsøkte dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger. Plan- og bygningsetaten har da vektlagt at forhold til uteareal for alle boenhetene er ivaretatt, jfr. § 1.1.3 og at krav til parkering samt sykkelparkering ivaretas jfr. §1.1.8. En har dessuten vektlagt at alle felles takterrasser/utearealer skal være felles for alle boenhetene og kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jfr. TEK § 8-4.

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. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av Ingeniørvesenet avd. Marked- og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale/avklaring om fjernvarme må innsendes.
4. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
5. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.
6. Det må foreligge godkjent teknisk plan for byggeprosjektet, inkl. plan for uteoppholdsarealet i gårdsrommet og for oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse skal være gjennomført, jfr. § 3 i gjeldende plan.
7. Det må foreligge tinglyst erklæring mht. kjøreadkomst for omsøkte tiltak via Festnings gata 4 (150/244) og Kongens gate 31 (150/703)
8. Øvrige vilkår se rammetillatelse av 05.04.2016 og plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

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.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for 3 nye boenheter kr.27 000,- + gebyr for dispensasjon kr. 14000,- + gebyr for påbygg kr. 6700,- + kartavgift kr.500,- til sammen kr. 48 200 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.
Ingeniørvesenet ved Marked- og myndighet.
Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard.
By- og samfunnsenheten ved Marianne Bliksås.
Dronningens gate 34AS, Skippergata 97, 4614 Kristiansand.

Vedlegg:

Rammetillatelse av 05.04.2016 med vedlegg.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

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 du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Selebro AS

Strandåsen 25
4638 Kristiansand
Tlf: 948 67 615
e-post: post@selebro.no

04.07.2016

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Sak 201602204 Dronningensgate 34 A – vedr. søknad om endring

Vi viser til deres tilbakemelding 23.06.16

Vi vil for det første beklage at det var feil i det tegningssettet som ble vedlagt søknad om endring. Vedlagt følger komplett sett med tegninger. Takterrasse over 5. etasje har adkomst via utvendig trapp. Denne vil ikke komme i konflikt med byggehøyde for bygget.

Det er foretatt endring av ansvarlig foretak for uavhengig kontroll av arkitekturprosjekteringen, i tråd med oppdatert gjennomføringsplan. Vedlagt følger kopi av kontrollerklæring og plan for kontroll. Denne konkluderer med at krav til dagslys blir oppfylt for de omsøkte leiligheter på bakkeplan. Det vises også til vedlagte soldiagram.

Vi håper nå at alt ligger til rette for at søknad om endring kan behandles.

Med vennlig hilsen



Ole Stenbro
Selebro AS

13.06.2016

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Sak 201602204 Dronningensgate 34A – 150/1657 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for endring av gitt tillatelse

Vi viser til rammetillatelse datert 05.04.2016 og vil i medhold av Pbl § 19-2 søke om dispensasjon fra reguleringsplan og etter Pbl § 20-3 om endring av gitt tillatelse.

Søknad

Det søkes om å etablere 3 leiligheter i nybyggets underetasje. Disse arealene er i dag betegnet som udisponerte arealer, og inngår i godkjent BRA. Eiendommen ligger i fallende terreng, og i denne delen av eiendommen har underetasjen hel fasade over terreng, og på nivå med leiligheter i naboeiendommen.

Videre søkes det om et påbygg på 35 m² på tak over 3. etasje av nybygget. Dette vil komme i tilknytning til heishus og leilighet i loftsetasje på eksisterende bygning. Påbygget vil være en utvidelse av en leilighet i 3. etasje, og med adkomst gjennom intern trapp i ledigheten. Det søkes om takterrasse over heishus og påbygg. Takterrassen vil ha adkomst via utvendig trapp fra takterrasse over 3. etasje.

I opprinnelig søknad er bygget på 5 plan, betegnet som kjeller, underetasje og 1-3 etasje. Disse betegnelsen er videreført i denne redegjørelsen. I vedlagte tegninger er det valgt betegnelse kjeller og 1-4 etasje. Dette fordi underetasje i bakgårdsbygg fremstår som et fullverdig plan på terreng.

Planstatus

Eiendommen utgjør reguleringsplan 34A av 17.06.2015.

I medhold til dispensasjon fra rammetillatelsen av 05.04.2016 er det godkjent 12 boenheter og en samlet BRA på 1.826 m²

Avtrapping av takflater er regulert. Tilbygget på deler av 3. etg videreføre godkjent høyde for heishuset, men avtrappingen av høyden forskyves med 2 meter i forhold til reguleringsplanen.

Nabovarsling

Endringssøknaden og dispensasjoner er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til denne innen fristens utløp 27.05.16.

Ansvarlig arkitekt

Kristiansand Kommune har i rammetillatelsen stilt krav om ansvarlig arkitekt i TK 2 før igangsetting. Tiltakshaver var i prosess for å overføre arkitekturprosjekteringen til foretak med sentral godkjenning. Mot slutten av denne prosessen ble det begjært oppbud i denne virksomheten, og det vil derfor ta noe tid å overføre ansvaret til andre.

Utfallet av søknad om dispensasjon og endring vil være avgjørende for hvordan dette prosjektet kan realiseres. Vi anser arkitekturprosjektering i TK1 som tilstrekkelig for å kunne ta stilling til de omsøkte endringer, og anmoder om at søknaden kan behandles med de erklærte ansvar.

Det legges til grunn at ny arkitekt overtar prosjektet før søknad om igangsetting av byggearbeider.

Parkering

Det er krav om 0,5 parkeringsplass pr boenhet, avrundet til 8 plasser til 15 boenheter, hvorav en plass skal være tilpasset bevegelseshemmede. Dette kravet dekkes i parkeringskjeller.

Det er krav om 2 sykkeloppstillingsplasser pr boenhet, hvorav minst halvparten skal være under tak. Dette behovet dekkes i sin helhet i parkeringskjeller.

Uteoppholdsareal

Det er krav om 25 m² pr boenhet, totalt 375 m². Vedlagte tegninger viser et uteoppholdsareal på totalt 455,2 m².

Dispensasjon

Hensynet bak reguleringsplanen har vært å legge til rette for en utvikling og fortetting på denne eiendommen i tråd med kommunens mål om å øke antall boliger i kvadraturen.

Bygningsmassens volum er gjennom reguleringsplanen definert slik at den skal være tilpasset øvrig bebyggelse, retningslinjer i kvadraturen og krav til parkering og uteoppholdsareal. Dette har vært førende for antall boenheter i forhold til de skisser som forelå ved planarbeidet, og er ikke et uttrykk for eiendommen og kvartalets kapasitet i forhold til infrastruktur og tjenesteyting.

Ved detaljprosjektering av bygningsmassen viser det seg at kostnadene ved realisering prosjektet ikke står i forhold til den begrensede økning i antall boenheter som bakgårdsbygget representerer, eller gi et vesentlig bidrag fra eksisterende boenheter i eksisterende bolighus. En økning i antall boenheter fremstår i dagens marked som en forutsetning for at riving, etablering av parkeringskjeller og nybygg kan realiseres. Tilbygget på 3. etasje vil i tillegg øke attraktiviteten av den boenheten vesentlig, ved å utnytte en mulighet til bedret utsikt og bokvalitet uten at denne påvirker kvaliteten ved øvrige boenheter.

Vi legger til grunn at en dispensasjon ikke tilsidesetter hensynet bak reguleringsplanen, og at fordelene ved en dispensasjon er betydelige. En realisering av dette prosjektet vil være et bidrag til visjonen om en effektiv arealutnyttelse i Kvadraturen og etablering av flere og gode boenheter i sentrum. Alt ligger derfor til rette for at dispensasjon kan gis.

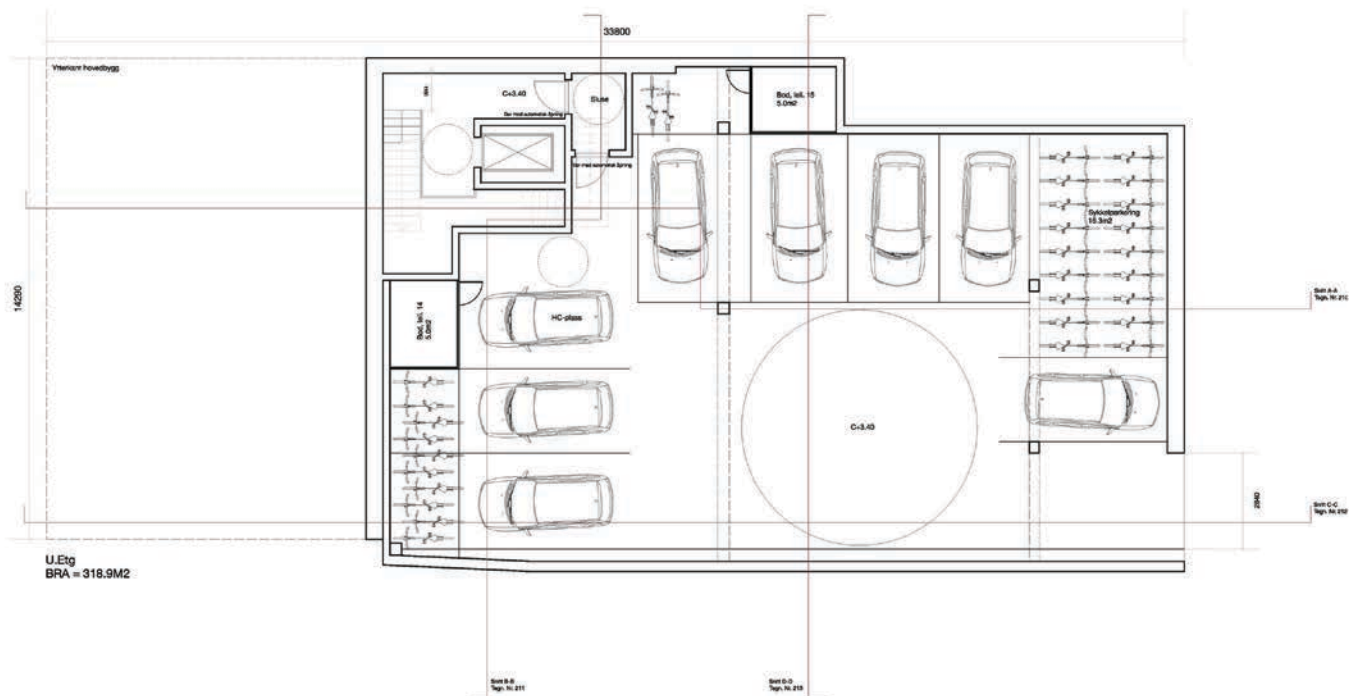
Saksgang

En utbygging av Dronningensgate 34A bør i størst mulig grad kunne koordineres med utbygging av Dronningensgate 34 og tilstøtende eiendommer. Vi håper derfor at det er mulig med en rask avklaring på denne søknaden, slik at detaljplanleggingen kan fortsette.

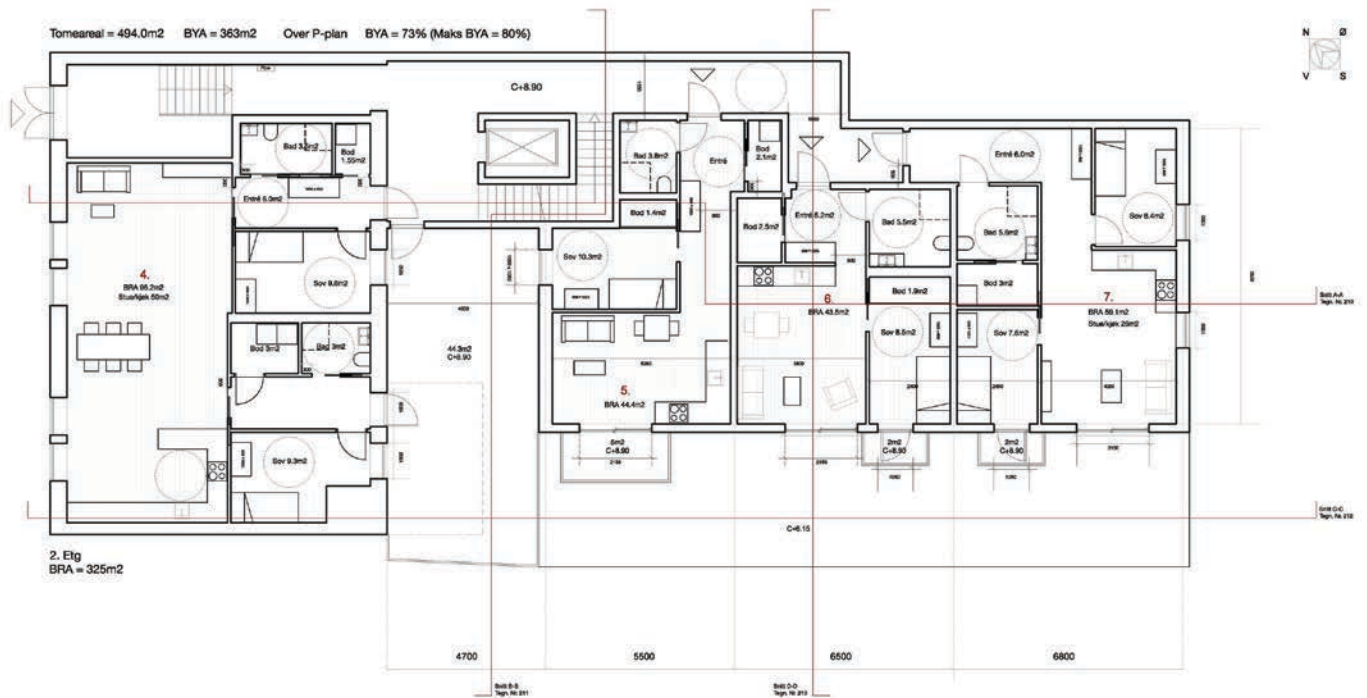
På vegne av DBS AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ole Stenbro".

