

RONA

STRØMSBAKKEN 27, 4635 KRISTIANSAND S

Flott 4-roms topp- og endeleilighet | Solrik balkong | Heis | Garasje plass | Sentral beliggenhet



Prisantydning: 3 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Marit H. Staalesen har gleden av å presentere Strømsbakken 27 - en flott topp- og endeleilighet med sentral beliggenhet på Strømsbakken/Rona.

Leiligheten har en spennende og praktisk planløsning over to plan, holder god standard og byr på flott utsikt mot Strømskanalen. Her får du en lys stue med gasspeis og utgang til solrik balkong, pent kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og en romslig loftsstue på hele 29 kvm. Praktisk bod ved inngangsdøren, parkeringsplass i garasjeanlegg og heis.

Kort vei til Rona senter, Strømskanalen, UiA, Kvadraturen og Sørlandsparken. Gode bussforbindelser og fine sykkelmuligheter.

Velkommen til visning!

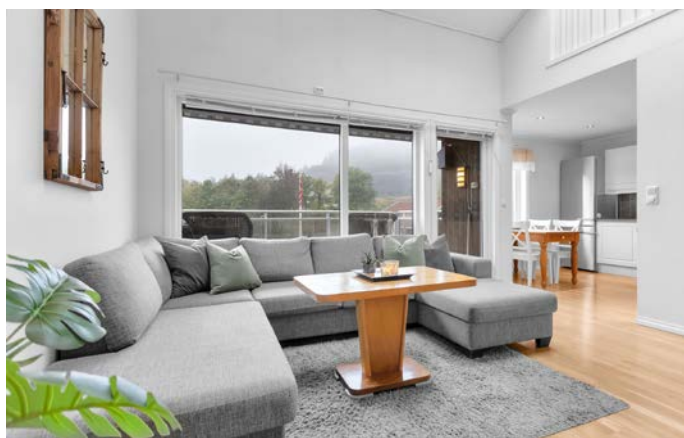
Adresse	Strømsbakken 27
Prisantydning	3 490 000,- + omk.
Omkostning	93 710,-
Totalpris	3 798 710,-
Fellesgjeld	215 000,-
Felleskostnader	Kr 5 864,-
BRA-i/BRA Total	97/102 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Tomt	2248.9 kvm

Kontaktperson i Exbo

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



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
27	Egenerklæring
32	Tilstandsrapport
48	Meglerinformasjon
50	Ordensregler
51	Vedtekter
55	Årsregnskap 2025
67	Byggesak
116	Eiendomskart
117	Nabolagsprofil
122	Boligkjøperforsikring
124	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 102 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 68 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom

BRA-e: 5 kvm. Balkong

Loftetasje

BRA-i: 29 kvm. Loftstue

Terrasse-og balkongareal

3. etasje:

TBA: 10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2248.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med diverse beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet på Rona/Strømsbakken, like ved nydelige Strømskanalen. Lekeplass finner du rett utenfor leiligheten. Området byr på gangavstand til Rona senter, med dagligvare, treningssenter, apotek og tannklinikk. Båthavn finnes også i nærområdet. Kristiansand sentrum er bare noen minutter unna med bil, og det er gode kollektivforbindelser i nærheten. Her bor du rolig og naturnært med kort vei til byens fasiliteter.

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

Vidar Jordan

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje og loftsetasje i bygg oppført 2006. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer på gavl vegg i loftsetasjen er produsert i 2022 men skiftet ut senere sammen med takvinduer. Inngangsdør og balkongdør fra byggeår. Balkong med fliser.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekke og trebjelkelag. Gulv med parkett.

Malte vegger og malte himlinger. Gasspeis med gass fra fellesanlegg. Det er også gass uttak på balkong. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad fra 2006 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 101 liters varmtvannstank fra 12.09.2019. Sikringsskap med automatsikringer.

Innhold

Innholdsrik og flott gjennomgående leilighet over to plan, med en romslig loftstue. Store vindusflater gir boligen rikelig med naturlig lys og en lys og luftig

atmosfære.

3. etasje: Hyggelig entré, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken og stue med utgang til solrik balkong med flott utsikt over Strømskanalen.

Loftsetasje: Stor og lys loftsstue på ca. 29 kvm.

Praktisk bod ved inngangsdøren.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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.

Parkering

P-plass i kjeller medfølger.

Det er tilrettelagt for mulighet til å installere elbillader. Ved installasjon skal seksjonseier benytte sameiets elektriker, og kostnadene knyttet til installasjonen dekkes av den enkelte seksjonseier.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

2998391

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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Gasspeis i stue samt elektrisk oppvarming.

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.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt faktureres direkte til eier. Dette utgjorde kr 4 000,- totalt for 2025

Formuesverdi primær

Kr 922 392

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 689 567

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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

Felleskostnader: 5161,- (inkluderer renter/avdrag kr 1 655,- på andel fellesgjeld).

TV/ Internett: 603,-

Fellestiltak: 100,-

Felleskostnadene inkluderer:

- Renter/avdrag kr 1 655,- på andel fellesgjeld
- Kommunale avgifter
- Forsikring av bygget
- Vaktmester
- Drift heis
- Vedlikehold
- Diverse driftsutgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5864

Andel Fellesgjeld

Kr 215 000

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Totalt lån sameiet - Nordea rtr.7,3% totalt kr 4 629 000,-
Andel fellesgjeld kr 215 000,- (1655,- pr mnd rtr./avdrag)

SAMEIET

Sameienavn

Strømsbakken

Organisasjonsnummer

990207518

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det forventes at alle møtes til dugnad når dette holdes (vår og høst). Dette bidrar ikke bare til at vi får det ryddig og pent rundt oss, men også til det sosiale. -ihht ordensreglene.

Trappevask går på rundgang og utføres av beboerne.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

DKS AS Økonomitjenester

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 134, seksjonsnummer 24 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:

4204/62/134/24:

21.08.2006 - Dokumentnr: 17843 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 17893 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver : allmennheten

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 17893 - Best. om vann/
kloakkledn.

Rettighetshaver : Kristiansand kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2006 - Dokumentnr: 18713 - Erklæring/avtale
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2006 - Dokumentnr: 18713 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:62 Bnr:45
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2006 - Dokumentnr: 17843 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 24

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 106/2052

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 24

01.01.2020 - Dokumentnr: 248815 - Omnummerering
ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:62 Bnr:134 Snr:24

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert
21.02.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i bebyggd område som er godkjent for beboelse.

Plan nr. 785. REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GRN
62, BRN, 6. Strømsdalen. Kristiansand kommune-
reguleringsbestemmelser.

Stadfestet: 13.02.2004, revidert: 16.06.2004.

Plan under arbeid i nærområdet: Randesund
bydelsenter. Plankontakt: Gisela Nilsen

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.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000,00 (Prisantydning)

215 000,00 (Andel av fellesgjeld)

3 705 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

92 620,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

93 710,00 (Omkostninger totalt)

3 798 710,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 710

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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 har valgt å tegne boligselgerforsikring. 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.

Meglers vederlag

Provisjon:

kr. 39 900,- 1,10 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert kr. 16 900,-

Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/

tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 96 189,-

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

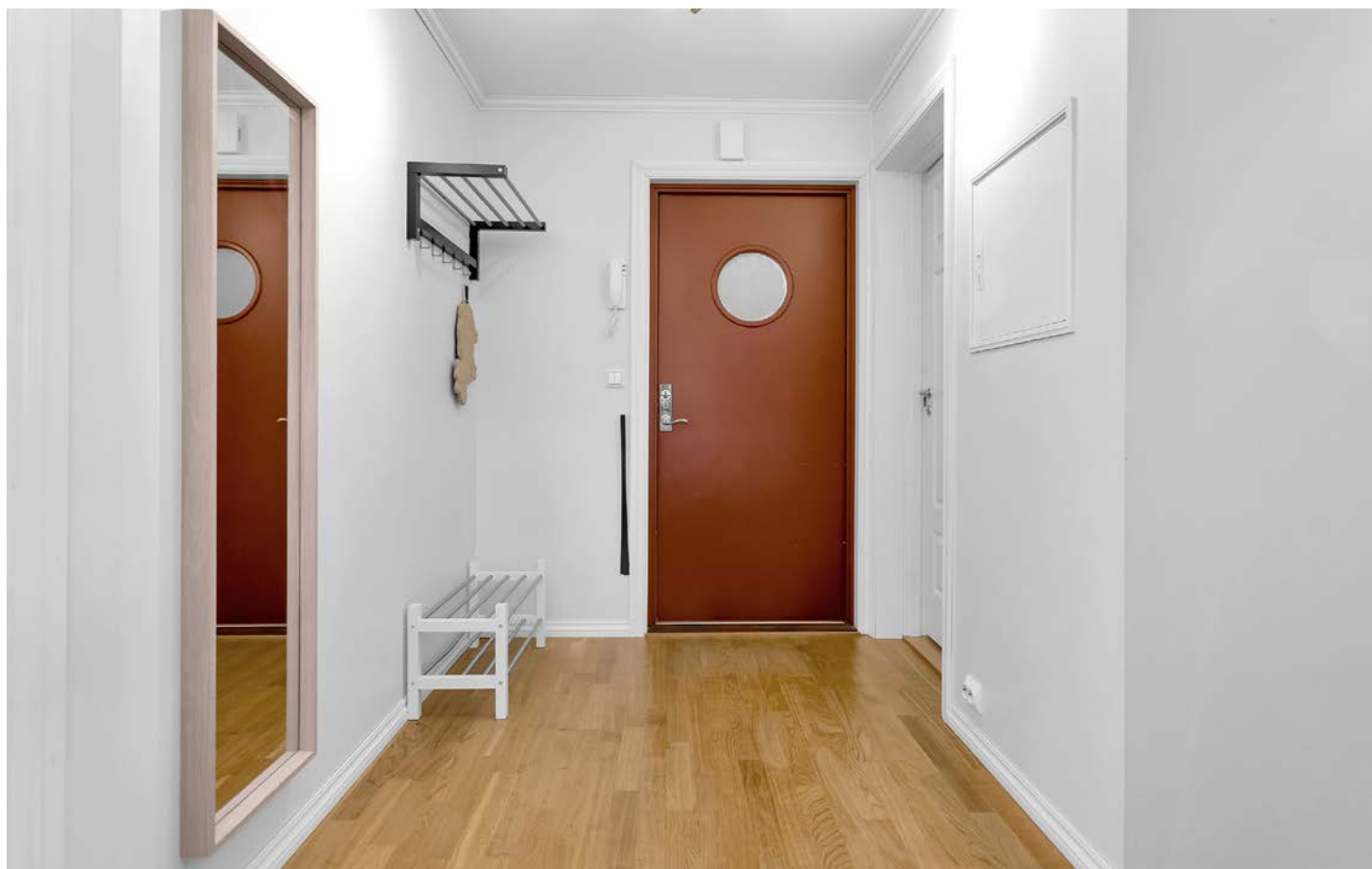
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