Ole Stenbro
Selebro AS



Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr.:	01_200
Beskr.:	U.Etg
Målestokk:	1:100 på A3



MIN. 0,5 BIL + 2 SYKLER PR. BOENHET
25,0M² UTEAREAL PR. BOENHET

UTEAREAL 1.ETG.:	= 76,9 M ²
UTEAREAL 2.ETG.:	= 53,3 M ²
UTEAREAL 3.ETG.:	= 27,3 M ²
UTEAREAL 4.ETG.:	= 65,5 M ²
UTEAREAL 5.ETG.:	= 106,1 M ²
UTEAREAL 6.ETG.:	= 64,6 M ²

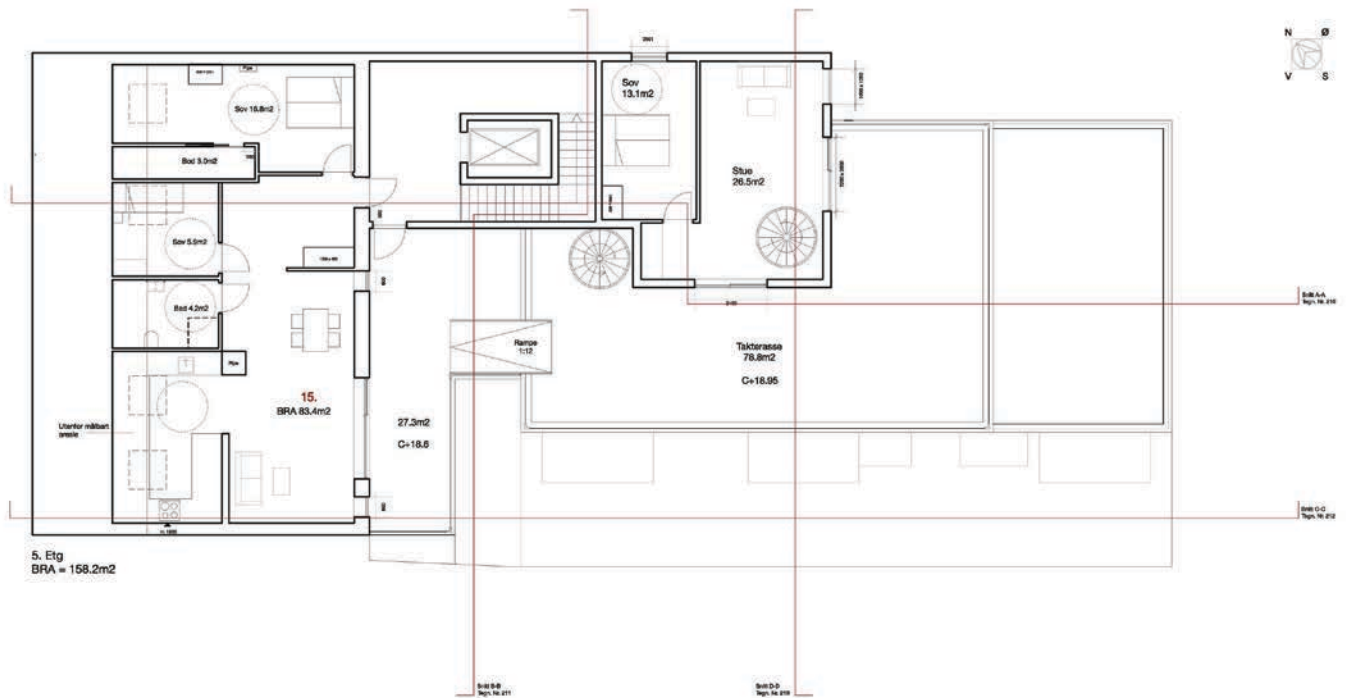
UTEAREAL SUM: = 394,4 M²

394,4M² / 15 LEILIGHETER = 26,3 M² PR.LEIL.

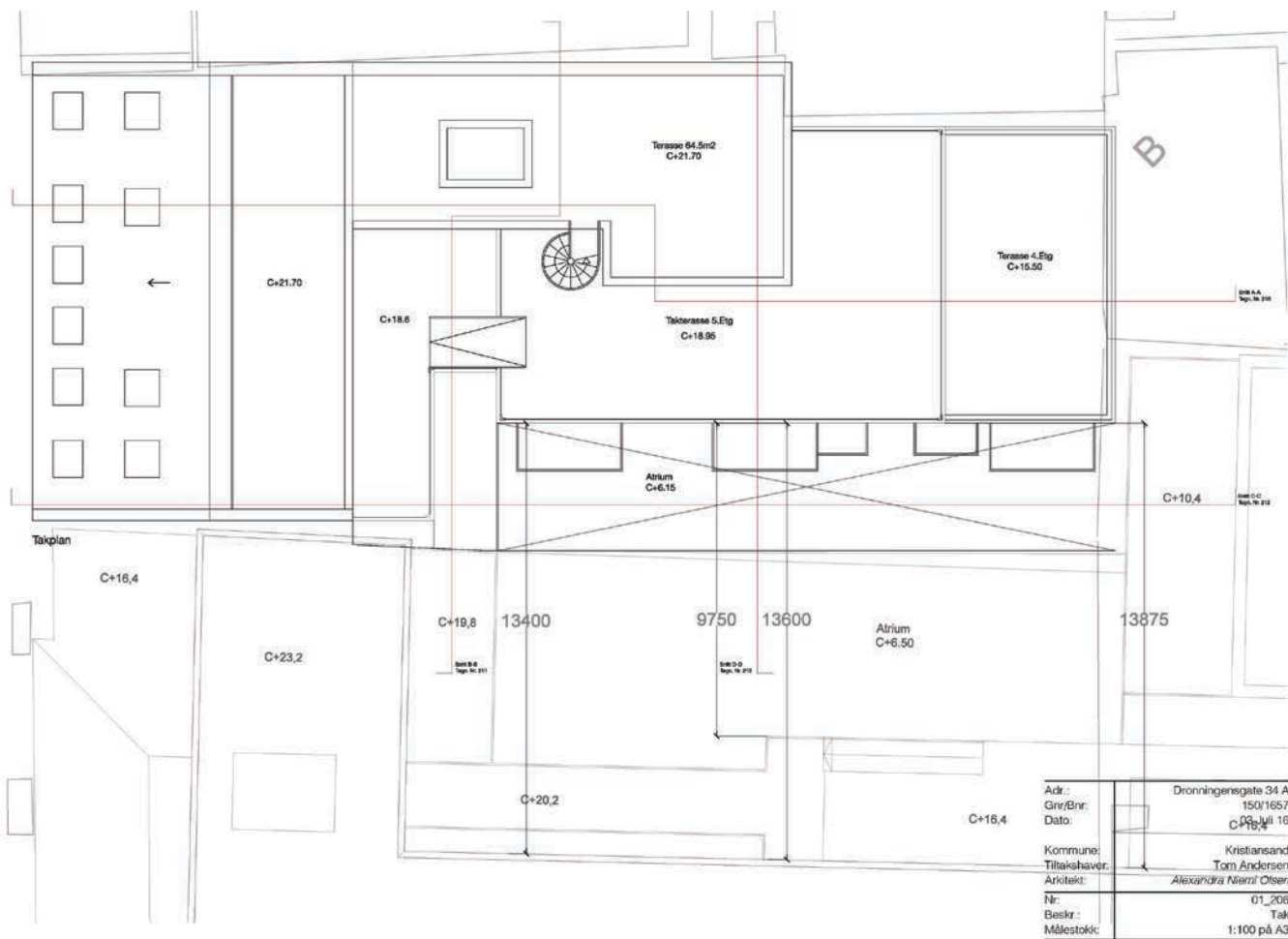
Adr.:	Dronningegate 34 A
Gnr/Bnr:	1501657
Dato:	03 Juli 16

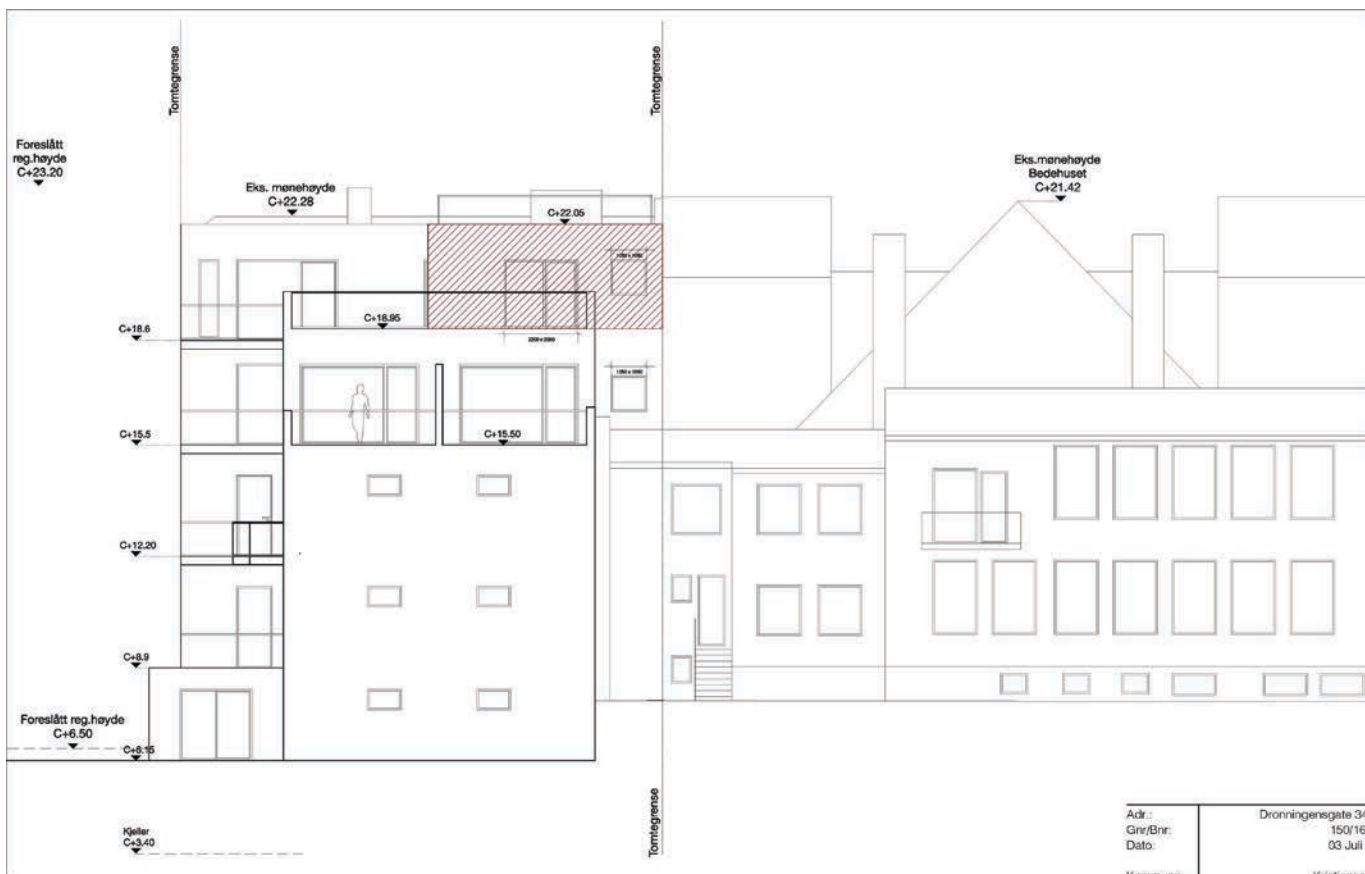
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nemi Olsen

Nr.:	01_202
Beskr.:	2 Etg
Målestokk:	1:100 på A3



Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	1501657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	01_205
Beskr.:	5. Etg
Målestokk:	1:100 på A3





Adr.:	Dronningegate 34 A
Gnr/Bnr:	150/165/7
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nemi Olsen
Nr:	01_207
Beskr.:	Fasade Sør - Øst
Målestokk:	1:100 på A3

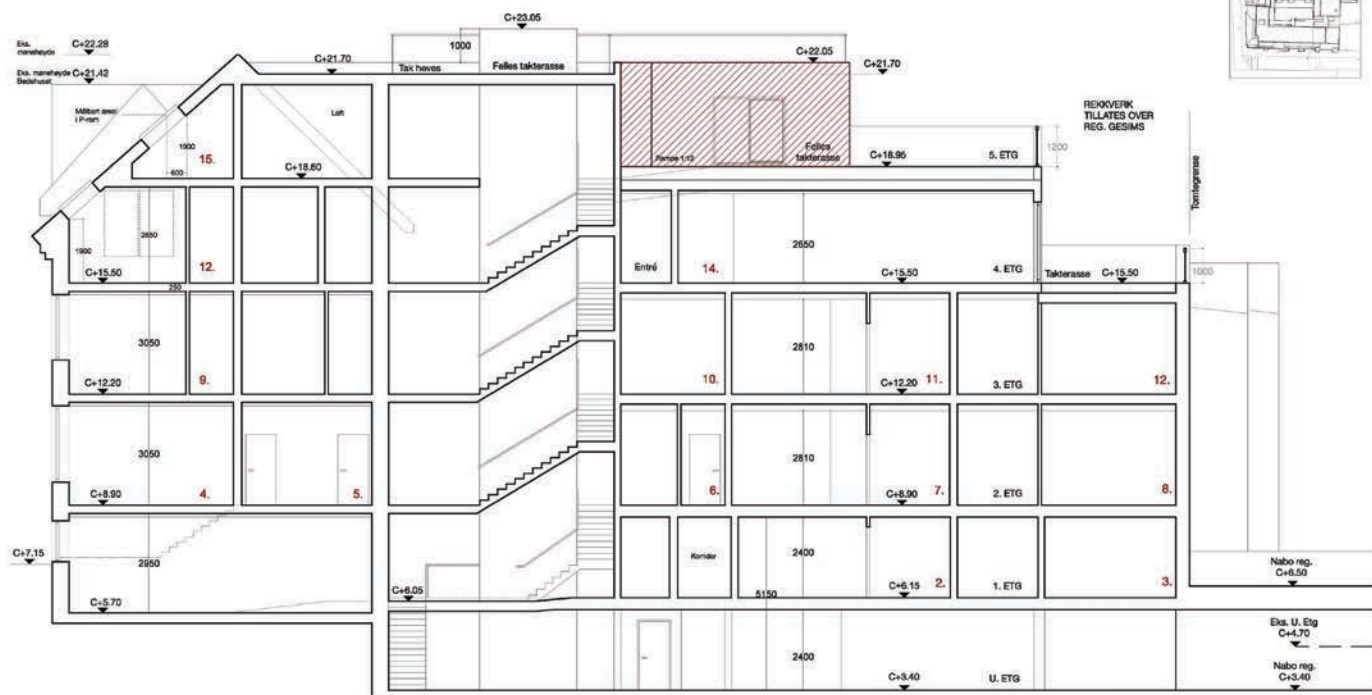


= Ny foreslått 5. etg

Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	1501657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	01_208
Beskr.:	Fasade 3er - Vest
Målestokk:	1:100 på A3