17.09.2026



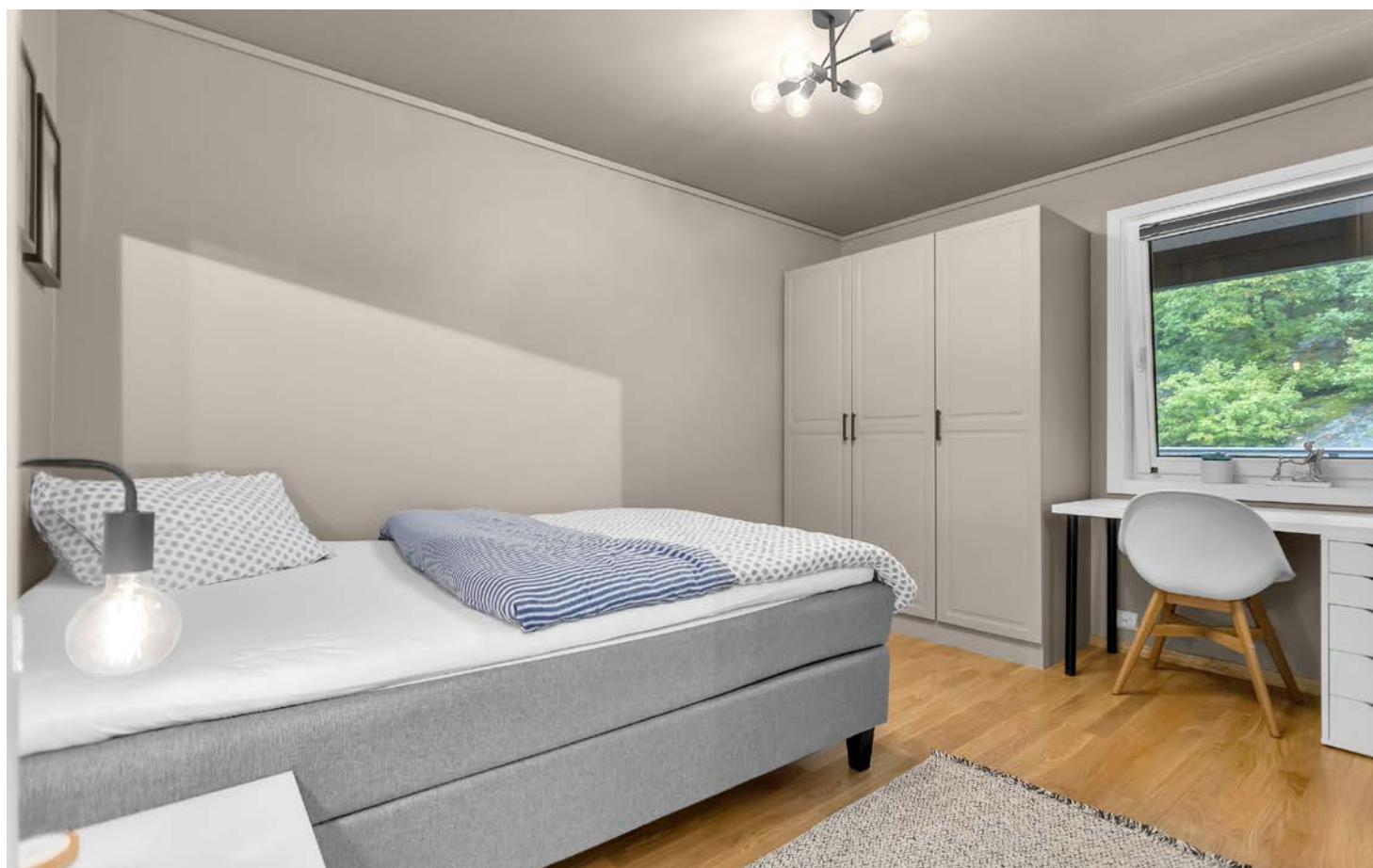
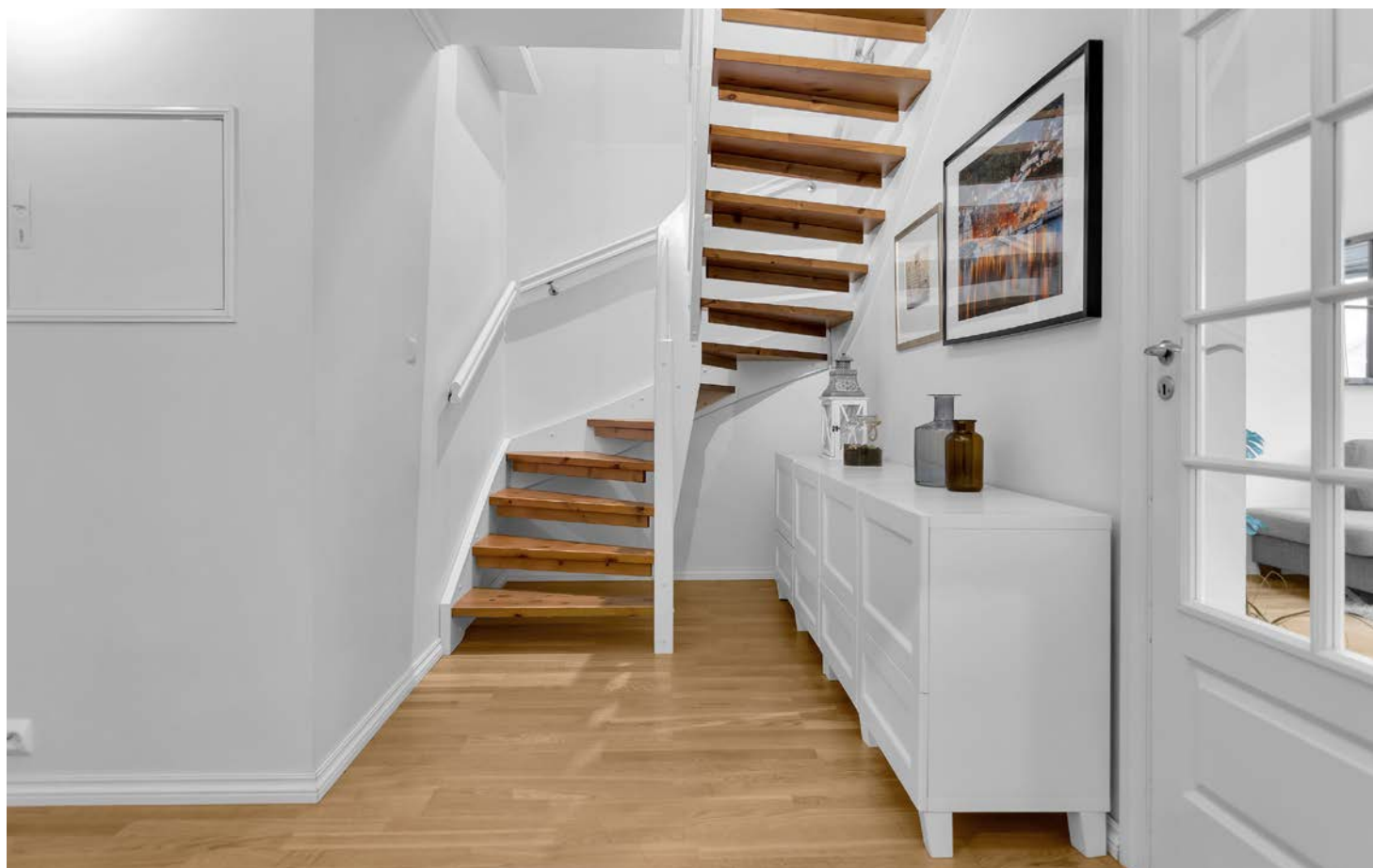




























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.





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.	
1001260227	

Selger 1 navn
Vidar Jordan

Gateadresse	
Strømsbakken 27	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4635

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1001260227

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

Beskrivelse

Byttet tak vindu kom under takstein

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Årskontroll gass anlegg. Via sameiet

Arbeid utført av

Try rør

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Gass kontroll hvert år.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytta tak vindu og i gavel vegg oppe.

Arbeid utført av

2 fire

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."
☒ Nei ☐ Ja
- 25 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:

- 26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 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
- Beskrivelse

ja hørte noe på årsmøte i 1 etg Aldri sett noe.
- 29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

ja hørte noe på årsmøte i 1 etg Aldri sett noe.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Vidar Jordan	1678787ebcafb30b37d1df d245741bde858607fd	16.09.2026 09:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260227

- 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



Strømsbakken 27, 4635 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 62, bnr. 134, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.09.2026

Rapportdato: 16.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6259

Eiendomsverdi ref nr: PI1703

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje og loftsetasje i bygg oppført 2006. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer på gavl vegg i loftsetasjen er produsert i 2022 men skiftet ut senere sammen med takvinduer. Inngangsdør og balkongdør fra byggeår. Balkong med fliser.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekke og trebjelkelag. Gulv med parkett. Malte vegger og malte himlinger. Gasspeis med gass fra fellesanlegg. Det er også gass uttak på balkong. Innvendig trapp i treutførelse. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2006 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. 101 liters varmtvannstank fra 12.09.2019. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

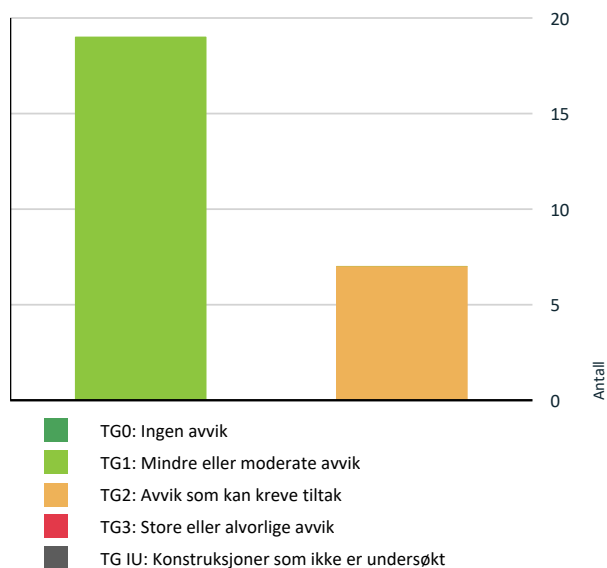
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av [Gå til side](#) anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse
Leiligheten har igjen kledde skrå himling/lukket konstruksjon som gjør kontroll av innvendig undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• I isolert kott bak knevegg ligger det litt vann på plast etter lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Må undersøkes nærmere/fikses.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vinduer på gavl vegg i loftsetasjen er produsert i 2022 men skiftet ut senere. Takvinduer ble også skiftet ut da etter lekkasje i tak.

Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør fra byggeår.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong med fliser.

INNVEDIG

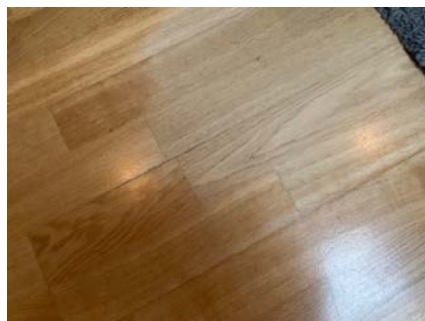
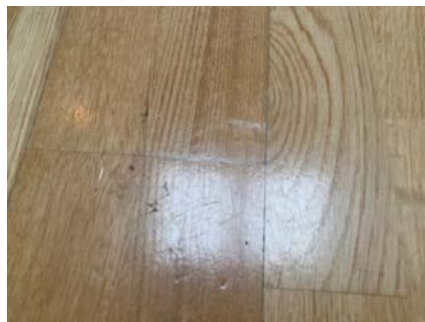
Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med parkett.

Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Parkettgulv har enkelte merker og stedvis noe farge forskjell/falmet. Trapp har noe slitasje i trinn og noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Overflater på vegg og himling har stedvis noen sprekker/ujevnheter og noe løsnet teip i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for reparasjoner.



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekke og trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 3 etasje og loftsetasje og radonmåling er ikke relevant. Det er ikke foretatt radonmåling.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Gasspeis med gass fra fellesanlegg. Det er også gass uttak på balkong.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treutførelse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2006.

Tilstandsrapport

3 ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling. Det er sprekk i en liten vegg flis over dør og litt løs teip i himling.



3 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 25mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under dusjkabinett og 15mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under innredning.

3 ETASJE > BAD

TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mandsjett i slukene.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er litt riss/sprekk i bunnkar på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Dusjkabinett med noe begrenset rest brukt.



3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

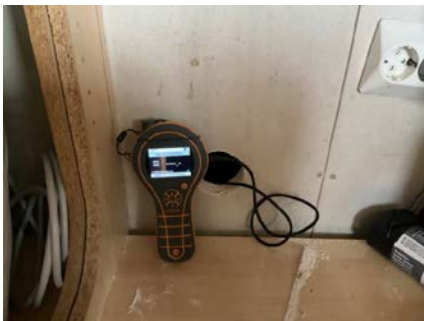
Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i enkelte rom/takvinduer. Det bør monteres lufteventil i vegg på det ene soverommet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

101 liters varmtvannstank fra 12.09.2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

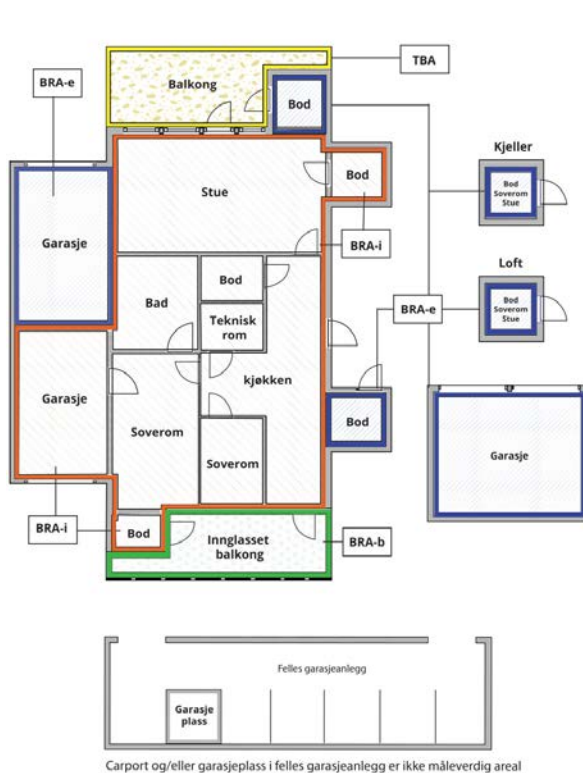
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)		
Loftsetasje	29			29	
3 etasje	68			68	10
3 etasje		5		5	
SUM	97	5			10
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue		
3 etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom		
3 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fikset og skiftet ut takvinduer og vinduer i loftstue.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Vidar Jordan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	62	134		24	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Strømsbakken 27							
Hjemmelshaver Jordan Vidar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i nyere boligområde.

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 boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.02.2020	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

MEGLERINFORMASJON

Dato:	10.09.2026
Sameiet:	Boligsameiet Fellesareal Strømskanalen
Org.nr:	990 207 518
Eier	Vidar Jordan
Seksjon/adresse	Snr 24 Strømsbakken 27
Forsikringsselskap og Kundenummer:	FREMTIND 2998391
Felleskostnader, pr. mnd.	Se vedlegg
TV/internett, pr. mnd.	Se vedlegg
10,- kr i adm. gebyr uten avtalegiro	
Fellesgjeld – eier andel	Kr. 215.000,- (1.655,- pr. mnd rtr./avdrag)
Lån totalt – Nordea rtr. 7,3%	Kr. 4.629.000,-
Styreleder	Jan Drange
Adresse/tlf.nr.	
Mail adresse:	jandrane@gmail.com
Følgende gebyrer v/salg bes overført	2801. 27. 53995
til DKS AS` konto	
Eierskiftegebyr	Kr 5.380,-
+25% m.v.a.	" 1.345,- = kr 6.725,-
Gebyr eiendomsopplysninger	Kr 3.400,-
+25% m.v.a.	" 850,- = kr 4.250,-
Sameiets kto.	6039.08.98315
Evt restanser felleskostnader m.m.	Ta kontakt ved oppgjør
Det er en pågående vedl. hold Av fasader som kan medføre noe økte fellesutgifter/lån	
Selgers nye adresse/kontonr.	
Vedlegg	Årsregnskap, årsberetning, protokoll siste årsmøte, vedtekter, husregler
Meglerfirma: Exbo	mh@exbo.no
Saksbehandler i DKS AS	Bernt.ivar@dksas.no

Adresse: Kjøita 21 3 etg.
 4630 KR.SAND

Postadresse: Postboks 4074
 4689 KR.SAND

Telefon: 90 19 23 49

Bankgiro: 2801.27.53995

Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA

Email: bernt.ivar@dksas.no

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN**Faktura**

Fakturanr: 5702017
Fakturadato: 01.09.2026
Leveringsdato: 01.09.2026
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100028
Jordan Vidar
Strømsbakken 27

4635 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
<i>Periode 01.09.2026-30.09.2026</i>					
1	Felleskostnad	1,00	5161,00		5 161,00
<i>Periode 01.09.2026-30.09.2026</i>					
3	TV / internett	1,00	603,00		603,00
11	Fellestiltak	1,00	100,00		100,00

Sum eks mva: 5 864,00

Totalsum: 5 864,00

Sum å betale: 5 864,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO**Forfallsdato:**

20.09.2026

KID:

570201701000287

Bankkonto:

60390898315

Sum å betale:

5 864,00

Adresse

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSK
c/o DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt

Tlf: 90192349
Epost: bernt.ivar@dksas.no
Web:
Vår referanse:

Firma

Foretaksregisteret
990207518
IBAN
SWIFT

ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET STRØMSBAKKEN

1. **Parkering**

Det må ikke parkeres kjøretøyer o.l. slik at andre beboere blir hindret/sjenert av det. Parkering på betongdekket ved lekeplass er ikke tillatt. Parkering bak blokka over natt er ikke tillatt. Besøkende henvises til gjesteparkeringen. For øvrig gjelder kommunale parkeringsbestemmelser.

2. **Fellesrom og fellesareal**

Beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og ikke volder ubehag eller ulempe for sine naboer. Det skal være ro mellom kl. 23 og kl. 07. I dette tidsrommet er det heller ikke tillatt å kjøre til/fra området bak blokka.

Sameiet er opptatt av at våre fellesrom skal være trivelige og tiltalende. Det er ikke tillatt med røyking i trappeoppgangene. Røyskneiper skal heller ikke kastes utfor balkongene.

Beboerne har et felles ansvar for fellesarealet ute og inne ser pent og trivelig ut. Søppel og alt avfall skal fjernes og kastes på en forsvarlig måte. Beboere med dyr må sørge for at den ikke tilgriser fellesområder.

Det er ikke tillatt å møblere eller på annet måte legge beslag på felles uteområder.

3. **Søppel**

Boligsameiet praktiser avfallssortering etter kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser. Det må ikke settes søppelposer og -sekker utenfor søppeldunker eller på fellesareal. Glass, flasker og metallavfall kastes i særskilte containere kommunen har utplassert for dette. Slike containere finnes i nærmiljøet. Papir og esker skal brettes før de legges i den grønne dunken. Større mengder søppel, må den enkelte beboer selv sørge for å bringe til gjenvinningsstasjon.

4. **Renhold**

Trappevask i hoved blokka utføres av beboerne der. Det er satt opp liste på tavla ved hovedinngangen som forteller når den enkelte har ansvar for trappevask. Trappevask skal gjennomføres en gang i uken, samtidig skal teppet ristes. Alle vil få en påminnelse før trappevasken. Etter endt vask gir du «påminnelsen» videre til neste leilighet.

5. **Dugnad**

Det forventes at alle møtes til dugnad når dette holdes (vår og høst). Dette bidrar ikke bare til at vi får det ryddig og pent rundt oss, men også til det sosiale ☺.

6. **Vaktmesterhjelp**

Feil og mangler ved fellesområdet kan meldes til vaktmester på telefon, mail eller via tavla ved hovedinngangen.

7. **Garasje**

Garasjeporten åpnes ved fjernkontroll, og lukker seg automatisk etter noen sekunder. Det oppfordres til at hver beboer holder sin plass ryddig. Garasjeområde vil jevnlig bli spylt og eierne har ansvar for å flytte bil og evt. ting som ikke tåler vann når det blir gitt melding om dette.

8. **EL- billading**

Priser på lading av EL-biler fastsettes av styret til enhver tid. Endringer varsles med 1 mnd. varsel.

Vedtekter

Boligsameiet Fellesareal Strømskanalen, Kristiansand kommune

1. Sameiets navn er Fellesareal Strømskanalen og omfatter eiendommen gnr.62, bnr. i Kristiansand kommune med påstående bygninger.

Bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i eierseksjoner for boligformål i henhold til lov av 23.mai 1997 nr. 31, og eiendommen ligger i sameie mellom enkelte seksjonseiere, som har enerett til bruk av vedkommende eierseksjon.

En eierseksjon kan eies av flere i fellesskap. Ingen kan eie mer enn to eierseksjoner.

2. Den enkelte seksjonseiers ideelle andel i sameie tilsvarer forholdet mellom arealet av eiers seksjon og sameiets samlede areal. Partsforholdet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

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

Størrelsen og beliggenheten av hver enkelt eierseksjon fremgår av plantegningene over etasjene.

Tomta og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesareal.

3. Sameiestyret har ansvaret for disponering og drift av fellesarealer og anlegg. Det er inngått særskilt avtale om enerett til bruk av garasjeplasser i fellesarealene.

4. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameiet ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie e.l.

Ved overdragelse av en seksjon overtar den nye eier overdragerens rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdrageren skal uten ugrunnet opphold gi melding til sameiestyret om overdragelse.

5. Den enkelte seksjonseier plikter å foreta det indre vedlikehold av eierseksjonen.

Det indre vedlikehold omfatter også fornyelse av golvbelegg, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner. Likeledes gjelder dette vedlikeholdet – såvel innvendig som utvendig – av vinduer m/karm og dører mot fellesrom og fellesanlegg.

Seksjonseieren plikter til å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

6. Sameiestyret besørger det ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og – anlegg. Utgiftene for dette utlignes på seksjonseierne i forhold til sameiebrøkene.

19.02.2018
JH

7. Eiendommens fellesutgifter fordeles likeledes mellom seksjonseierne i forhold til de enkelte sameiebrøker.

Med fellesutgifter menes utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder utgifter som vedrører grunnen, fellesarealer og fellesanlegg.

8. Sameiermøtet skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret.

Ved utleie eller utlån av eierseksjonen eller deler av denne er vedkommende seksjonseier forpliktet til å gjøre utleier/låntaker kjent med de ordensregler som gjelder.

Seksjonseier plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende ordensregler blir fulgt både av husstandsmedlemmer, besøkende og andre som han gir adgang til eierseksjonen eller eiendommen for øvrig.