Adr.:	Dronningegate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	01_209
Beskr.:	Fasade Nord - Vest
Målestokk:	1:100 på A3



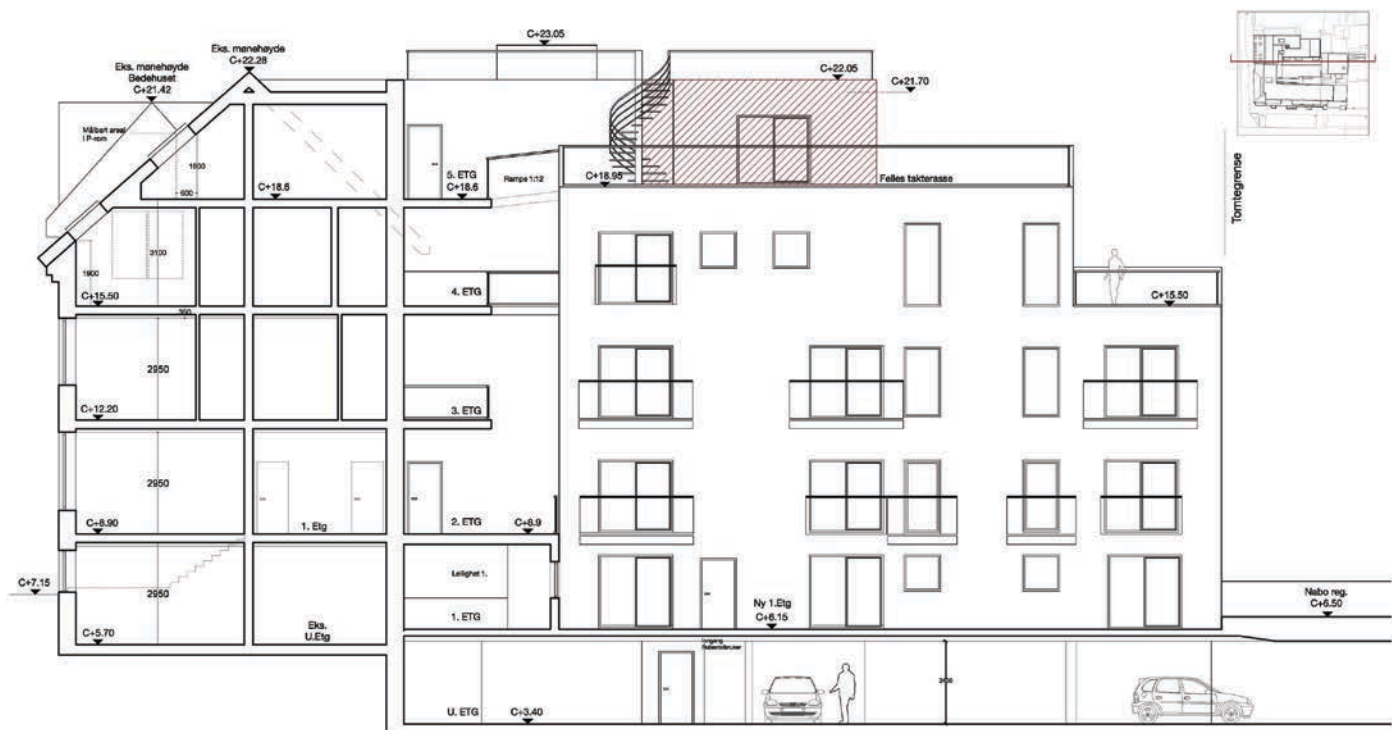
= Ny foreslått 5. etg

Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	1501/1657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	01_210
Beskr.:	Snitt A-A
Målestokk:	1:100 på A3



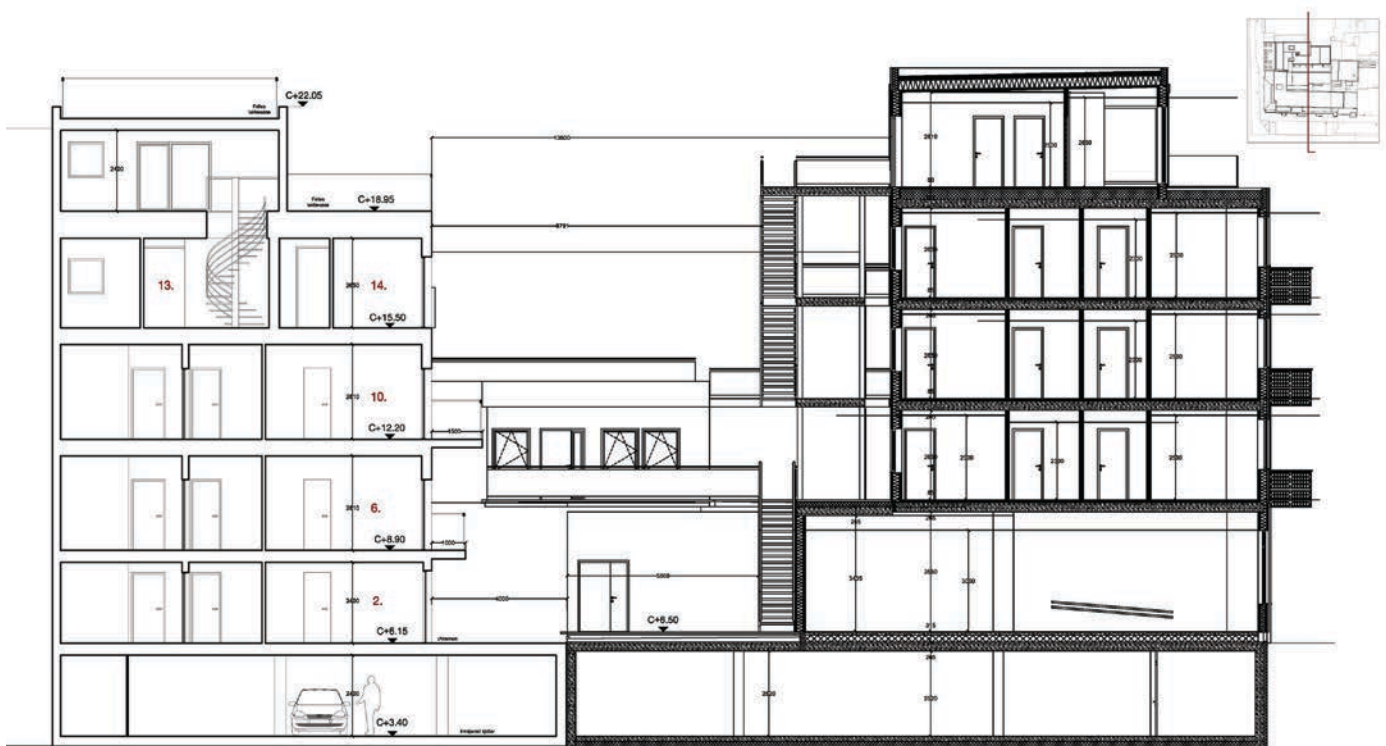
Fasade iht. egen reg. søknad fra nabo

Adr.:	Dronningegate 34 A
Gnr/Bnr:	1501657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr.:	01_211
Beskr.:	Snitt B-B
Målestokk:	1:100 på A3



= Ny foreslått 5. etg

Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	01_212
Beskr.:	Snitt C-C
Målestokk:	1:100 på A3



Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	03 Juli 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierz Olsen
Nr.:	01_213
Beskr.:	Snitt D-D
Målestokk:	1:100 på A3



Dronningensgate 34 A	
150° 1557	
08 Juli 19	
Kommune: Kristiansand	
Tilbehøret: Tom Andersen	
Art. l. 10: Alexandra Henri Olsen	
Nr: 01_214	
Beskr: Situasjonskart	
Værestokk: 1.500 på A3	



Kristiansand Byggrådgivning AS
Postboks 4066
4689 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201602204-10 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.04.2016

Rammetillatelse på vilkår - Dronningens gate 34A - 150/1657
Svar på søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Byggeplass:	Dronningens gate 34 A	Eiendom:	150/1657
Ansvarlig søker:	Kristiansand Byggrådgivning AS	Adresse:	Postboks 4066 4689 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	DBS AS	Adresse:	Malmgruvebakken 11 1354 BÆRUMS VERK
Tiltakstype/tiltaksart:	Annen bygning for religiøse aktiviteter /Annen ombygging som medfører fravikelse av bolig;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Tilbygg;Annen bygning for religiøse aktiviteter /Riving		

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

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) A/E og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Rammesøknad med tegninger og situasjonsplan mottatt 12.02.2016, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder ombygging av verneverdig bygg mot gate og riving av eksisterende bakgårds bebyggelse for Dronningens gate 34A. Bakgårds bebyggelse som ikke er verneverdig skal erstattes av et nytt bygg med leiligheter og parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra § 1.1.4 i gjeldende reguleringsplan for Dronningens gate 34 A, mht. til utnyttelse.

Det foreligger bemerkning til søknaden fra Dronningens gate 34.

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

Søknaden:

Søknaden gjelder ombygging og tilbygg til eksisterende hoved bygg mot gate, som i gjeldende reguleringsplan er regulert til bevaring. Fasade mot gate skal bevares slik den er i dag men det skal installeres nye takvinduer i takflaten ut mot Dronningensgate. Tiltaket gjelder også riving av eksisterende bakgårdbebyggelse som ikke er bevaringsverdig og oppføring av ny bebyggelse, som

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

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

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

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

skal forholde seg til ny reguleringsplan for Dronningens gate 34A. Reguleringsplanen ble godkjent 17.06.2015.

Tegninger som er vedlagt søknaden viser til sammen 13 boenheter mens det i beskrivelsen til søknaden er anført at en søker om 12 nye boenheter. Dette har sin grunn i at den 05.11.2013 (i sak 201304644) ble det godkjent bruksendring fra forsamlingslokale for en leilighet i 2. etasje for hovedbygg mot gate for eiendommen.

Søknaden som nå behandles gjelder etablering av 12 leiligheter og ny parkeringskjeller med plass til 7 biler med kjøreadkomst fra Kongen gate. Parkeringskjeller etableres med felles nedkjørsel med naboeiendom Dronningens gate 34 (sak 201510876) Boder, sykkelparkering og teknisk rom er også plassert på kjellernivå. Nytt bakgårdbygg er i 3 etasjer, underetasje og kjeller samt takterrasse. Adkomst til leilighetene og søppelhåndtering (mot Dronningensgate) er plassert i 1. etasje. Nye boenheter er plassert i 1. til og med 3. etasje for nytt tilbygg i bakgård og i 1. til og med 4. etasje (loft) i verneverdig hus mot gate. Uteareal for boenheter er vist på balkonger mot syd og vest i bakgård for eiendommen samt på takterrasser. I følge søknaden er det opparbeidet uteareal på til sammen 376,5 kvm., som gir 29 kvm pr. boenhet. Arealene ligger på takterrasse og på stille side inn mot bakgård i kvartalet.

Areal for eksisterende bebyggelse mht. BYA er ifølge søknaden 324 kvm, areal som skal rives ca. 170kvm og areal for ny bebyggelse ca. 209 kvm, samt at tomteareal er oppgitt til 493 kvm.

Areal for eksisterende bebyggelse mht. BRA er i følge søknaden oppgitt til 1196 kvm. og samlet BRA for nytt tiltak er oppgitt til 1826 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Dronningens gate 34A. Godkjent 17.06.2015.

Formål: Bolig /forretning/kontor/bevaring.

Naturmangfoldloven:

Det er ikke vist funn i kommunens database for biologisk mangfold.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til Naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Dispensasjoner:

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

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

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

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende § 1.1.4 mht. å øke utnyttelsen fra gjeldende BRA =1610kvm med 216 kvm for underetasje til BRA= 1826kvm.

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

«I grunnlag for reguleringsplanen var det planlagt en mesanin over deler av parkeringskjeller knyttet til bygningens underetasje. Parkeringskjeller etableres med felles nedkjørsel med «Arbeideren» og forskjeller i høyde mellom disse eiendommene gir en svært stor takhøyde i parkeringskjeller for Dronningensgate 34A. Dette gir rom for å utvide underetasjen i forhold til opprinnelig planer. Endringen vil gjøre det lettere å etablere universell tilgjengelighet fra Arbeideren til nabobygg Dronningensgate 34A, fra Festningsgata eller Dronningensgate, slik det er pålagt i reguleringsbestemmelsene. Videre vil denne utvidelsen sikre en enklere transport av avfall fra Dronningens gate 34A til Dronningensgate 34, slik det er stilt krav om i forhold til renovasjonsordning. Det økte areal vil også gi en bedre utforming av boder for bygget leiligheter. Omsøkte endring er i sin helhet plassert under bakkenivå og uten påvirkning på andre eiendommer.»

Ved behandling av dispensasjonsforholdet har plan- og bygningsetaten lagt til grunn at Dronningens gate 34 og Kongens gate 31 er innforstått med dispensasjonsforholdet.

Etter en samlet vurdering er plan- og bygningsetaten av den oppfatning at hensynene som ligger bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke blir vesentlig skadelidende og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, i dette konkrete tilfellet, jfr. pbl. § 19-2.