Likeledes blir seksjonseieren erstatningspliktig for all skade som skyldes han selv, husstandsmedlemmer, besøkende eller andre som han har gitt tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

9. Sameiet tegner bygningskaskoforsikring for alle bygningene under ett, og forsikringspremien fordeles på den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøkene.

Forsikringssum som måtte bli utbetalt, skal benyttes til å gjenopprette skadene.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å betale forsikring for egne installasjoner, innredninger og inventar som ikke omfattes av bygningsforsikringen.

10. Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiers økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av seksjonens lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal baseres på forsikringsrådets regler. Panteretten har ikke opptrengsrett.

11. Sameiermøtet kan bestemme at det skal opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter og andre driftsutgifter (vedlikeholds- og disposisjonsfond).

De beløp seksjonseierne skal innbetale til dette fondet, fastsettes av sameiermøtet og fordeles i samsvar med sameiebrøkene.

12. Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

I sameiermøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Hvis en seksjon eies av flere, har seksjonen likevel til sammen bare en stemme.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet ved et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap på budsjettet.

19.02.2018
J4

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til sameierstyret senest 21 dager før møtet.

For at en sak skal kunne realitetsbehandles på sameiermøtet, må saken – hovedinnholdet i forslaget – være nevnt i møteinnkallingen.

14. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det med angivelse av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 13 siste ledd gjelder tilsvarende.

15. Det ordinære sameiermøtet skal:

- Behandle årsrapport fra styret
- Behandle og godkjenne årsregnskap
- Velge styremedlemmer og et varamedlem
- Velge revisor
- Behandle og avgjøre andre saker som uttrykkelig nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styreleder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

16. Alle beslutninger på sameiermøtet treffes med vanlig flertall, med unntak av vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, som krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig – eller ved fullmektig – delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemannen eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

17. Sameiets styre velges av sameiermøtet blant sameierne. Styreleder velges særskilt.

Sameiets styre skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Alle valg skjer for to år av gangen – med adgang til gjenvalg.

18. Styremøtet innkalles av styreleder etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

19.02.2018
JH

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

19. Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og utarbeid årlig budsjett for drifts og investeringsutgifter, og deres finansiering.

Regnskapet skal revideres av revisor – valgt av sameiermøtet.

20. Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges og flytte og selge seksjonen.

21. For øvrig finner Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) anvendelse.

22. Eventuelle tvister mellom sameierne om sameieforholdet eller om forståelsen av vedtektene hører inn under Kristiansand byrett.

Revidert og godkjent av årsmøtet 19 februar 2018.


Jan Inge Ringsby,
Styreleder

19.02.2018
JRI

BOLIGSAMEIET
FELLESAREAL
STRØMSKANALEN

Årsregnskap
2025

ÅRSBERETNING 2025 FOR BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

1. STYRET.

Styret:	Valgt:
Jan Drange, styreleder	2 år
Kyrre Kjærgård	1 år
Jone Viste	2 år
Trond Bjørvand varamedlem	1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven § 3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiet består av 2 bygning. Gjenstand for sameiet er 24 eierseksjoner Sameiets eiendom har gnr. 62 bnr. 134 i Kristiansand kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Fullverdiforsikring vil si at forsikringselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Styret har hatt flere styremøter og behandlet flere saker.

Det er gjennom året foretatt nødvendig vedlikehold og oppfølging fra styrets side.

- Det er gjennomført årlig dugnad med bra oppmøte
- Det er gjennomført årlig service på gassanlegg. Dette er avgjørende viktig for å opprettholde sikkerheten.
- Malt den ene gavlen, samt skiftet Velux vinduer og fukgt opp internkontrollen.

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2025

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 1.066.393,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 723.962,- og tillegg/fradrag av finansposter får vi ett resultat på kr 374.110,-, som overføres mot negativ egenkapital:

Egenkapitalen er pr. 31.12.2025 negativ med kr. 3.912.695,- som dekkes inn med lån.

5. BUDSJETT FOR 2026

Fellesutgiftene vil økes ikke i 2026.
TV/internett følger leverandørens priser.

6. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET(HMS).

Styret har et stadig søkelys på HMS, og bygger videre på det arbeidet som er gjort tidligere år.
Vi vedlikeholder våre rutiner for internkontroll. Vaktmester har tilgjengelig verneutstyr for den type arbeid han skal utføre. Årsmøter tematiserer HMS, og årlig dugnad har gjennomgang av risiko, stengekraner for gass, opptreden ved gasslekkasje, brann m.m.

Det understrekes at den enkelte eier selv er ansvarlig for sikkerhet i egen leilighet. Det inkluderer årlig skifte av batterier i røkvarsler, service og utskifting av pulverapparat o.l.
Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

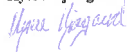
Kristiansand, den 12. januar 2026

STYRET I BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

Jan Drange
Styreleder



Kyrre Kjærgård



Jone Viste



BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturingstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. Fradrag til forventet tap.

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

	Noter	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 356 354	1 311 516
Innfridd andel lån		242 735	
TV/Internett		161 424	141 072
Forefallent arbeid		6 000	
Dugnadsgebyr/strøm EL-biler		23 842	13 958
Sum driftsinntekter		1 790 355	1 466 546
Driftskostnader			
Vaktmester inkl. sos. kostnader		66 988	62 755
Styrehonorar inkl. sos.kostn.		65 037	65 037
Kommunale avgifter		247 787	232 391
Fellesstrøm		29 628	29 586
Drift heis		21 804	40 256
TV/Internett		161 450	134 114
Forretningsførsel/regnskap		43 752	41 252
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		145 455	120 146
Gassettersyn		31 740	30 750
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	1	242 752	66 520
Sum driftskostnader		1 066 393	832 807
Driftsresultat		723 962	633 739
Finansinntekter		4 639	609
Finanskostnader		-354 491	-402 490
Sum finansinntekter - og kostn.		-349 852	-401 881
Resultat		374 110	231 858
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond		-	-
Ovf. Egenkapitalen		374 110	231 858

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

	Noter	2025	2024
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		10 016	-
Forskuddsbetalt kostnader		41 255	35 862
Bankinnskudd		677 242	412 156
Sum omløpsmidler		728 513	448 018
Sum eiendeler		728 513	448 018
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		-	-
Fri egenkapital		-3 912 695	-4 286 806
Sum egenkapital		-3 912 695	-4 286 806
Gjeld			
Kortsiktig gjeld	2	12 420	7 831
Lån Nordea	3	4 628 788	4 726 993
Forskuddsbetalte fellesutgifter		-	-
Leverandørgjeld		-	-
Sum gjeld		4 641 208	4 734 824
Sum egenkapital og gjeld		728 513	448 018

Kristiansand, den 12.01.2026

Jone Viste
Jone Viste

Kyrre Kjærgård
Kyrre Kjærgård
Jan Drange, styreleder
Jan Drange

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

NOTER

1. Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.

Utgifter garasjeporten	4 669
Skifte av Velux vinduer	81 685
Medlemskap i huseierneslandsforbund	2 200
Diverse til dugnaden	4 786
Leie av stilas/lift	9 210
Maling av gavl	100 000
Maling	6 221
Dørreperasjon	3 267
Spylt opp gråvannsavløp	2 234
Skadedyr -- forebyggende	14 315
Årsmøteutgifter - bistand m.m.	6 098
Andre kostnader maling, pensler , bensin m.m..	8 067

Sum	242 752
-----	---------

2. Kortsiktig gjeld

Skatter og avgifte m.m.	12 420
-------------------------	--------

Sum	12 420
-----	--------

3. Lån Nordea

Låneopptak i Nordea - 7,3 % rtr.

Uavhengig revisors beretning for 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Fellesareal Strømskanalen som viser et overskudd på NOK 374 110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 22. januar 2026

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET FELLESAREAL STRØMSKANALEN

	2026
Driftsinntekter	
Sameieinnbetalinger	1 355 000
TV/Internett	165 000
Forefallent arbeid	6 000
EL - bil m.m.	15 000
Sum driftsinntekter	1 541 000
Driftskostnader	
Vaktmester inkl. sos. kostnader	67 000
Styreonorar inkl. sos.kostn.	65 000
Kommunale avgifter	250 000
Fellesstrøm	35 000
Drift heis	40 000
Forretningsførsel/regnskap	45 000
Revisjon	10 000
Forsikring	160 000
TV/internett	144 000
Andre utgifter til sameiet, driftsrekvesita m.m.	100 000
Vedlikehold .	100 000
Sum driftskostnader	1 016 000
Driftsresultat	525 000
Finansinntekter	4 000
Finanskostnader	-350 000
Sum finansinntekter - og kostn.	-346 000
Resultat	179 000
Disponeres:	
Vedlikeholdsfond	-
Ovf. Egenkapitalen	179 000

Avdrag 150 000

Fellestiltak kr. 100,-

Protokoll for årsmøte 2026 i Boligsameiet Fellesareal Strømskanalen

Den 28. januar 2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Fellesareal Strømskanalen, Kristiansand

Møtet ble åpnet av styreleder Jan Drange. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 10 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

- A. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Jan Drange valgt.
- B. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- C. Godkjenning av innkallingen.
Det var ingen bemerkninger til innkallingen
Innkallingen til sameiemøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent etter en gjennomgang av møteleder.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025.

Styrets forslag til årsregnskap ble enstemmig godkjent.

4. SAKER.

Styreleder Jan Drange informerte om året 2025 og hva som var gjort, re. årsberetningen og tanker for 2026, som blir ett år hvor man ikke gjør for store investeringer med unntak av som enstemmig ble vedtatt:

- Sak 1: Skifte av 5 stk luftelyrer på taket på 2 mannsboligene. Pris fra ToFire Kr 55000, eks mva. Pristilbud fra juni 2025.
- Sak 2: Bygge takutstikk over garasjeport og dør inn til garasjen. Pris ToFire ca 25000 eks mva. Prisoverslag oktober 2025.

Dugnadsarbeid 2026:

- 1: Male alle boddører. Hver enkelt beboer maler sin dør.
- 2: Beise utvendig trapp ned fra leilighet nr 5 da her gjenstår et strøk.
- 3: Male trappen i trappehuset i hovedblokka.
- 4: Merke parkeringsplasser i garasjen.
- 5: Vaske og impregnere garasje tak utvendig.

6: Vi har i dag Norges pris på strøm i fellesområder samt elbillade anlegg. Styre anbefaler å holde dagens pris på el-bil ladingen til Kr 2 pr kw og ikke justere denne ned ytterligere, for å dekke inn El-kontroll bl.a.

Vaktmesteren foretar noe av ovennevnte oppgaver.

5. BUDSJETT FOR 2026.

Fremlagte budsjett ble enstemmig godkjent

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

Forslag til godtgjørelse til styret iht. vedtatt budsjett, samt at revisor for dekket sitt etter regning ble enstemmig vedtatt.

7. VALG AV STYRE

Følgende styre ble valgt:

Jan Drange	Styreleder	-	1 år
Kyrre Kjærgård	Styremedlem	-	2 år
Jone Viste	Styremedlem	-	1 år
Trond Bjorvand	Varamedlem	-	1 år

Årsmøtet takket valgkomiteen for sitt arbeid og styrets ble rost av årsmøtet for godt arbeid.

8. VALG AV VALGKOMITE

Følgende ble valgt inn i valgkomiteen:

Marit Larsson, og Per Magne Flodin

Før møtet ble hevet var ordet gitt fritt for spørsmål og synspunkter.