Estetiske krav:

Plan og bygningsetaten er av den oppfatning at estetiske krav er ivarettatt for omsøkte tiltak slik tiltaket er utformet. En har da lagt til grunn plan, snitt, fasadetegninger og illustrasjoner som ble mottatt 12.02.2016.

En viser ellers til Byantikvarens uttalelse av 22.02.2016 hvor han påpeker og vektlegger blant annet følgende :« I byggeperioden må sikring av gatehusets bakgårdvegg vies spesiell oppmerksomhet, eventuelle nivåoverganger mellom golvnivå i verneverdig gatehus og nybygg må håndteres i nybygget.»

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at det ettersendes materialbeskrivelse med fargekoder, for utvendig materialbruk og med nødvendig illustrasjoner for verneverdig hovedhus mot Dronningensgate.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Gjennomføringsplan:

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

Parkering og uteareal:

Tiltaket utløser krav om opparbeidelse av biloppstillingsplasser for omsøkte boliger i parkeringsanlegg på kjellernivå, med innkjøring fra Kongens gate, jfr. § 1.1.8 i gjeldende plan. Forhold til parkering må være ivarettatt i felles parkeringskjeller hvor det iht. gjeldende plan må tilrettelegges for 1 HC-parkeringsplasser med min. bredde 4,5m, samt sykkelparkering med minst 2 sykkelplass pr. boenhet. Dette gir totalt 24 sykkelplasser for nye boliger i Dronningensgate 34A, jfr. § 1.1.9.

Uteareal: Det er krav til 25 kvm uteareal pr. boenhet jfr. § 1.1.3. En har lagt til grunn at dette forhold er ivarettatt og at alle boenheter har tilgang til solrike uteoppholdsarealer på stille side av bygget. Atrium, balkonger, private og felles takterrasser kan medregnes som uteareal, iht. gjeldende plan. Uteareal i bakgård og deler av takterrasse som skal være felles for alle boenhetene, kan ikke legges til den enkelte ved seksjonering, jf. teknisk forskrift § 8-4.

Fjernvarme:

Tiltaket ligger innenfor konsesjonsgrense for fjernvarme, og det er tilknytningsplikt, jf. pbl §§ 27-5 jf. 11-9 nr. 5. Bygningen skal i sin helhet utstyres med varmeanlegg slik at fjernvarme kan nyttes for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann, jfr. TEK10 § 14-8. Ta kontakt med Agder Energi Varme AS acv@ae.no mht. avklaring/inngå avtale om tilknytning.

VA-tilkobling:

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

Eiendomsforhold:

En gjør oppmerksom på at dersom tiltaket medfører endringer på seksjonerte eiendommer, medfører dette at eiendommene på reseksjoneres, eventuelt at eiendommene må sammenføres og at dette må gjøres før det kan gis ferdigattest, jfr. pbl. § 21-4 6. avsnitt punkt c.

Bemerkning til søknaden:

Det foreligger merknad fra rammesøknad fra Dronningens gate 34, hvor det blant annet påpekes at noen av vinduene i bakgård for tiltaket er plassert for nærme naboeiendommen, til å oppfylle forskriftens krav mht. avstand i forhold til brannkrav. Det bemerkes også om forhold til høydeplassering av gulvnivå mht. krav om tilgjengelighet og avfallshåndtering.

Tiltakshaver/søkers kommentar til merknader:

Det er oppnådd enighet mellom Dronningens gate 34 og 34A rundt nabomerknader til 34A's byggeprosjekt. Dette er i tråd med de tegninger som følger søknaden. (Det vises til mail av 6/4-2016 fra søker)

Plan- og bygningsetatens kommentarer til merknader:

For Dronningens gate 34A vektlegger plan- og bygningsetaten at branntekniske forhold mellom eiendommene må ivaretas i den videre prosjekteringen. Det vises til vilkår i rammetillatelse mht. krav om brannprosjektering og uavhengig kontroll for tiltaket.

En har også vektlagt at forhold mht. adkomst til boenhetene for begge tiltakene i Dronningens gate 34 og 34 A må forholde seg til TEK 10 § 12- 2.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren ved Helge Solli, Ingeniørvesenet ved Gro Solås og Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard til uttalelse. (Uttalelsene er vedlagt)

Søknaden har også vært forelagt Statens Vegvesen, som muntlig har gitt tilbakemelding at de ikke har merknader til omsøkte tiltak.

Forurensningsforskriften Kap. 2:

Før det gis igangsettingstillatelse må det gjennomføres undersøkelser for å klarlegge om det er forurensning i grunnen, jf. Forurensningsforskriften Kap. 2. Undersøkelsene skal utføres av uavhengig foretak med faglig kompetanse. Resultatet fra undersøkelsene, evt. tiltaksplan, skal sendes inn og godkjennes av By- og samfunnsenheten i Kristiansand kommune ved Marianne Bliksås, før gravearbeidet kan starte.

Ny adresse:

Oppmålingsvesenet har tildelt tiltaket (Dronningens gate 34A) ny adresse: Festnings gata 4C -150/1657.(?)

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

Det må foreligge godkjenning av nytt ansvarlig foretak for arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2, før igangsettingstillatelse kan gis. (En viser her til tidligere dialog med ansvarlig søker)

Det må innsendes tegninger/illustrasjoner som viser at forhold til adkomst fra gateplan i Dronningens gate eller i Festnings gate mht. at universell tilgjengelighet for omsøkte tiltak i Dronningensgate 34A er ivaretatt, jfr. § 4 i gjeldende plan for Dronningen gate 34 og § 1.1.2 for Dronningens gate 34A.

Det er ikke vist formål eller benevnelse på et større areal i u. etasje for tiltaket. Det må innsendes ny tegning for u. etasje hvor rom benevnelse for arealene er påført, før igangsettingstillatelse kan gis.

En legger til grunn at det foreligger samtykke fra Sameiet Dronningens gate 34A for omsøkte tiltak.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 2 for omsøkte tiltak.

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

Dette tiltaket krever påvisning i plan og høyde av et ansvarlig foretak.

Dersom det skal etableres næringsarealer må krav til universell utforming være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-1 og det må foreligge godkjenning fra Arbeidstilsynet for omsøkte lokaler, før igangsettingstillatelse kan gis.

Forholdt til krav til heis må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-3 (2)
(Plan- og bygningsetaten dispenserer ikke fra dette kravet, jfr. pbl. § 19-2 da tilrettelegging for funksjonshemmede er et prioritert forhold som Kristiansand Kommune vektlegger.)

En legger videre til grunn at boenhetene prosjekteres og utformes slik at TEK 10 § 12-2 er ivaretatt.

Forhold til krav til boder må være ivaretatt, jfr. TEK 10 § 12-10 a – innvendig bod, samt at det er avsatt plass til sportsboder til hver boenhet jfr. TEK 10 § 12-10 b.

For øvrig legges det til grunn at tiltaket ellers er prosjektert i samsvar med TEK 10 Kap.13 og 14.

En legger til grunn at forhold som er påpekt i uttalelser fra Byantikvar, Ingeniørvesenet og Parkvesenet blir ivaretatt. (Uttalelsene er vedlagt)

Krav til uteareal på 25 kvm pr. boenhet må være ivaretatt for omsøkte tiltak, jfr. § 1.1.3 i gjeldende plan. En har her lagt til grunn at dette gjelder for alle 13 boenhetene for eiendommen.

Krav til parkering og sykkelparkering må være ivaretatt for tiltaket, jfr. § 1.1.8 i gjeldende plan. En har lagt til grunn at dette gjelder for alle 13 boenhetene for eiendommen.

En legger til grunn at forhold som er påpekt mht. høyder er ivaretatt for tiltaket, jfr. § 1.1.5 i gjeldende plan.

En legger til grunn at forhold mht. energianlegg som er påpekt i § 1.1.11 er ivaretatt for omsøkte tiltak og at godkjenning fra Agder Energi foreligger før arbeidene igangsettes.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse og anleggs arbeid skal det foreligge godkjent tekniske planer som også omfatter oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse. Teknisk plan skal også vise renovasjon, sanitærinstallasjoner inkl. septiktank og fordrøyning på privat grunn for planområdet og for Dronningens gate 34A, jfr. § 3 i gjeldende plan.

Vil minne om at det skal etableres rett til universell tilgjengelighet via nabobygg Dronningens gate 34 fra Festningsgata eller Dronningens gate, jfr. § 4 i gjeldende plan for Dronningens gate 34.

Det må innsendes materialbeskrivelse for utvendige arbeider for bevaringsverdig del av tiltaket mot Dronningensgate. Materialbeskrivelse må være godkjent av Byantikvaren før igangsettingstillatelse kan gis, jfr. § 1.1.13

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at avfallshåndtering for nye boenhetene er avklart / foreligger godkjenning fra Avfall Sør AS og at det inngås avtale med Avfall Sør AS, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må gjennomføres undersøkelse av grunnen før arbeidene kan igangsettes, jfr. Forurensningsforskriften Kap. 2. Forhold til Forurensningsforskriften Kap. 2 må avklares med By- og samfunnsenheten ved Miljøvernenheten v/ Marianne Bliksås.

Det må tas kontakt med Agder Energi Varme AS mht. avklaring / tilkobling til fjernvarme, jfr. TEK 10 § 14-8.

Vil minne om at ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre, jfr. § 3.17 i kommunedelplan for kvadraturen.

Tilkobling til vann- og avløpsledning skal være godkjent av Ingeniørvesenet ved Marked- og myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.

Byggeavfall må håndteres etter gjeldende forskrift, jfr. TEK10 §§ [9-6 og 9-7](#).

Vil minne om at avfallsplan skal utarbeides ved:

Bygging:

- oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m² bruksareal
- i tillegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn byggavfall. Gravemasser defineres ikke som byggavfall.

Riving/ rehabilitering:

- rehabilitering i form av fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning dersom tiltaket berører del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m² bruksareal.
- rehabilitering eller riving av konstruksjoner og anlegg dersom tiltaket skaper over 10 tonn bygge- og rivingsavfall

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

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

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

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

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Tilkobling til vann- og avløp skal være godkjent av Ingeniørvesenet, avd. marked og myndighet. Godkjenning skal legges ved søknad om igangsetting.
3. Bekreftelse på avtale om fjernvarme må innsendes.
4. Det må foreligge godkjent teknisk plan for byggeprosjektet, inkl. plan for uteoppholdsarealet i gårdsrommet og for oppgradering av sandlek og kvartalslek i Tresse skal være gjennomført, jfr. § 3.
5. Det må foreligge tinglyst erklæring mht. kjøreadkomst for omsøkte tiltak via Festnings gata 4 (150/244) og Kongensgate 31 (150/703).
6. Øvrige vilkår; se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

Gyldighet:

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

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 115 000,- må innbetales

(Riving kr. 11 000,- + nye boenheter kr. 9000 kr x 12 = kr. 90 000,- medregnet fratrekk av kr.18000,- ved ombygging for 4 boenheter i gatehus + dispensasjon kr.14 000,-)

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr.115 000 ,- + kartavgift kr 500,- må innbetales.

Samlet faktura kr.115 500 ,- ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Merknadshavende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Eventuell klage på adressetildeling må rettes til oppmålingsvesenet.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Kopi til:

Tiltakshaver.

Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Ingeniørvesenet ved marked- og myndighet.

Byantikvaren ved Helge Solli.

Parkvesenet ved Hanne Katinka Hofgaard.

By- og samfunnsenheten ved Marianne Bliksås

Statens Vegvesen, Region Sør, PB. 723 Stoa, 4808 Arendal.

Dronningens gate 34AS, Skippergata 97, 4614 KRISTIANSAND

Vedlegg:

Byantikvarens uttalelse av 22.02.2016.

Ingeniørvesenets uttalelse av 01.03.2016 og 14.01.2016

Parkvesenets uttalelse av 29.02.2016.

Staten Vegvesens uttalelse av 04.03.2016.

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Søknad om tillatelse til tiltak

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

☒ **Rammetillatelse**☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**

Oppfylles vilkårene for 3 ukers

saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei**Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker**foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

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.

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

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr. 150	Bnr. 1657	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune KRISTIANSAND KOMMUNE
	Adresse Dronningensgate 34A				Postnr. 4608	Poststed KRISTIANSAND S	
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: _____						Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2) 142
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep					
	Endring av bygg og anlegg	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade					
		☐ Konstruksjon ☐ Reparasjon ☒ Ombygging ☐ Anlegg					
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift					
	Riving	☐ Hele bygg *) ☒ Deler av bygg *) ☐ Anlegg					
	Bygn.tekn. installasj.**) ☒	☐ Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon					
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning					
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.					
*) 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	1 – 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	–	☒
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 3	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 12	☐
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 5	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 – 1	☐
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. 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.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Kristiansand Byggrådgivning AS		Navn DBS AS	
Adresse Postboks 4066		Adresse Malmgruvebakken 11	
Postnr. 4689		Postnr. 1354	
Poststed KRISTIANSAND S		Poststed BÆRUMS VERK	
Kontaktperson Ole Stenbro		Eventuelt organisasjonsnummer 913513029	
Telefon 948 67 615		Mobiltelefon 948 67 615	
E-post ole.stenbro@krsbygg.no		E-post dbseiendom@gmail.com	
Dato 12.02.2016		Dato 12.02.2016	
Underskrift 		Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver OLE STENBRO		Gjentas med blokkbokstaver FOR DRONNINGHAGEN AS - OLE STENBRO	