Kr.sand, 28. januar 2026


Bernt Ivar Olsen
Møteleder


Jan Drange



Kristiansand
kommune

BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/02576-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.02.2020

Strømsbakken 3 - 53 - 62/134, vedtak ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 62 / 134 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BLOCK WATNE AS
Tiltakshaver: BLOCK WATNE AS

Vedtak

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Den fremlagte dokumentasjon er innsendt i forbindelse med midlertidig brukstillatelse, og bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Unntaket er et rekkefølgekrav om opparbeiding av badeplass som viser seg i ettertid ikke er mulig gjennomføre. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for 3 boligblokker med 24 leiligheter slik det er beskrevet i tillatelse av 06.06.2005.

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.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn H. Andersen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan og bygg

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO820852982

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

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

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller 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.



Block Watne AS
Kristian IV gate 26 A
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412946-12

Saksbeh: Thomas J. Aune

Dato: 06.06.2005

VEDTAK – RAMMETILLATELSE OG DELVIS IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Byggeplass:	STRØMSBAKKEN 3 – 13, 19 – 53 (ujevne nr.)	Eiendom:	62/6
Tiltakshaver:	Block Watne AS	Adresse:	Kristian IV gate 26 A, 4612 Kristiansand
Søker:	Block Watne AS	Adresse:	Kristian IV gate 26 A, 4612 Kristiansand
Tiltakstype:	3 Boligblokker m/24 leiligheter og parkeringskjeller	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a) og § 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger mottatt 27.4.05 og situasjonsplan mottatt 3.6.05 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av 3 boligblokker m/24 leiligheter og tilhørende parkeringskjeller.

Det foreligger protester til søknaden.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis følgende dispensasjoner:

- A. Dispensasjon fra kommunens vedtekter til pbl § 69.3, vedrørende antall parkeringsplasser.
- B. Dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 7.2, § 7.3 og plan- og bygningslovens § 67.1, til igangsetting av grunn- og terrengarbeider inkl. forstøtningsmurer, samt betongarbeid med parkeringskjeller og søler for boligene.

Dispensasjoner er begrunnet i det etterfølgende.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Annet arbeid enn angitt oven tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Slik igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om rammetillatelse til oppføring av 3 boligblokker med til sammen 24 leiligheter. Boligblokkene er under- og sammenbygget med parkeringskjeller, heis og trapperom, jf. tegninger.

Nordre blokk m/ 6 leiligheter er i 2 etasjer, og de 2 østre blokkene er i 3 etasjer med 6 resp. 12 leiligheter. Samlet bruksareal for boligene er 1890 m² + parkeringskjeller med bruksareal 710 m². Videre søkes det dispensasjon til igangsetting av grunn- og terrengarbeid. Søker bemerker at kontroll av lydteknisk prosjektering, og prosjektering og kontroll av heis gjenstår.



Boligene skal oppvarmes ved gasspeiser og elektrisitet.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Del av gnr. 62 bnr. 6 Strømsdalen, godkjent 16.6.04.

Protester/bemerkninger:

Beboerne i Strømsdalen 8, 11, 12, 18 og 20 protesterer på nabovarsel, begrunnet med at de etterlyser svar på brev/protest av 19.11.04 til Kristiansand Eiendom vedrørende salg deres friareal i Strømsdalen.

Eier av Strømsdalen 1A bemerker at eksisterende rettigheter til båtfester bør være ivare tatt før byggetillatelse gis.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Med brev av 19.11.04 menes sannsynligvis brev av 17.11.04, dvs mottatt protest på søknad om fradeling av boligtomtene. Det anføres der at området er å betrakte som friareal tilhørende alt etablerte boliger i Strømsdalen, og det vises til en vedlagt festekontrakt.

Plan- og bygningssjefen viser til at tiltaket er i tråd med godkjent reguleringsplan m/bestemmelser. Eventuelle rettigheter iht til festekontrakter er et privatrettslig spørsmål som ikke berører, eller er til hinder, for en godkjenning etter plan- og bygningsloven. Men det bemerkes at rettigheter til og på området vesentlig handler om båtfeste langs Drangsvann. Dette er noe som Kristiansand eiendom vil prøve å løse i forbindelse med utbyggingsavtale med utbygger.

Uttalelser fra annen myndighet:

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap har 12.1 05 godkjent felles propantank ved siden av lekeplassen.

Vedrørende dispensasjoner er det ikke funnet nødvendig å innhente uttalelser fra annen myndighet da plan- og bygningsetaten ikke kan se at omsøkte dispensasjoner er av slik art de berører slik myndighets fagområde, jf. etterfølgende dispensasjonsvurdering.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunens vedtekt til plan- og bygningslovens § 69.3, om parkeringskrav i "ytte sone". Videre trenger igangsetting dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsenes § 7.2 og § 7.3, samt plan- og bygningslovens § 67.1, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra nevnte forhold.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker og tiltakshaver følgende:

- A. Dispensasjon fra kommunens parkeringsvedtekt begrunnes med at det er kun 3 av 36 parkeringsplasser som mangler. 7 av de 24 leilighetene er på ca 60 m² eller mindre. Det er derfor meget sannsynlig at disse vil bebos av 1-personshusholdninger, noe som tilsier redusert parkeringsbehov.
- B. Dispensasjon til trinnvis igangsetting begrunnes med at utbygger er avhengeig av masseuttak av stein fra byggegroppen for å få ferdigstilt godkjent vei og VA-anlegg. En rask ferdigstillelse er svært viktig med hensyn til trafikksikkerheten og ferdsel for skolebarn til å fra Strømme skole. All ferdsel og bruk av gang/sykkelveien er i dag stengt og utbygger har fått tilbakemeldinger fra bekymrede foreldre om tidspunkt for gjenåpning / ferdigstillelse. En utsettelse av arbeidene vil bety ytterligere forsinkelser med gjenåpning av gang- og sykkelveien.

Foruten søkers argumenter bemerker Plan- og bygningsetaten følgende:

- A. For indre sone er det kun krav om ½ p-plass for eget bruk og ikke noe krav til gjesteparkering. Omsøkte bebyggelse har en karakter som ligger tett opp til bebyggelsestypen i indre sone, sammen med at det er kort avstand til bussmetroen. Tidligere nødvendig omregulering har forsinket igangsetting vesentlig. Enda en omregulering vil foruten ytterligere store forsinkelser, også medføre redusert kvalitet av utearealer, til skade for både nye og eldre beboere i området.

B. I forhold til reg.best. § 7.3 bemerkes at revidert utomhusplan er til behandling og forventes endelig godkjent om svært kort tid.

Vedrørende pbl § 67.1 er det naturlig og vanlig at vei og VA-anlegg er fullt ferdige før boligene tas i bruk. Slik vil for eksempel asfalt m.v. ikke ødelegges i byggeperioden.

Vedrørende reg.best. § 7.2 er det tilstrekkelig at eksisterende og nye boliger er sikret tilfredsstillende vannforsyning før nye boliger tas i bruk. Etter aksept fra ingeniørvesenet er også samme dispensasjon gitt til igangsetting av tekniske anlegg for området.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi de omsøkte dispensasjonene etter plan- og bygningslovens § 7.

Vilkår for dispensasjon:

Reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav skal være oppfylt og tekniske anlegg ferdig før de nye boligene tas i bruk.

Plan- og bygningsetatens øvrige merknader:

Planering av tomtene mot naboeiendommene fremkommer av revidert utomhusplan som foreligger i sak nr. 200412178, tekniske anlegg. Ellers er det kun kontroll av lydteknisk prosjektering, og prosjektering og kontroll av heis som gjenstår. Før lydteknisk prosjektering er kontrollert kan det ikke gis igangsetting til arbeid over såle for 1. etg. i boligene.

Mottatte sjekklistene og kontrollplaner er ikke gjennomgått og ligger ikke til grunn for godkjenning av tiltaket. Slik dokumentasjon skal kun innsendes i forbindelse med eventuelt tilsyn.

Avfall:

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til mottatt avfallsplan, jf. «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

Det bemerkes at riktige paragrafer i reguleringsbestemmelsene er § 6.1 for "tilrettelegging for alle", og § 6.2 for "50 % livsløpsstandard".

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp gulv i 1.etg. fastsettes til koter iht rev. utomhusplan av 3.6.05, (og i samsvar med reguleringsplan).

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.

Igangsettingstillatelse:

Igangsettingstillatelse til grunn- og terrengarbeider inkl. forstøtningsmurer, samt betongarbeid med parkeringskjeller og såler for boligene kan gis.

Øvrige deler av tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse dertil.

Slikt vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll. Herunder bl.a. følgende:

1. Manglende og mangelfullt utfylte ansvarsretter og kontrollerklæringer må sendes inn, jf. søkers anførsler og det etterfølgende.

Kontroll av utførelse:

Ansvarlige kontrollerforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse:

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 må innsendes.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. 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. 107.750:- må innbetales.

Ansvarsrett m/behandlingsgebyr og merknader:

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

Block Watne AS, gebyr kr. 280:-

Arkade AS, gebyr kr. 1050:-

Rambøll Unico AS, gebyr kr. 280:-

Ansvarsrett mangler underskrift av ansvarlig søker og kontrollerklæring mangler dato for ansvarsrett.

Ansvarsrett gis med forbehold om at ny dokumentasjon innsendes.

Detaljprosjektering av brannteknikk forutsettes inngå i prosjektering av det enkelte foretaks fagområde, mens kontroll tilligger Rambøll Unico AS.

Sinus AS, gebyr kr. 280:- (kontrollerklæring mangler)

Reber Schindler Heis AS, gebyr kr. 280:- (kontrollerklæring mangler)

Flexit AS, gebyr kr. 280:-

PS Plan Ing. Pedersen og Skjold AS. gebyr kr. 1050:-

Landmåler Sør AS. gebyr kr. 280:-

Oras Agder AS, gebyr kr. 1050:-

Murmesterfirma Petter Kristensen AS, gebyr kr. 280:-

Kaspar Strømme AS, gebyr kr. 280:-

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = kr. 113.000:- må innbetales.

Faktura ettersendes.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Konst. byggesaksleder

Thomas J. Aune
Saksbehandler

Kopi til:

Odd Liene, Liene, 4638 Kristiansand

Thor Mørch, Strømsdalen 8, 4635 Kristiansand

Ellen Kristine Mossing, Strømsdalen 11, 4635 Kristiansand

Arnfinn Haugland, Strømsdalen 12, 4635 Kristiansand

Fredrik Gausdal, Strømsdalen 18, 4635 Kristiansand

Petter Bredo Holm, Strømsdalen 20, 4635 Kristiansand

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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Postadresse: Kr. IV gt. 26 A - 4612 KRISTIANSAND S
Besøksadresse: Kr. IV gt. 26 A 4612 KRISTIANSAND S
Telefon 38 12 77 77 - Telefax 38 07 03 91

Kristiansand kommune
Serviceboks 417
4604 KRISTIANSAND S

Bygn. kontr. Thomas Aune

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr. 2004/2178	Dok. nr. 2
Kontor saksøker	TLBY
10 DES. 2004	
Arkivkode 62/6	L42
Unntatt offentlig	
Jnr.enh. Tekn.	Ark. Jnr. 56NBN

Vår ref: Geir Smith

Deres ref:

Dato: 10. desember 2004

Søknad om tillatelse til tiltak Strømsdalen

Vedlagt finner dere søknad om tillatelse til tiltak på Strømsdalen.