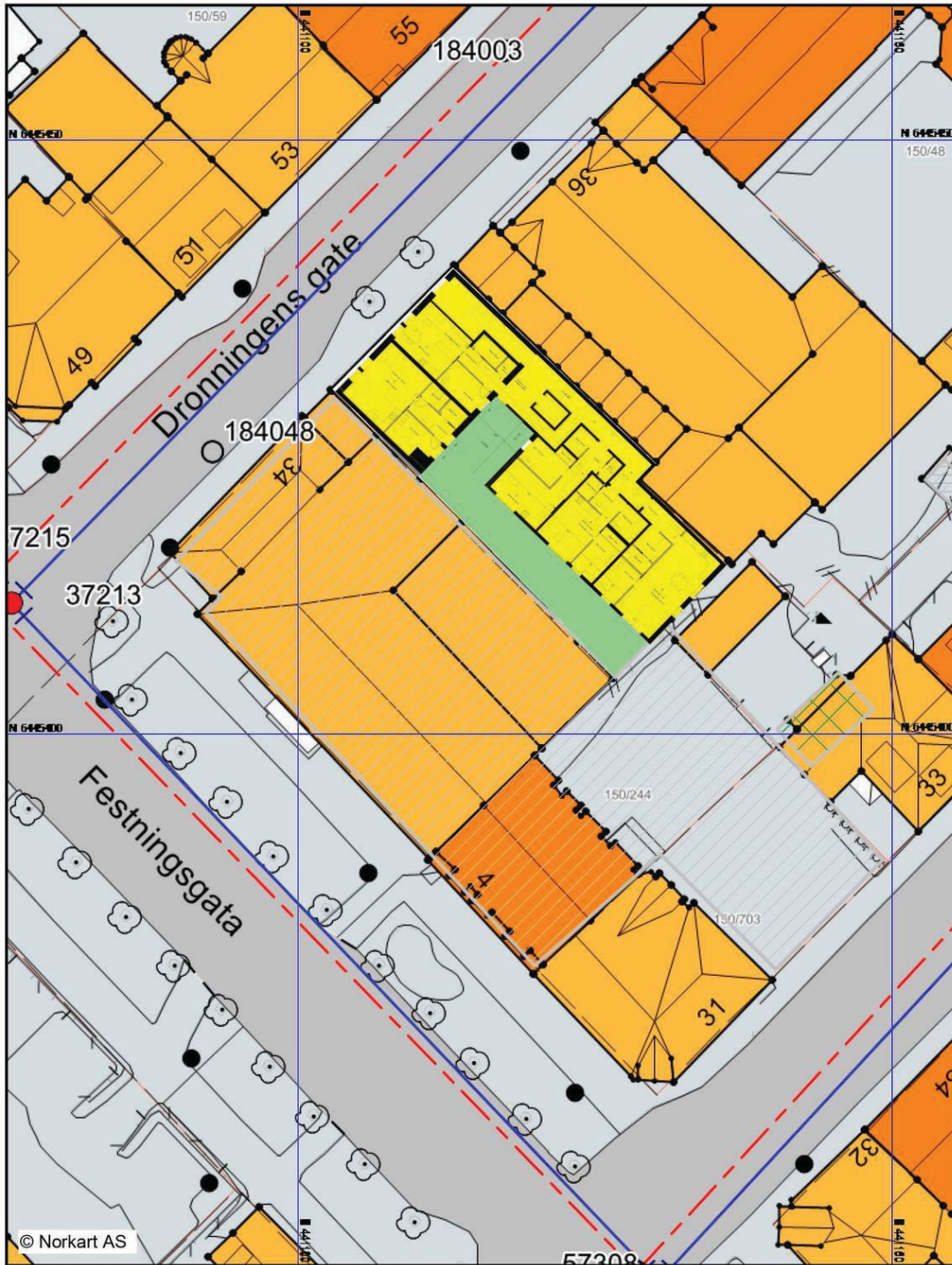
Bygningstyppekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamme Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning * Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning * Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning * Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning * Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning * 449 Annen veg- og biltitsynsbygning * HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning * Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting * Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning * Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus * Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning * Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning * Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning * Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning *	HELSE Sykehus 719 Sykehus * Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem * Primærhelsebygning 731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *
SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning * Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning		FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning * Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

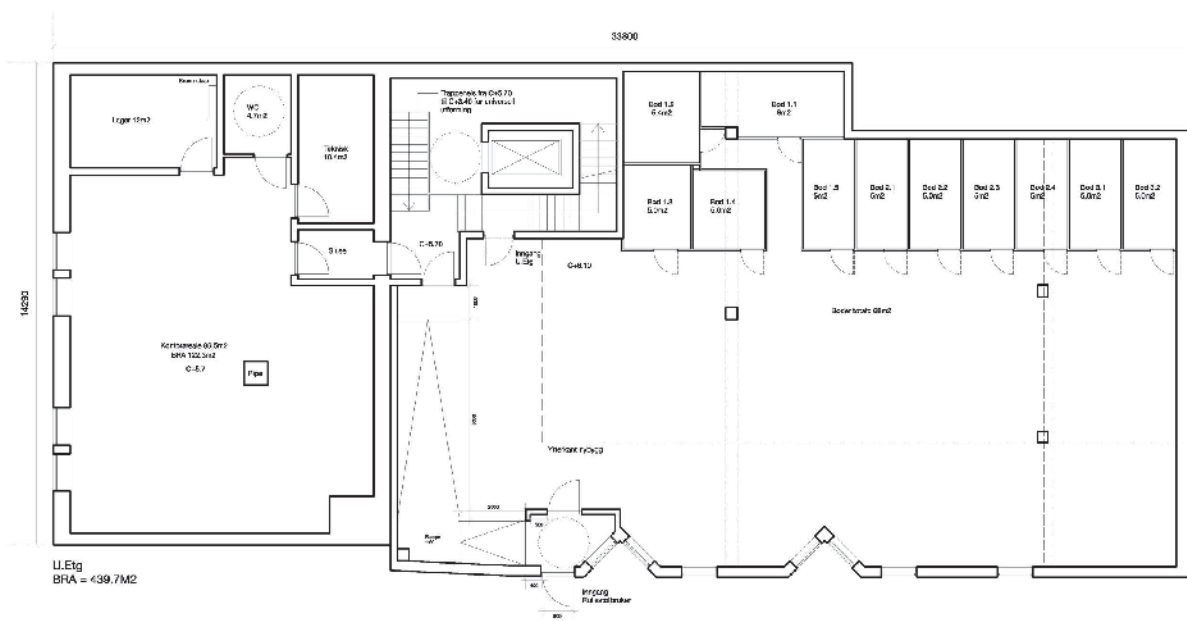


1:500

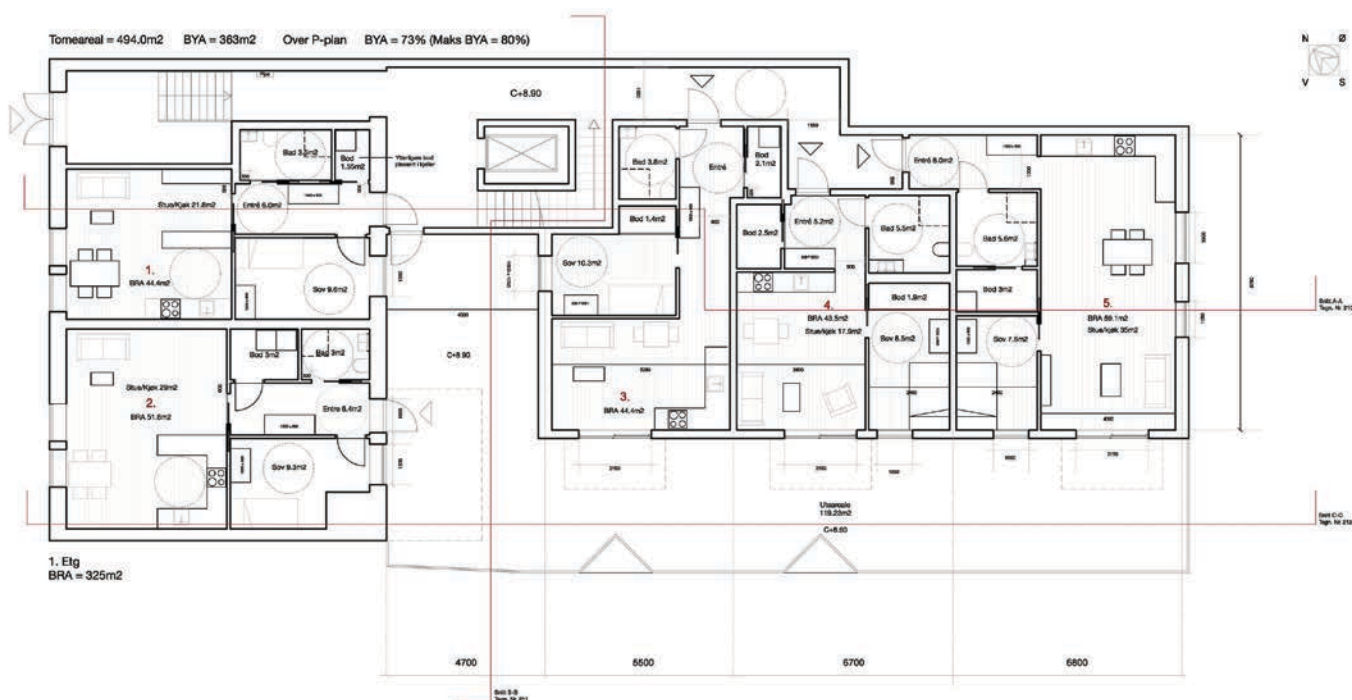
12.02.2016



Feil i kartene kan forekomme.

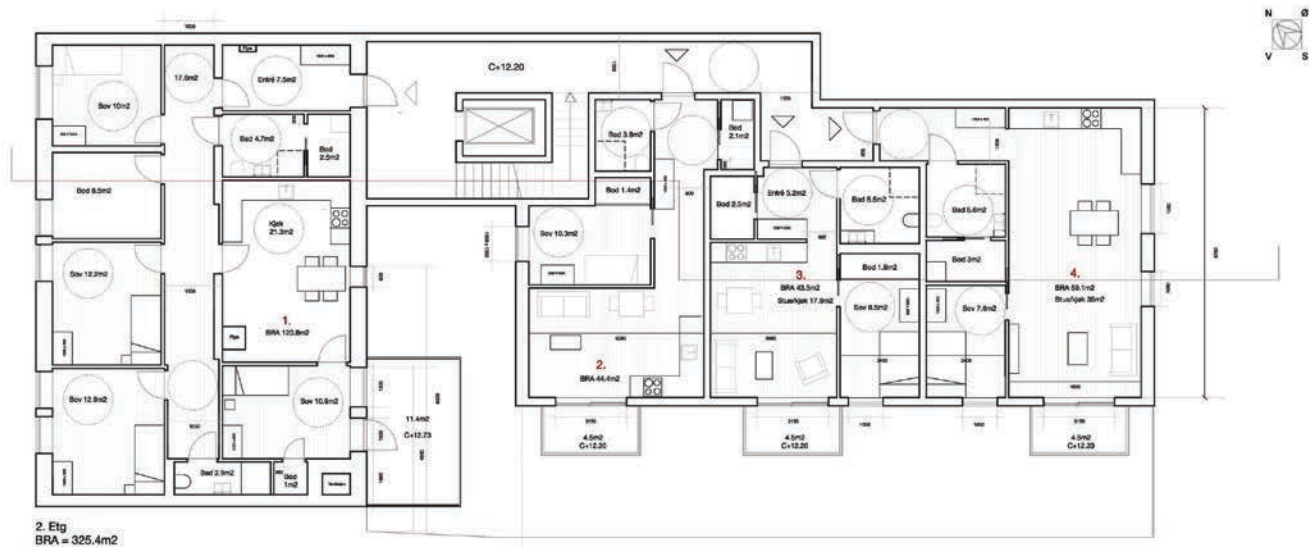


Acr: Dronningensgate 31 A	
Gnr/Bnr: 150/657	
Dato: 12 Feb 19	
Kommune: Kristiansand	
Tiltskshaver: Tom Andersen	
Arkitekt: Aleksandra Arent Olsen	
Nr: Rev: A	01.201
Beskr: U.Etg	
V&E stakke: 1:100 på A3	

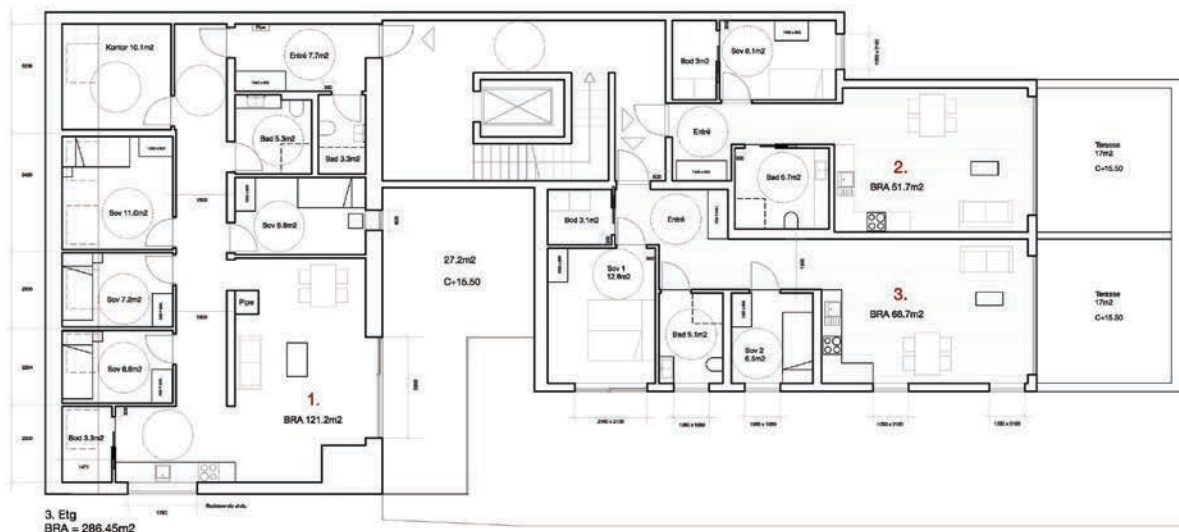


MIN. 0,5 BIL + 2 SYKKER PR. BOENHET	
25,0M2 UTEAREAL PR. BOENHET	
UTEAREAL 1.ETG.:	= 119,23 M2
UTEAREAL 2.ETG.:	= 26,35 M2
UTEAREAL 3.ETG.:	= 65,9 M2
UTEAREAL 4.ETG.:	= 165,0 M2
UTEAREAL SUM:	= 376,48 M2
376,48 M2 / 13 LEILIGHETER =	28,96 M2 PR.LEIL.