Hadde vært fint med kjapp tilbakemelding på søknaden.

Med vennlig hilsen
for Block Watne AS avd Vest-Agder



Geir Smith
Prosjektleder

Direkte tlf.nr: 38 12 77 75
E-post: geir.smith@blockwatne.no

Kristi-Brevo-S-knad-om-tillatelse(2)

R3.D99-01 Brevopps.doc

Hovedkontor:

Munkedamsveien 45, Postboks 1817 Vikå 0123 Oslo Telefon: 23 24 60 00 Telefax: 23 24 60 01
Foretaksregisteret NO 968 757 954 MVA Bankkontonr. 6350.05.00370

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

- ☐ Enkle tiltak
☒ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Føreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

KRISTIANSAND KOMMUNE

Fellesarkivet teknisk sektor

Saksnr.

Dav. nr.

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Kristiansand

Tolbodgaten 22

10 DES. 2004

4604 Kristiansand

Berører tiltaket en eksisterende

☐ Ja

☒ Nei

eller fremtidige arbeidsplasser?

Hvis ja, skal påregnes i h.t.

NBR nr. 517011 vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 62	Bnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	
	Adresse Strømsdalen			Postnr.	Poststed Kristiansand		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg		☐ Anlegg	☐ Veg
			☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrengligngrep			
	Endring av bygg		☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk		☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving		☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)		☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligenheter		☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Elendomsdeling **)		☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet		- beskriv				

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

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

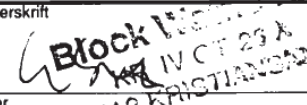
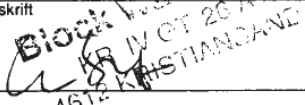
Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	
Redegørelser og tegninger	E	1 - 8	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 12	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerkjøringer	G	1 - 5	
Boligspesifikasjon i GAB	H	1 - 1	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 1	
Andre vedlegg	J	1 - 1	

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Block Watne AS avd Vest-Agder		Navn Block Watne AS avd Vest-Agder	
Adresse Kr. IV gt. 26 A		Adresse Kr. IV gt. 26 A	
Postnr. 4612		Postnr. 4612	
Poststed KRISTIANSAND S		Poststed KRISTIANSAND S	
Organisasjonsnr. NO 968 757 954 MVA		Organisasjonsnr. NO 968 757 954 MVA	
Telefon 38 12 77 77		Telefon (dagtid) 38 12 77 77	
Kontaktperson Geir Smith		☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse geir.smith@blockwatne.no		E-postadresse geir.smith@blockwatne.no	
Telefaks 38 07 03 91			
Dato 09.12.04		Dato 09.12.04	
Underskrift 		Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver GEIR SMITH		Gjentas med blokkbokstaver 4612 KRISTIANSAND S	

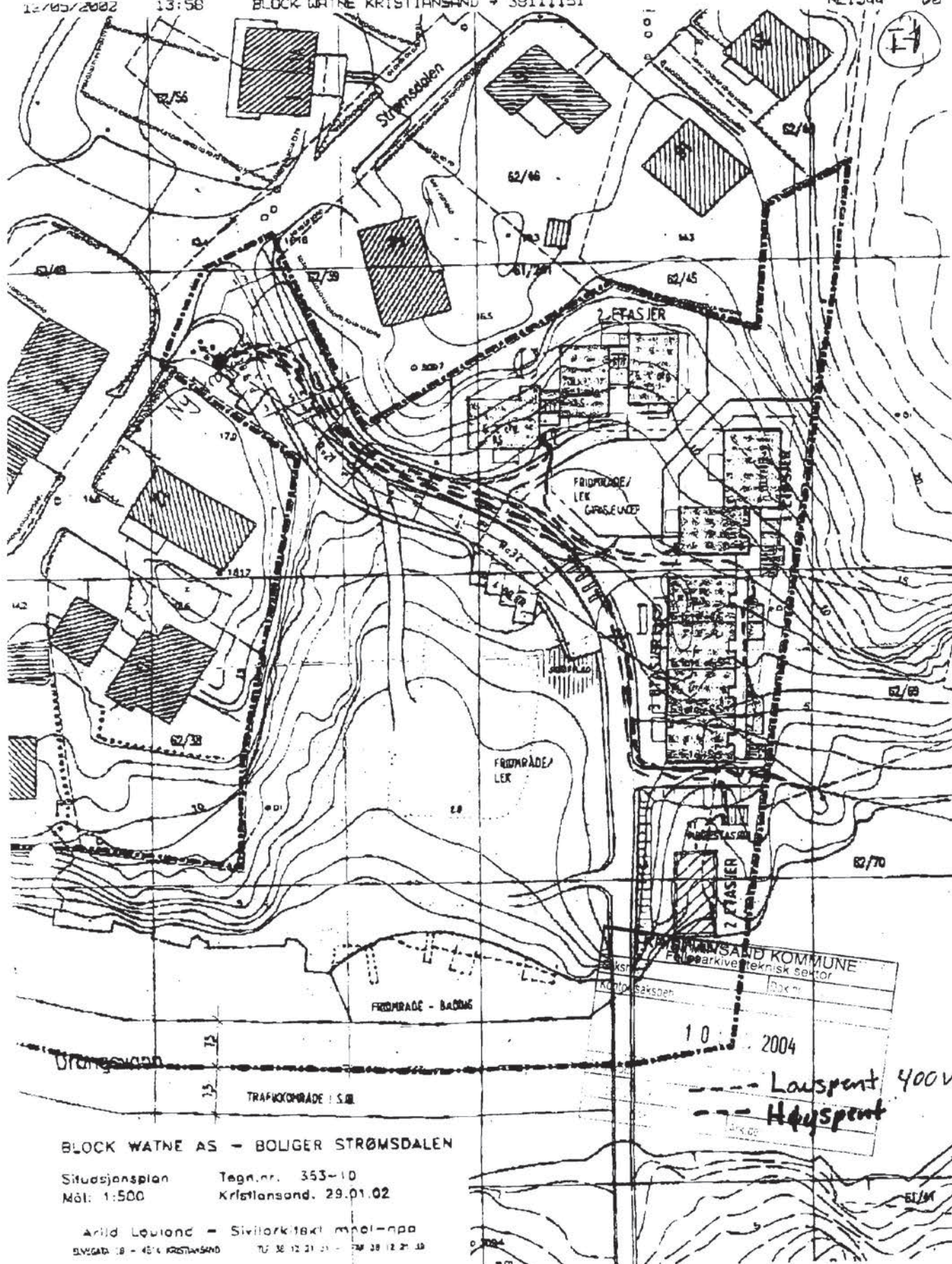
12/03/2002

13:58

BLOCK WATNE KRISTIANSAND + 39111151

NE1544

08



BLOCK WATNE AS - BOLIGER STRØMSDALEN

Situasjonsplan
Mål: 1:500Tegn.nr. 353-10
Kristiansand, 29.01.02Arild Løvland - Sivilarkitekt m.p.a.
BVGATA 18 - 4514 KRISTIANSAND
Tlf. 36 12 21 21 - Fax 36 12 21 1013/12/2002 11:33
13/12/2002 13:01
IFEC INSTRUMENTERING AS + 38070391
IFEC INSTRUMENTERING AS + 36607003
+473988538313/12/2002 11:33
13/12/2002 13:01

001 NG.150

I-1

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkiv og teknisk sektor	
Saksnr.	
Kontorsaksbeh.	
10 DE 2224	
Arkivkode	
Omsettelse	
Journalføring	

Skap CDC 440

garasje 24 biler

CDC 440

CDC 440

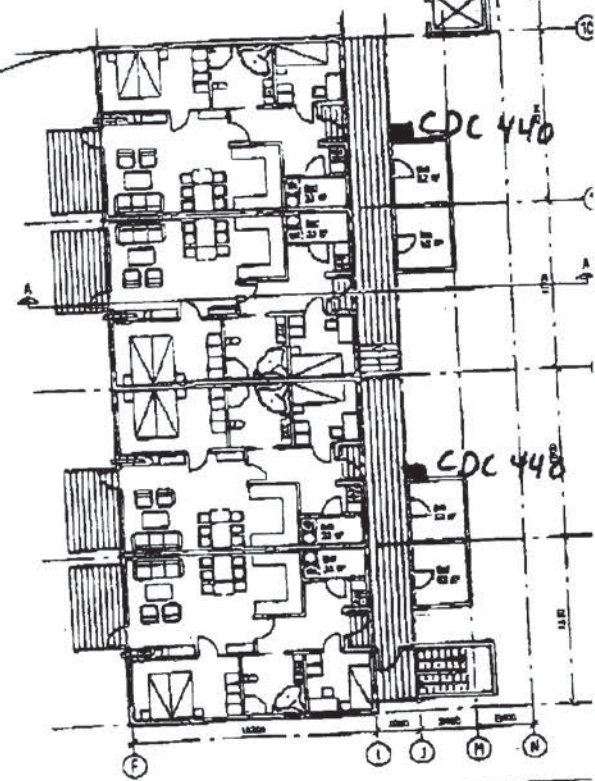
CDC 440

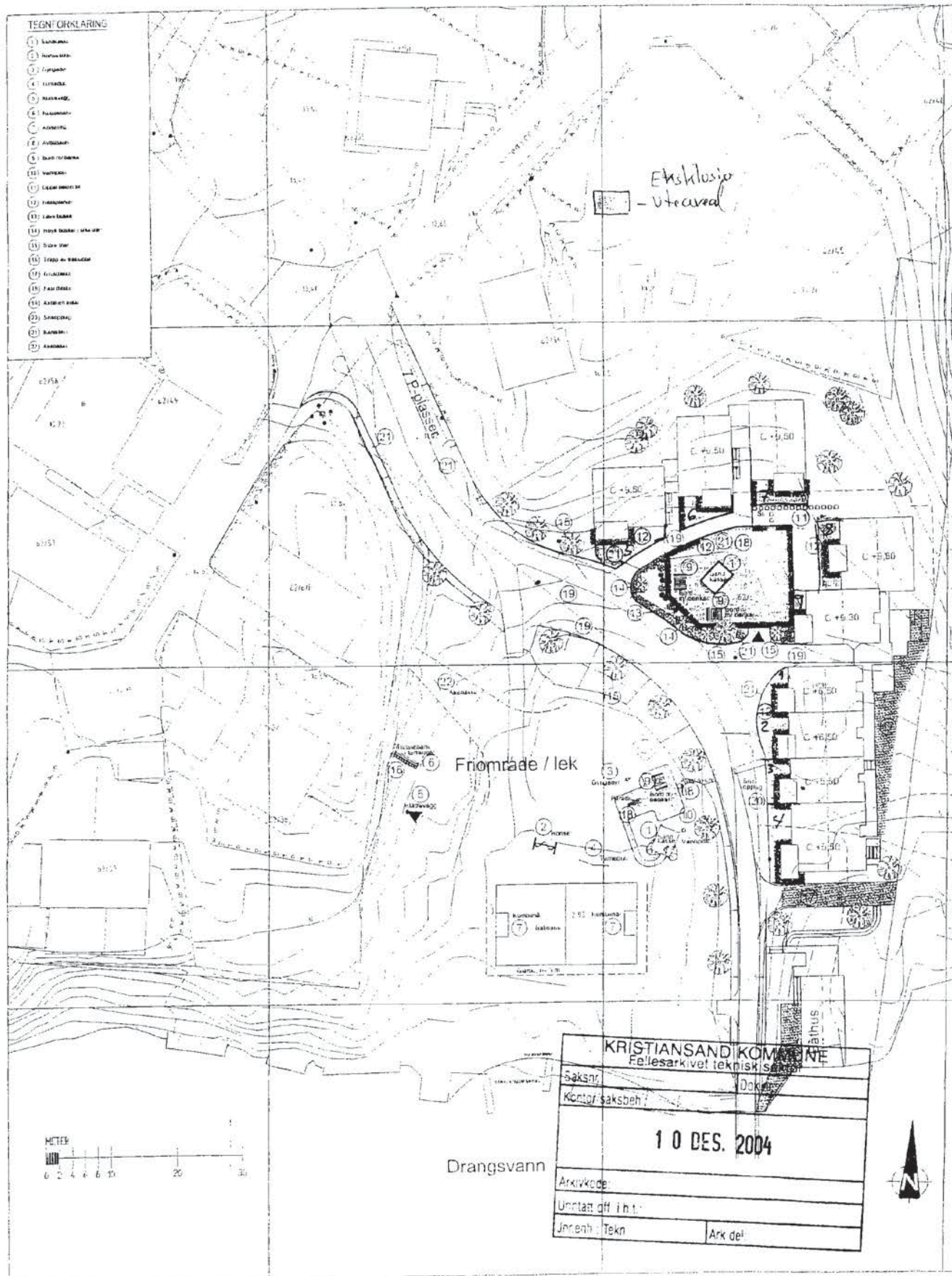
BLOCK WATNE AS - BOLIGER STRØMSDALEN

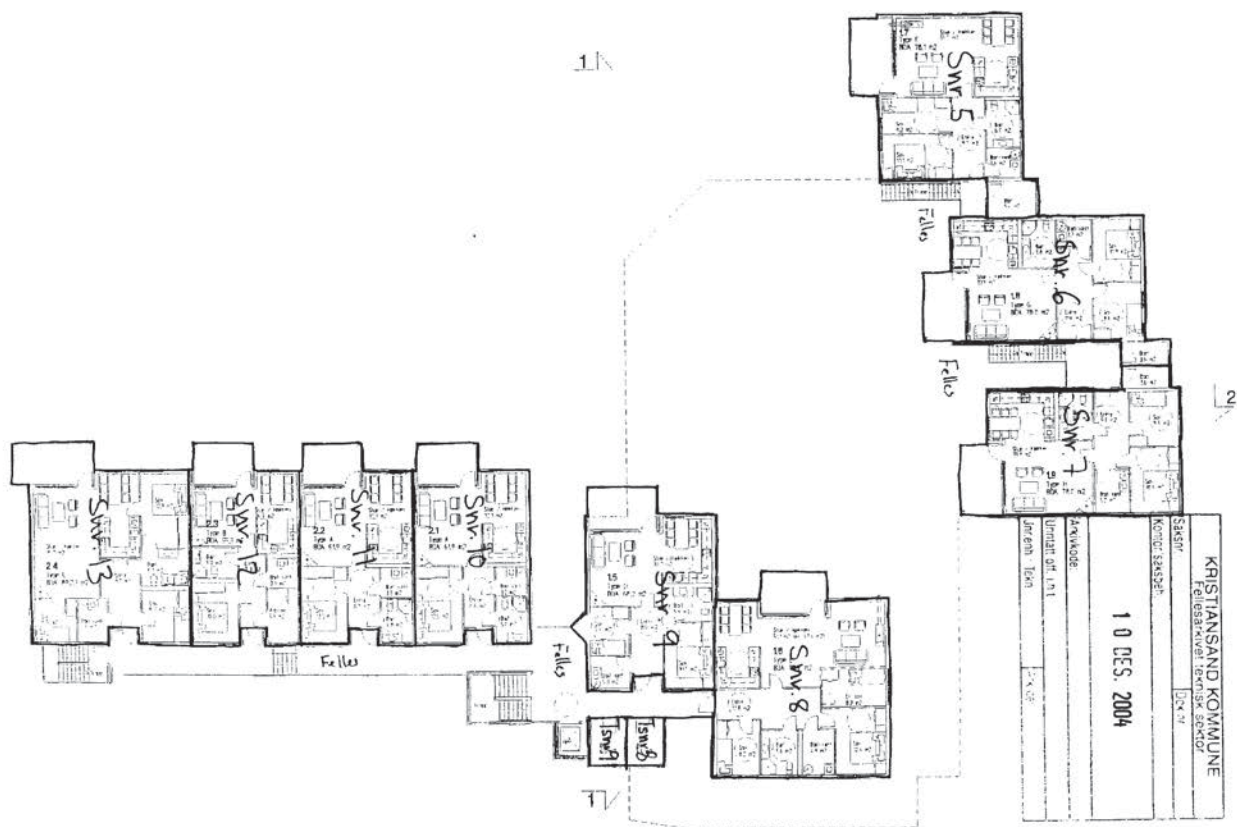
Plan 1
Mål: 1:200

Tegn.nr. 353-11
Kristiansand, 07.02.02

Arild Lauvand - Sivilarkitekt maa-ppa
Sivogata 12 - 4814 KRISTIANSAND
Tlf 38 12 21 31 - fax 38 12 21 38