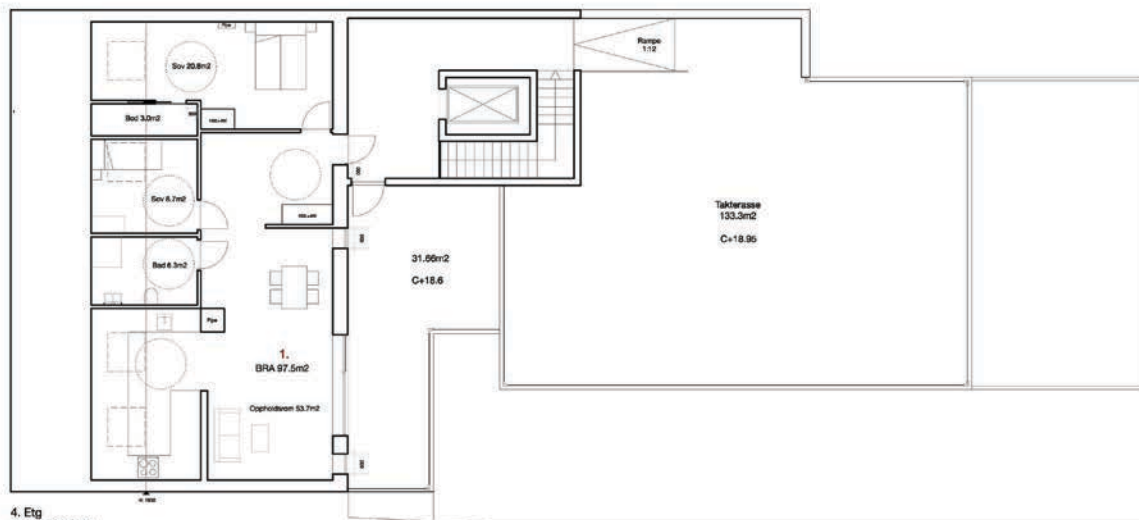
Adr.:	Dronningensgate 34 A	
Gnr/Bnr:	150/1657	
Date:	12 Feb 16	
Kommune:	Kristiansand	
Tiltakshaver:	Tom Andersen	
Arkitekt:	Alexandra Niemz Olsen	
Nr:	Rev. A	01_202
Beskr.:		1.Etg
Målestokk:		1:100 på A3



Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	12 Feb 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	Rev: A 01_203
Beskr.:	2. Etg
Målestokk:	1:100 på A3

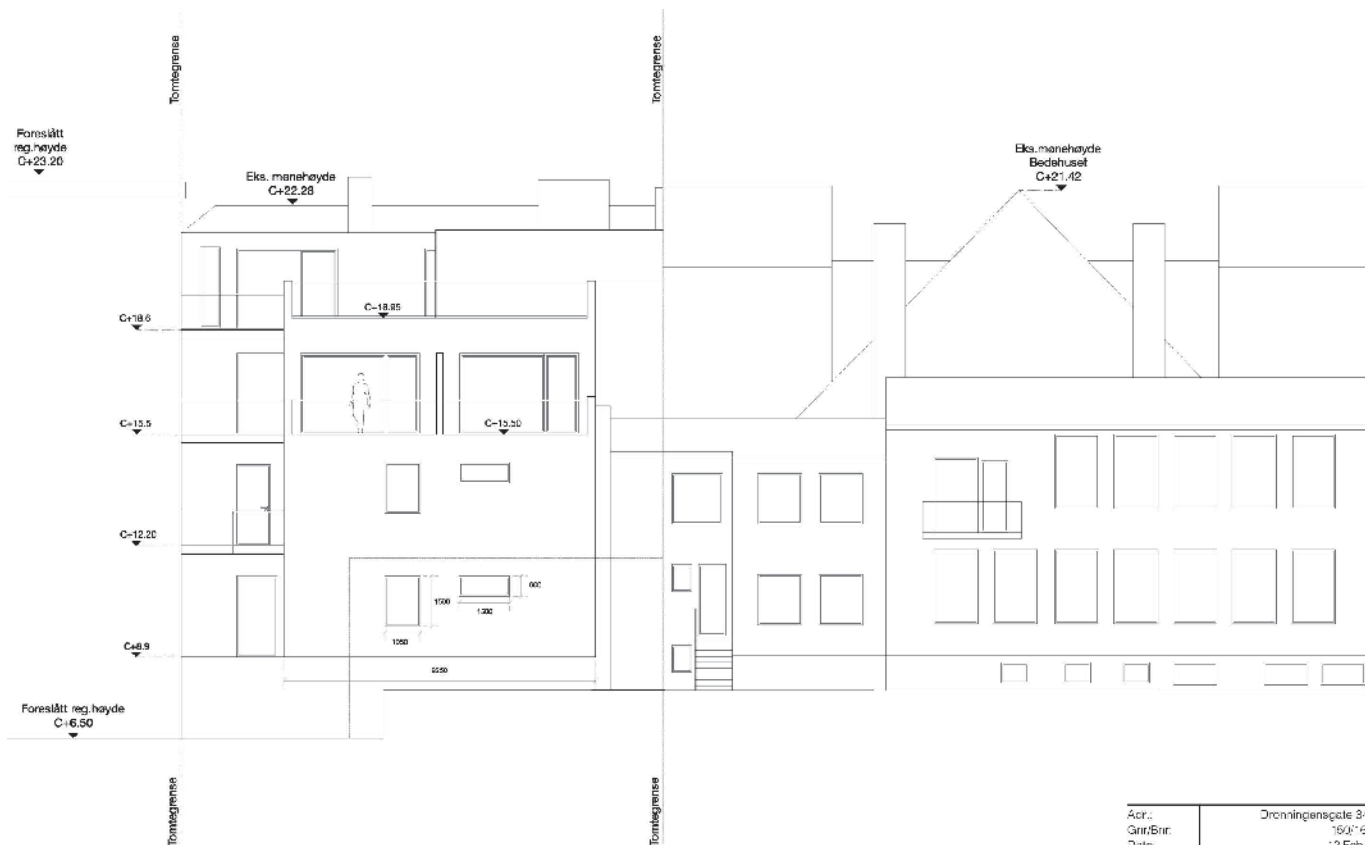


Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	12 Feb 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	Rev: A 01_204
Beskr.:	3. Etg
Målestokk:	1:100 på A3

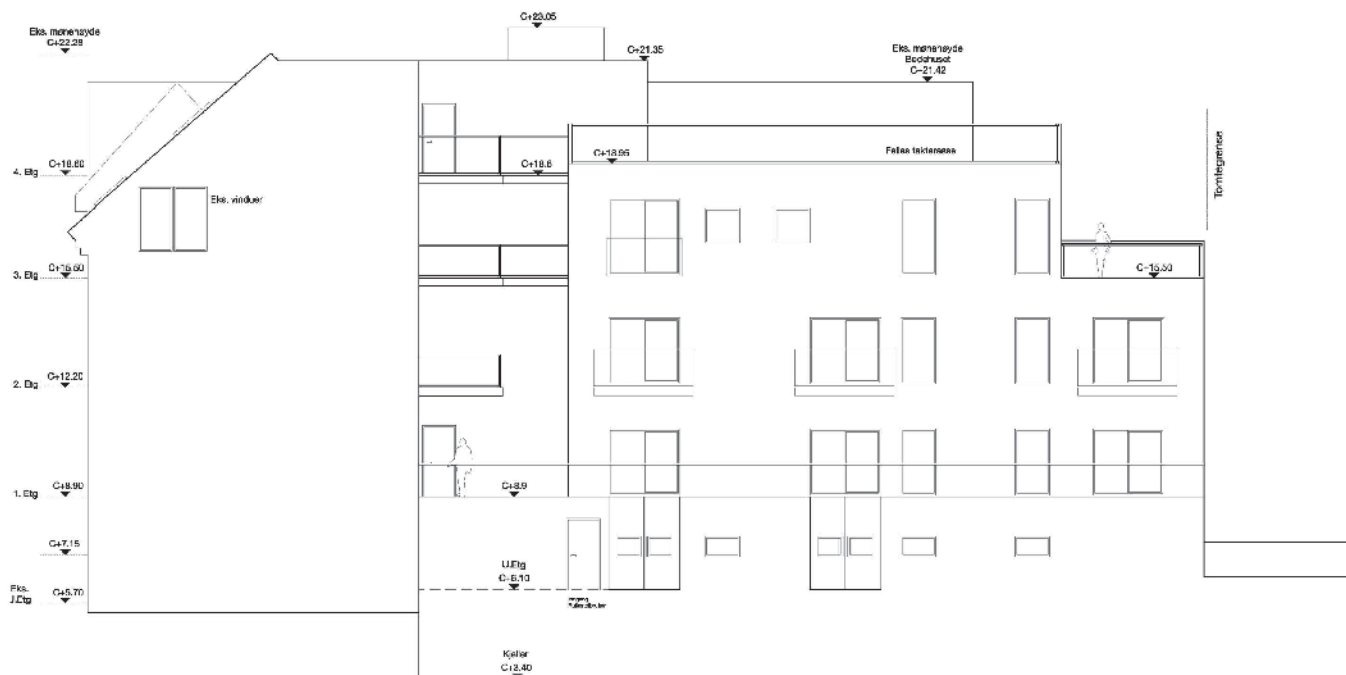


4. Etg
BRA = 131.4m2

Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	12 Feb 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierz Olsen
Nr:	Rev: A 01_205
Beskr.:	4 Etlg
Målestokk:	1:100 på A3



Acr.:	Dronningensgate 31 A
Gnr/Bnr:	150/657
Dato:	12 Feb 19
Kommune:	Kristiansand
Tiltskshaver:	Tom Anderson
Arkitekt:	Aleksandra Arent Olsen
Nr:	Rev. A 01.237
Beskr.:	Fasade Sør - 06
V&E status:	1:100 på A3

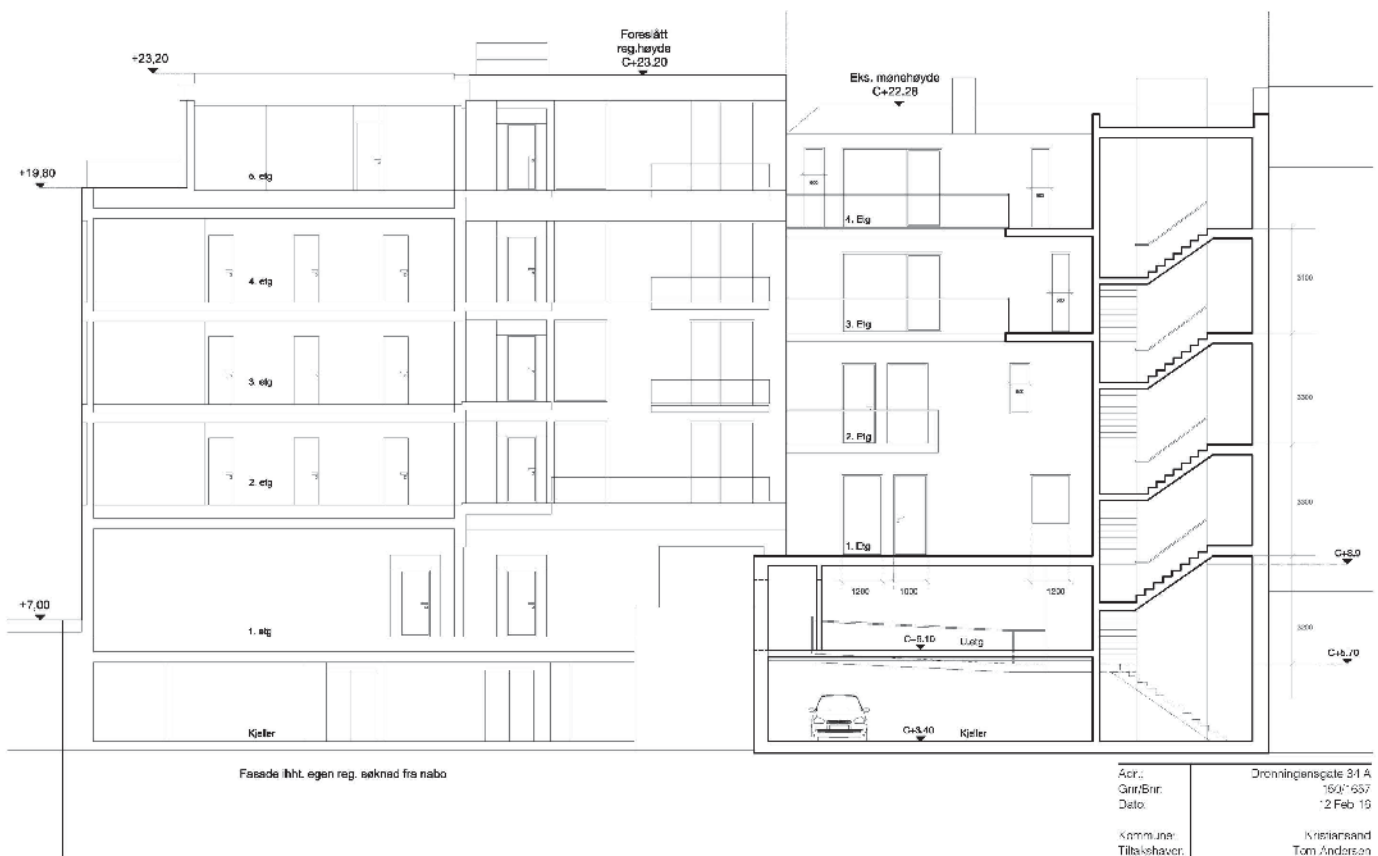


Adr.:	Dronningensgate 31 A
Gnr/Bnr:	150/657
Dato:	12 Feb 19
Kommune:	Kristiansand
Tiltskriver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Aleksandra Arent Olsen
Nr:	Rev. A 01/208
Skala:	Parallell - Vass
V&E status:	1:100 på A3



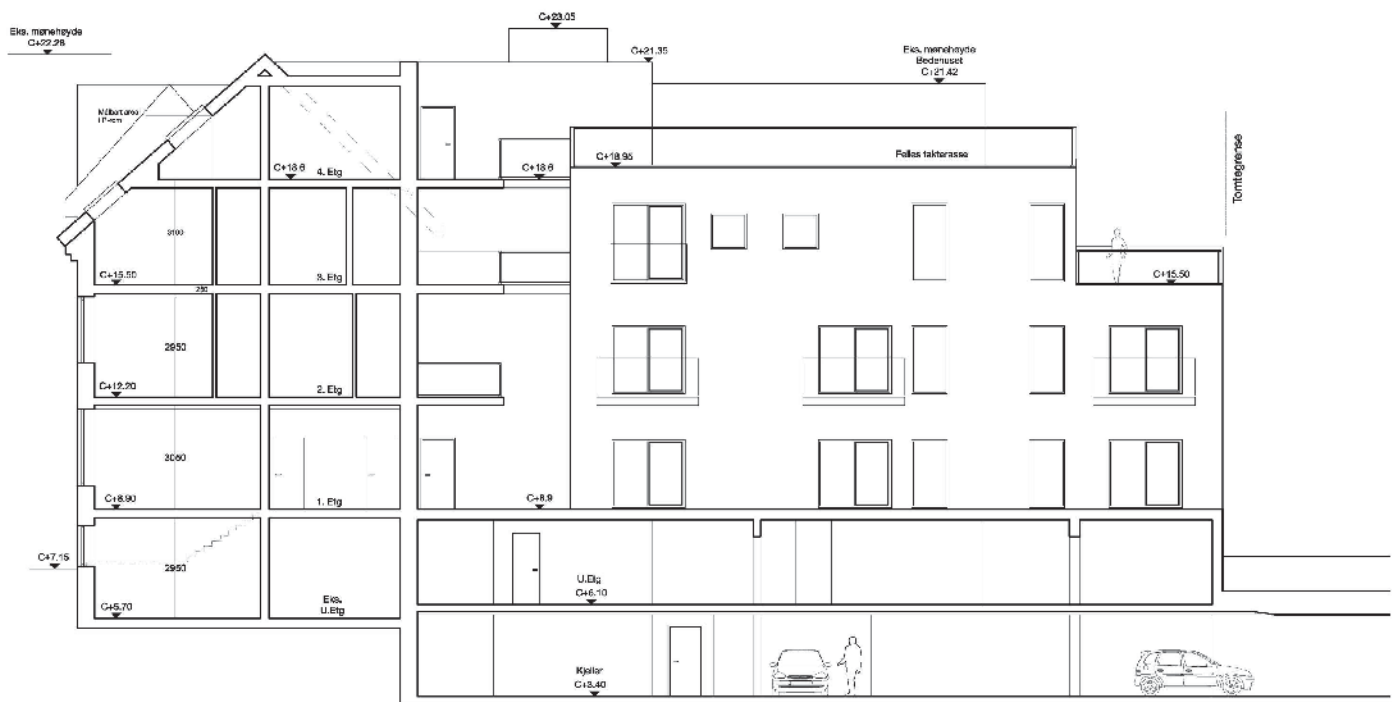
Adr.:	Dronningensgate 34 A
Gnr/Bnr:	150/1657
Dato:	12 Feb 16
Kommune:	Kristiansand
Tiltakshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Alexandra Nierzi Olsen
Nr:	Rev: A 01_209
Beskr.:	Fasade Nord - Vest
Målestokk:	1:100 på A3





Fasade ihtl. egen reg. søknad fra nabo

Adr.:	Dronningensgate 31 A
Gnr/Bnr:	150/657
Dato:	12 Feb 19
Kommune:	Kristiansand
Tiltskshaver:	Tom Andersen
Arkitekt:	Aleksandra Arent Olsen
Nr:	Rev. A 01_211
Beskr.:	Snitt 3 B
V&E status:	1:100 på A3



Adr.:	Dronningensgate 31 A
Gnr/Bnr:	150/657
Dato:	12 Feb 19
Kommune:	Kristiansand
Tiltskshaver:	Tom Anderson
Arkitekt:	Aleksandra Arent Olsen
Nr:	Rev. A 01.212
Skalr:	Snitt C-C
V&A estak:	1:100 på A3

KARTUTSKRIFT

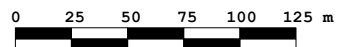
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

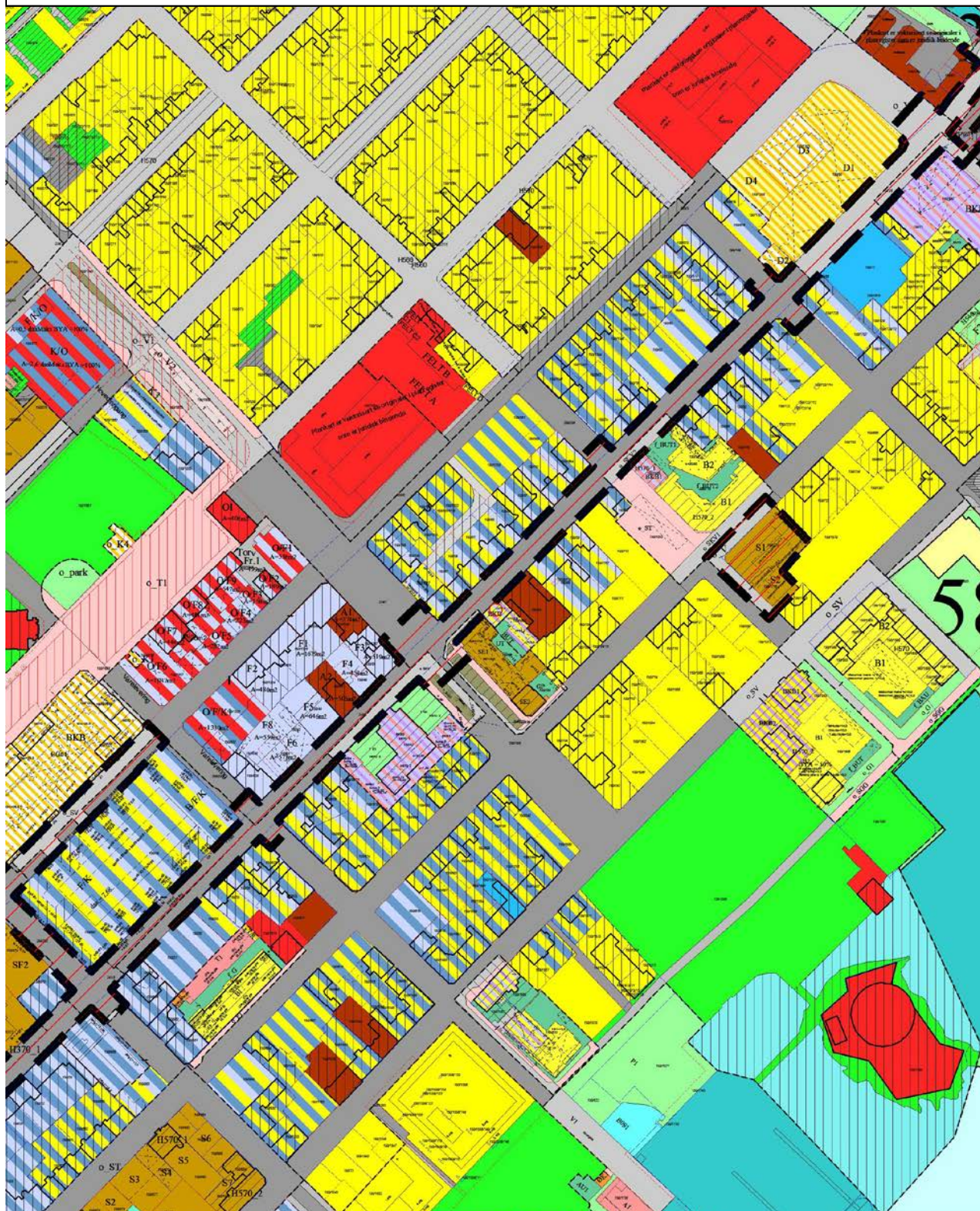
Område: Dronningens gate 34

Dato: 20.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1389.
Reguleringsbestemmelser for
Dronningens gate 34 A, Detaljregulering.

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

1.1 Kombinert bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor (pbl § 12-5 nr. 1))

1.1.1 Bebyggelsestype

I eksisterende hovedbygning mot Dronningens gate etableres 2 leiligheter i 1. etasje, 1 leilighet i 2. og 3. etasje og 1 leilighet i loftsetasjen, i alt 5 boenheter.

Eksisterende gårdsbygning rives og erstattes av nybygg hvor det etableres 3 leiligheter i 1. og 2. etasje og 1 leilighet i 3. etasje, i alt 7 boenheter.

Underetasje i hovedbygning mot Dronningens gate skal benyttes til kontor/forretning. Den tillates ikke benyttet til bolig.

1.1.2 Universell utforming

Alle boenheter skal tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Alle boenheter skal ha atkomst via heis fra parkeringskjeller.

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal, dels i gårdsrommet, dels på felles takterrasse og dels på balkonger/terrasser.

Alle boenheter skal ha tilgang til solrikt uteoppholdsareal.

1.1.4 Utnyttelse

Bebygd areal = 80 % BYA. Parkeringskjeller under bakkeplan er ikke medregnet.

Tillatt bruksareal for bygningene er 1.610 m² BRA. Parkeringskjeller med tekniske rom, sportsboder og mesanin er medregnet i BRA. Balkonger og svalganger er ikke medregnet.

Balkonger og svalganger kan krage ut over byggegrense/formålsgrense mot gårdsrommet.

1.1.5 Høyder

Tillatte gesimshøyder er vist på plankartet.

1.1.6 Estetiske forhold

Bygningen mot Dronningens gate har saltak med takvinkel på ca. 40 grader og møneretning parallelt med bygningenes lengderetning. Det er tillatt med takvinduer.

Taket mot bakgården heves slik at loftsrom får full innvendig takhøyde.

Takflater skal ha ikke-reflekterende farge.

Gårdsbygningen skal ha flatt tak.

1.1.7 Tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner skal inngå i byggets volum og takform. Heis-tårn kan tillates 1,0 m over regulert gesimshøyde.

1.1.8 Parkeringsanlegg

Underetasje i gårdsrommet skal benyttes til felles parkeringsanlegg for 7 biler. 1 av p-plassene skal være hc-plass med bredde minst lik 4,5 m.

Atkomst til parkeringskjeller anlegges fra Kongens gate via tilstøtende naboeiendommer.

Boder mv. plasseres i tilknytning til parkeringskjeller.

1.1.9 Sykkelparkering

Det avsettes 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

1.1.10 Avkjørsel

Avkjørsel til Kongens gate anlegges via naboeiendommene gnr 150 bnr 244 og 703.

1.1.11 Energi

Nye bygninger skal tilrettelegges for fjernvarme. Bygningene er tilknytningspliktige til fjernvarmeanlegg; jf. PBL § 27.5.

1.1.12 Renovasjon

Eiendommen forutsettes å benytte renovasjonsordning som etableres for naboeiendommen Dronningens gate 34.

1.1.13 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø

Eksisterende bygning markert med tykk strek innenfor planområdet, tillates ikke revet. Bygningen er regulert med eksisterende gesimshøyde og etasjeantall. Takform mot gate tillates ikke endret.

Bevaringsverdig bygning kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør mot Dronningens gate med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført.

Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes.

Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

1.1.14 Støy fra gate

Nye boliger med støy fra gate over 55 dbA skal ha gjennomgående leiligheter og minst ett soverom mot stille side.

Det skal utføres skjermingstiltak på fasaden mot Dronningens gate som sikrer innendørs støynivå på mindre enn 30 dbA.

2 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

2.1 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal i gårdsrommet skal være felles for alle boenheter.

2.2 Hensynssone grønnstruktur (utenfor planområdet)

Eksisterende trær i Dronningens gate skal vernes. Trærne skal beskyttes særskilt mot skader i byggefasen.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid

- skal det foreligge godkjent teknisk plan for byggeprosjektet, inkl. plan for uteoppholdsarealet i gårdsrommet og for oppgradering av sandlekeplass og kvartalslekeplass i Tresse (i samråd med Parkvesenet). Teknisk plan skal vise renovasjon, sanitærinstallasjoner inkl. septiktank og fordrøyningsbasseng/-anlegg på privat grunn.

Før det gis brukstillatelse for boligene

- skal uteoppholdsarealet i gårdsrommet være ferdig opparbeidet
- skal forholdsmessig andel av sandlekeplass og kvartalslekeplass i Tresse være ferdig opparbeidet

Kristiansand 25. mars 2015

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 17.06.2015 som sak nr. 91.

Plan- og bygningssjefen

TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL §12-5)

1. Bebyggelse og anlegg

- Garasjeanlegg for Bolig-/fritidsbeb.(1119)
- Uteoppholdsareal (1600)
- Bolig/forretning/kontor (1802)
- Forretning/kontor (1810)

HENSYNSØNER (PBL §12-6)

- Bevaring kulturmiljø (570)

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Byggegrense
- Grense for angitt hensynssone

Hensynssoner

- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner, mm. som skal bevares
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Byggegrense
- Grense for angitt hensynssone

Horisontal skala 1:500

Koordinatsystem: EUREF 89

Høydegrunnlag: NN 2000

Målestokk: 1:500 [A3]

Rev.

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontrollert av	Gjeldig av
C	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	25.03.2015	KG		
B	Hensynssone, kun hovedbygning mot Dronningsgate	15.12.2014	KG		
A	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	21.10.2014	KG		

Detaljregulering for:

Dronningensgate 34A

KRISTIANSAND KOMMUNE

Planid 1389

Utarbeidet for:

DBS AS v/Tom Kristian Andersen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Offentlig ettersyn fra 09.01.2015

Saksnr.: 201309996

Dato: 20.02.2015

Saksbeh.: FS

Byutviklingsstyret

Godkjent av Bystyret

21.05.2015

17.06.2015

Informasjon for oppdragslever:

Ansvar: PRØF nr. Tegnet av: TG Arkiv nr. 3500

Utarbeidet av: Knut Gundersen, PBL § 12-5, 12-6, 12-7, 12-8, 12-9, 12-10, 12-11, 12-12, 12-13, 12-14, 12-15, 12-16, 12-17, 12-18, 12-19, 12-20, 12-21, 12-22, 12-23, 12-24, 12-25, 12-26, 12-27, 12-28, 12-29, 12-30, 12-31, 12-32, 12-33, 12-34, 12-35, 12-36, 12-37, 12-38, 12-39, 12-40, 12-41, 12-42, 12-43, 12-44, 12-45, 12-46, 12-47, 12-48, 12-49, 12-50, 12-51, 12-52, 12-53, 12-54, 12-55, 12-56, 12-57, 12-58, 12-59, 12-60, 12-61, 12-62, 12-63, 12-64, 12-65, 12-66, 12-67, 12-68, 12-69, 12-70, 12-71, 12-72, 12-73, 12-74, 12-75, 12-76, 12-77, 12-78, 12-79, 12-80, 12-81, 12-82, 12-83, 12-84, 12-85, 12-86, 12-87, 12-88, 12-89, 12-90, 12-91, 12-92, 12-93, 12-94, 12-95, 12-96, 12-97, 12-98, 12-99, 12-100, 12-101, 12-102, 12-103, 12-104, 12-105, 12-106, 12-107, 12-108, 12-109, 12-110, 12-111, 12-112, 12-113, 12-114, 12-115, 12-116, 12-117, 12-118, 12-119, 12-120, 12-121, 12-122, 12-123, 12-124, 12-125, 12-126, 12-127, 12-128, 12-129, 12-130, 12-131, 12-132, 12-133, 12-134, 12-135, 12-136, 12-137, 12-138, 12-139, 12-140, 12-141, 12-142, 12-143, 12-144, 12-145, 12-146, 12-147, 12-148, 12-149, 12-150, 12-151, 12-152, 12-153, 12-154, 12-155, 12-156, 12-157, 12-158, 12-159, 12-160, 12-161, 12-162, 12-163, 12-164, 12-165, 12-166, 12-167, 12-168, 12-169, 12-170, 12-171, 12-172, 12-173, 12-174, 12-175, 12-176, 12-177, 12-178, 12-179, 12-180, 12-181, 12-182, 12-183, 12-184, 12-185, 12-186, 12-187, 12-188, 12-189, 12-190, 12-191, 12-192, 12-193, 12-194, 12-195, 12-196, 12-197, 12-198, 12-199, 12-200, 12-201, 12-202, 12-203, 12-204, 12-205, 12-206, 12-207, 12-208, 12-209, 12-210, 12-211, 12-212, 12-213, 12-214, 12-215, 12-216, 12-217, 12-218, 12-219, 12-220, 12-221, 12-222, 12-223, 12-224, 12-225, 12-226, 12-227, 12-228, 12-229, 12-230, 12-231, 12-232, 12-233, 12-234, 12-235, 12-236, 12-237, 12-238, 12-239, 12-240, 12-241, 12-242, 12-243, 12-244, 12-245, 12-246, 12-247, 12-248, 12-249, 12-250, 12-251, 12-252, 12-253, 12-254, 12-255, 12-256, 12-257, 12-258, 12-259, 12-260, 12-261, 12-262, 12-263, 12-264, 12-265, 12-266, 12-267, 12-268, 12-269, 12-270, 12-271, 12-272, 12-273, 12-274, 12-275, 12-276, 12-277, 12-278, 12-279, 12-280, 12-281, 12-282, 12-283, 12-284, 12-285, 12-286, 12-287, 12-288, 12-289, 12-290, 12-291, 12-292, 12-293, 12-294, 12-295, 12-296, 12-297, 12-298, 12-299, 12-300, 12-301, 12-302, 12-303, 12-304, 12-305, 12-306, 12-307, 12-308, 12-309, 12-310, 12-311, 12-312, 12-313, 12-314, 12-315, 12-316, 12-317, 12-318, 12-319, 12-320, 12-321, 12-322, 12-323, 12-324, 12-325, 12-326, 12-327, 12-328, 12-329, 12-330, 12-331, 12-332, 12-333, 12-334, 12-335, 12-336, 12-337, 12-338, 12-339, 12-340, 12-341, 12-342, 12-343, 12-344, 12-345, 12-346, 12-347, 12-348, 12-349, 12-350, 12-351, 12-352, 12-353, 12-354, 12-355, 12-356, 12-357, 12-358, 12-359, 12-360, 12-361, 12-362, 12-363, 12-364, 12-365, 12-366, 12-367, 12-368, 12-369, 12-370, 12-371, 12-372, 12-373, 12-374, 12-375, 12-376, 12-377, 12-378, 12-379, 12-380, 12-381, 12-382, 12-383, 12-384, 12-385, 12-386, 12-387, 12-388, 12-389, 12-390, 12-391, 12-392, 12-393, 12-394, 12-395, 12-396, 12-397, 12-398, 12-399,

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av
A	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	21.10.2014	KG		
B	Hensynssone, kun hovedbygning mot Dronningssgate	15.12.2014	KG		
C	Revidert etter tilbakemelding fra kommunen	25.03.2015	KG		

Detatjregulering for:

Dronningensgate 34A

KRISTIANSAND KOMMUNE

Planid 1389

Utarbeidet for:

DBS AS v/Tom Kristian Andersen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Offentlig ettersyn fra 09.01.2015	201309996	20.02.2015	FS
Byutviklingsstyret		21.05.2015	
Godkjent av Bystyret		17.06.2015	

Informasjon for oppdragsqriver:

Ansvar:	Arkiv nr.:	PROF. nr.:	Ansvar:	Tegnet av. TG	Arkiv nr.:
			Knut Gunderson Postboks 321 Sentrum 0103 Oslo e-post: knut.gundersen@online.no tlf. 480 43 307	Dato:	Rev.
Utarbeidet av:				11.06.2014	C

Nabolagsprofil

Dronningens gate 34 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinghuset	2 min
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
Kristiansand rutebilstasjon	6 min
Buss, tog	0.5 km
Kristiansand stasjon	11 min
Linje F5	0.9 km
Kongshavn brygge	15 min
Linje 91	12.8 km
Randøyane	16 min
Linje 91	13.5 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	8 min
144 elever, 11 klasser	0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
422 elever, 24 klasser	1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	20 min
199 elever, 11 klasser	1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	20 min
466 elever, 31 klasser	1.7 km
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
459 elever, 36 klasser	2.2 km
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever	0.5 km
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	0.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

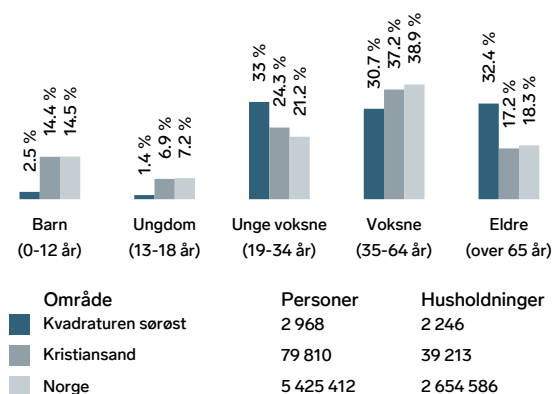
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	14 min
38 barn	1.1 km
Odderøya barnehage (1-5 år)	17 min
56 barn	1.5 km
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	18 min
26 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Torvet	4 min
Coop Extra Parken Kristiansand Sørvest	4 min
PostNord	0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



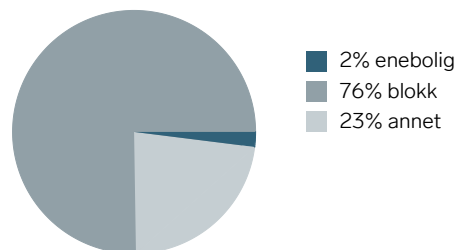
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

	Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	2 min  0.2 km
	Kongensgate skoles basket asfalt Ballspill	2 min  0.2 km
	Fresh Fitness Kristiansand sentrum	7 min 
	SATS Aquarama	7 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

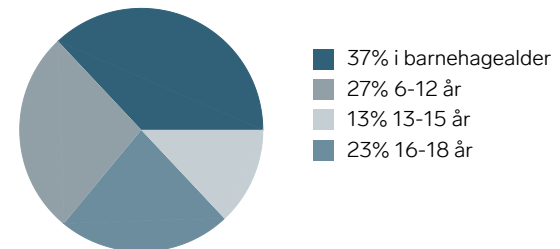
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandens Kjøpesenter	5 min 
	Vitusapotek Sandens	4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

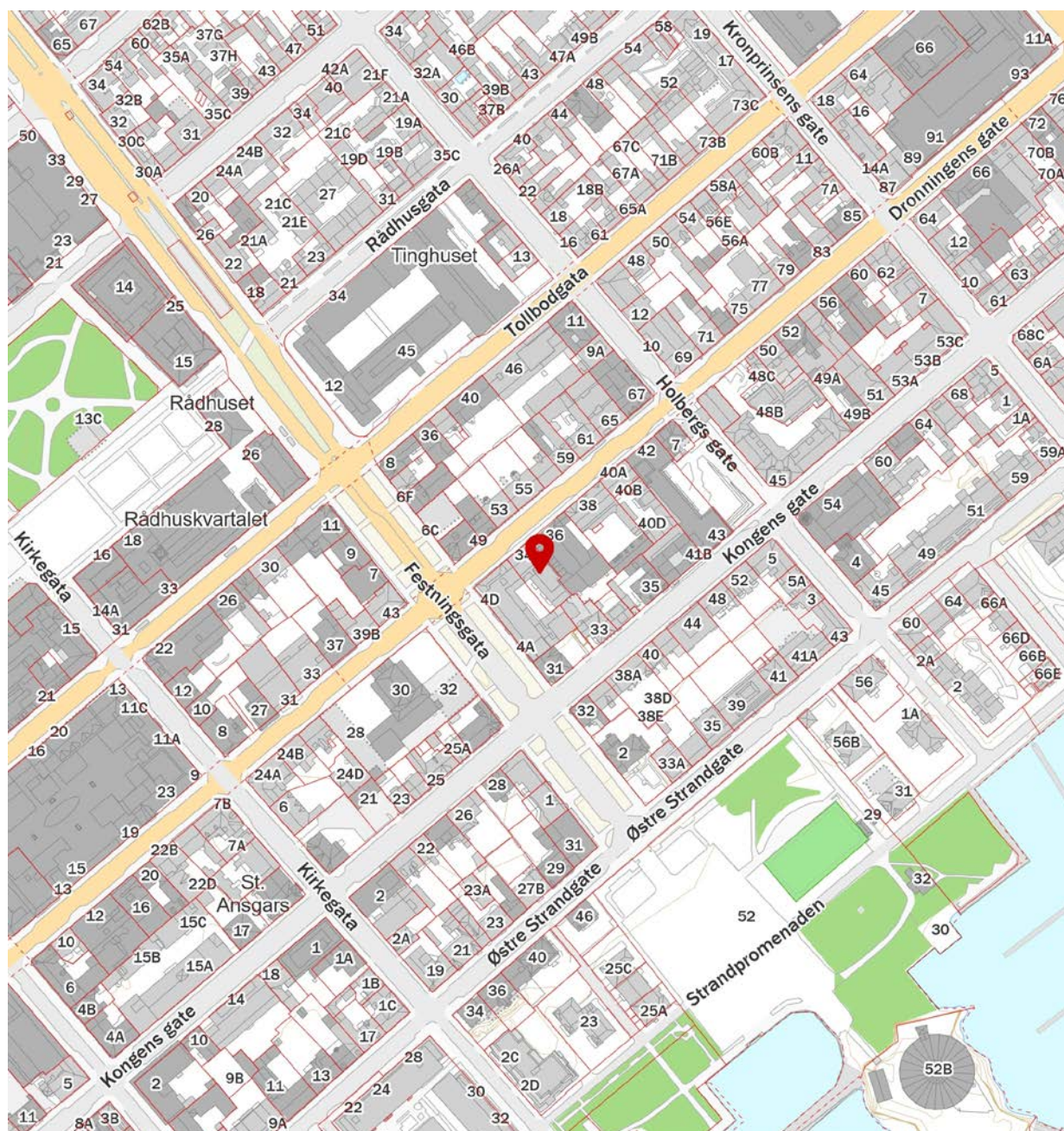
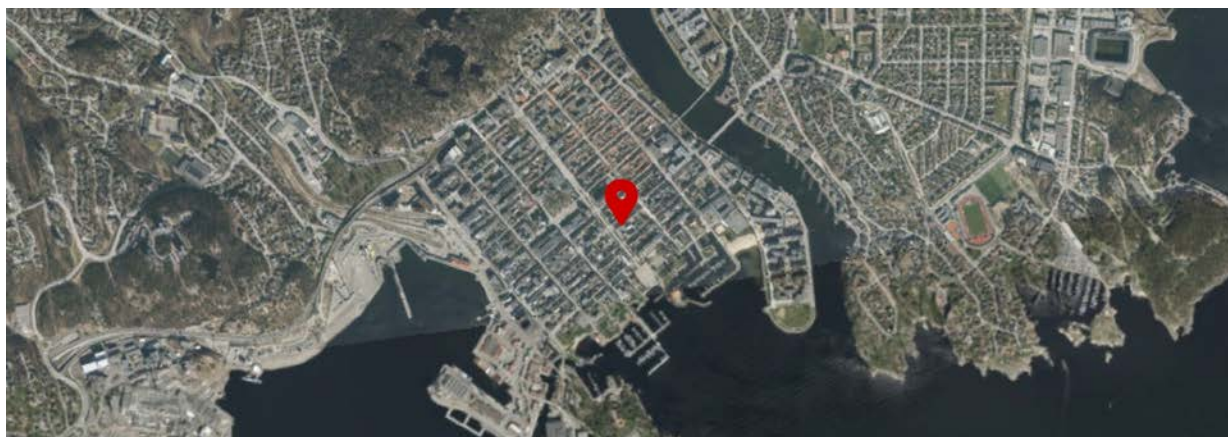


0% 65%

Kvadraturen sørøst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	14 700 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 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.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



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

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

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

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