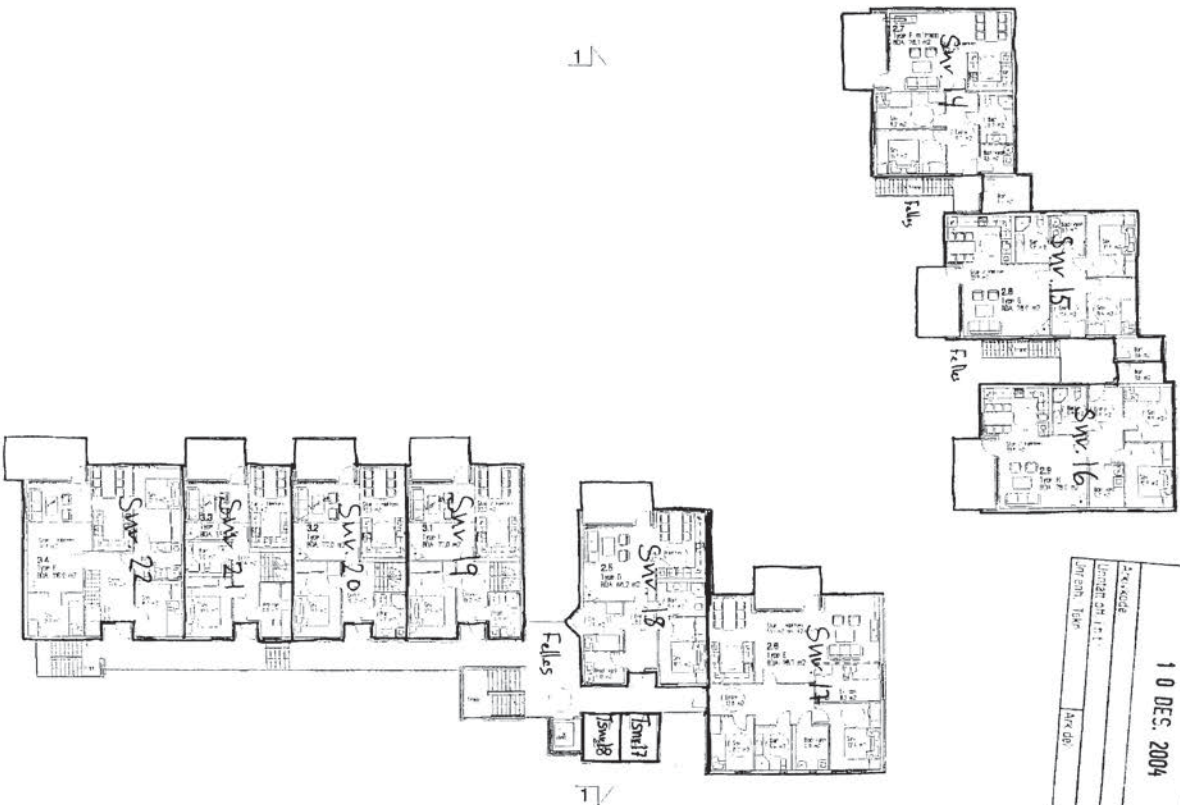






Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 2 - Mål 1:200

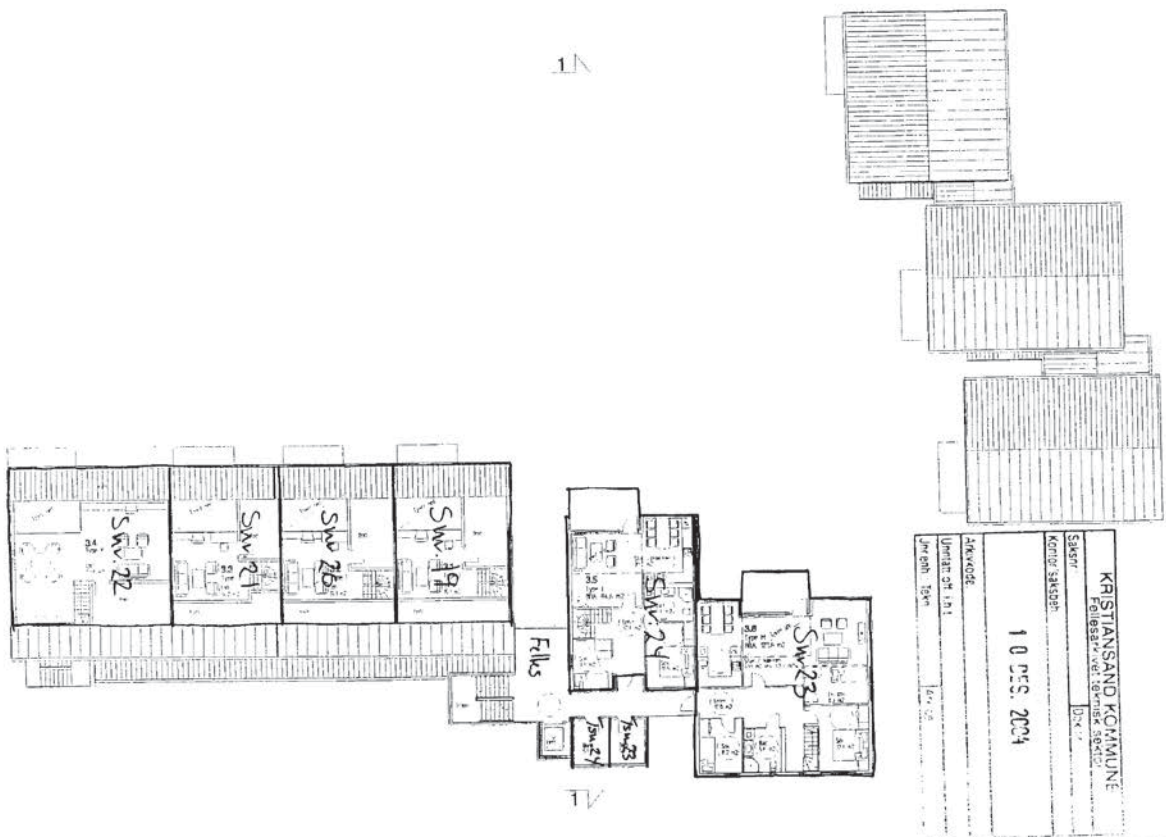
ARKADE AS



Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 3 - Mål 1:200

KRISTIANSTAD KOMMUNE	
STADT	10 DEC. 2004
KONTOR	15 09 04
ARKADE AS	207-310
ARKADE AS	207-310

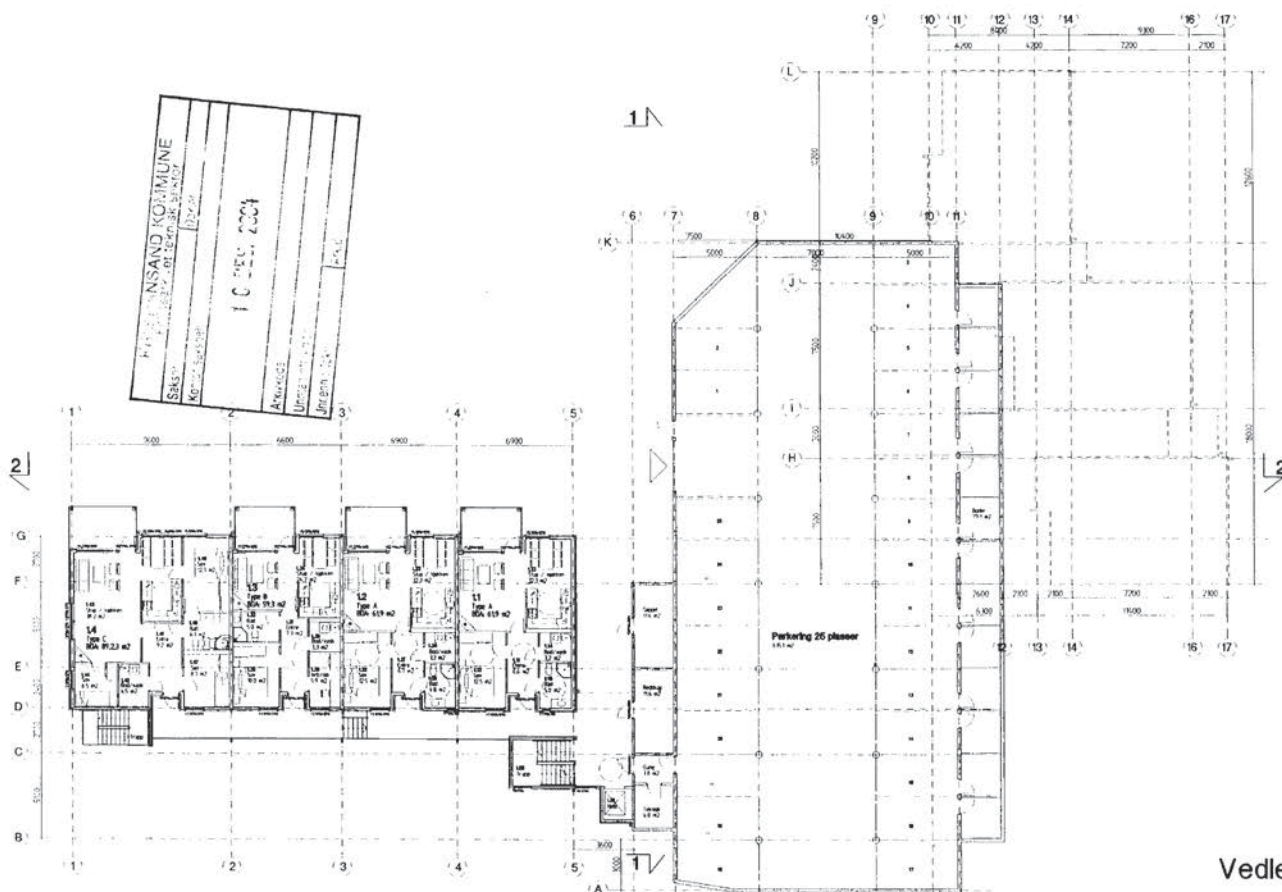
ARKADE AS



Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 4 - Mål 1:200

ARKADE AS

15.09.04 Waa
207-410



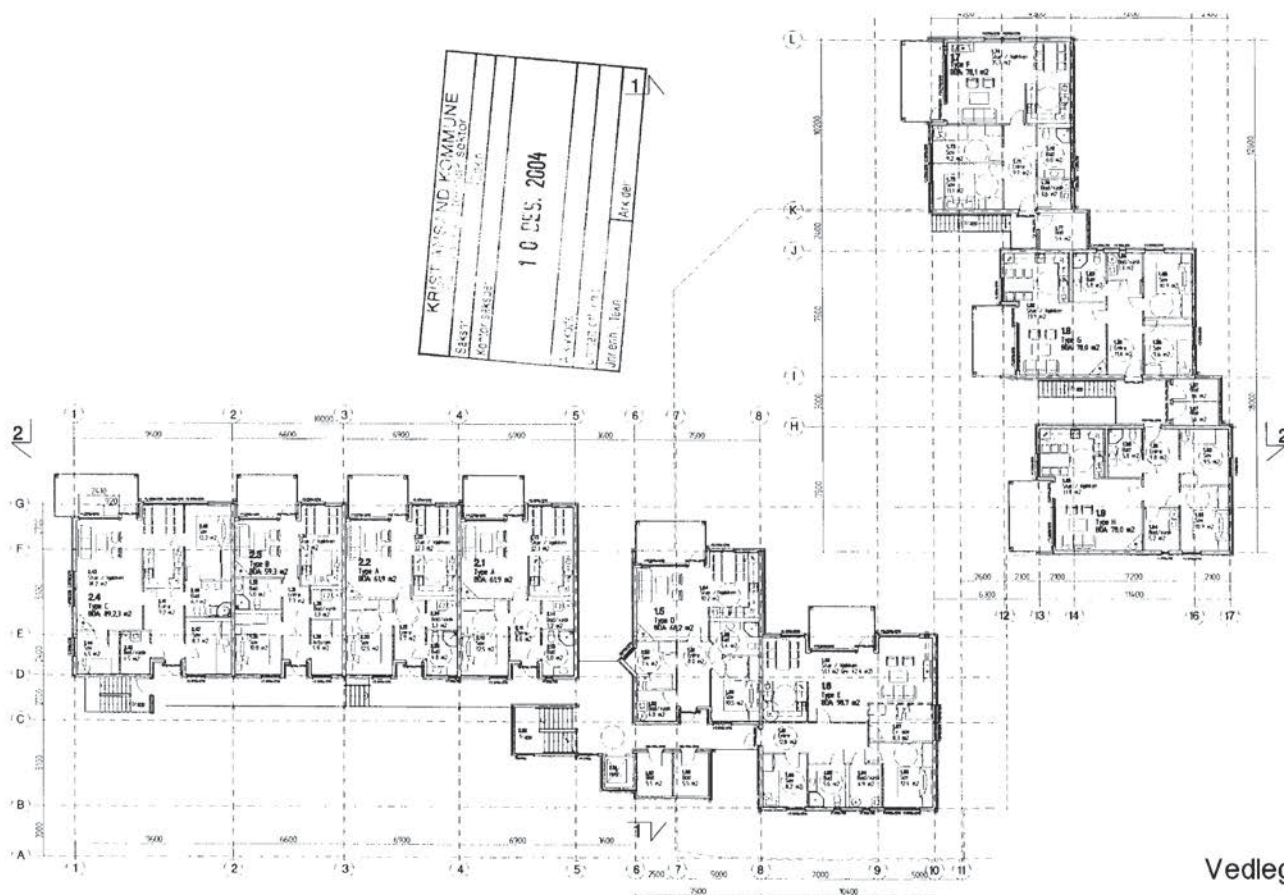
G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 1 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E1

28.10.04 WAA

207-110



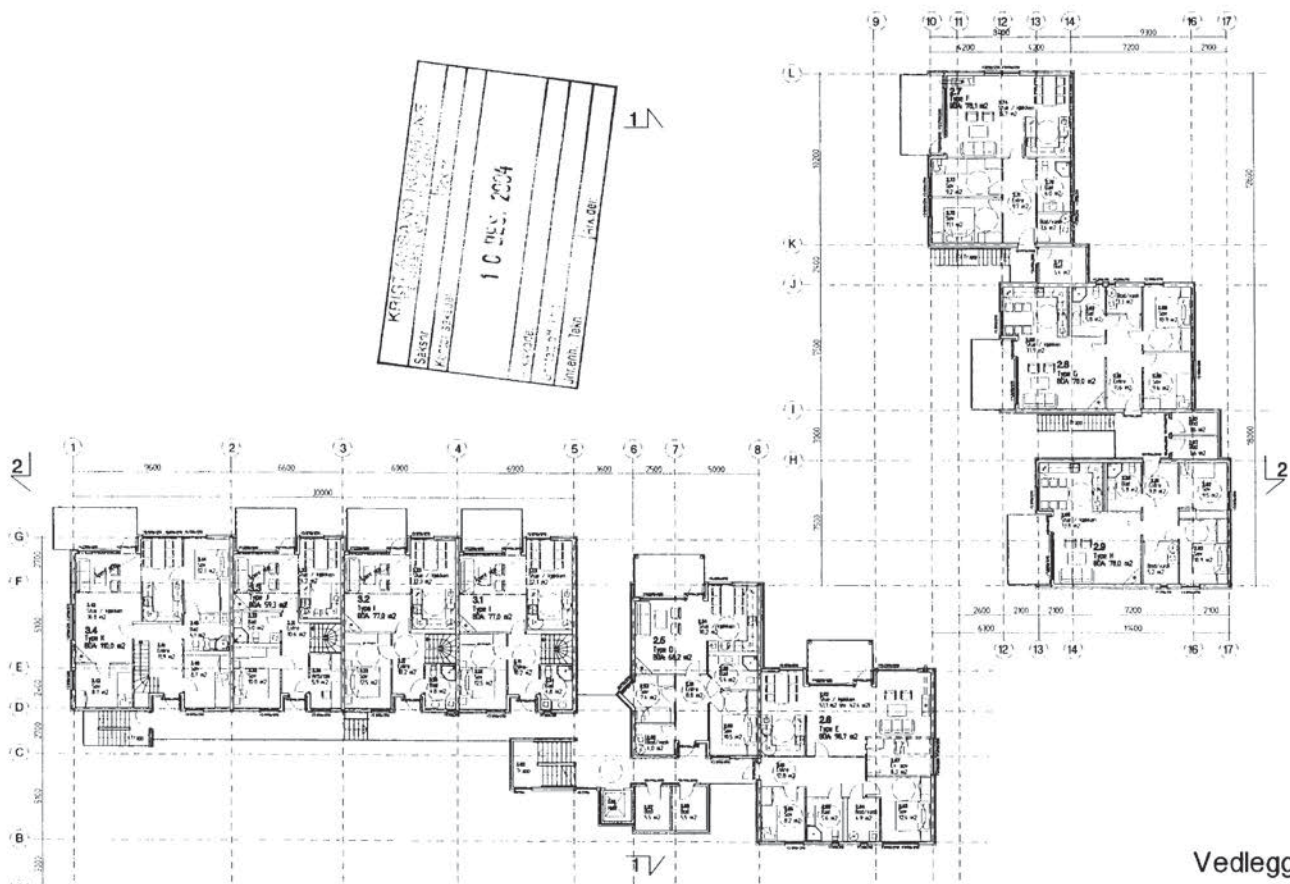
G.nr.: 62, b.nr. 6
 Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 2 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E2

28.10.04 Waa

207-210



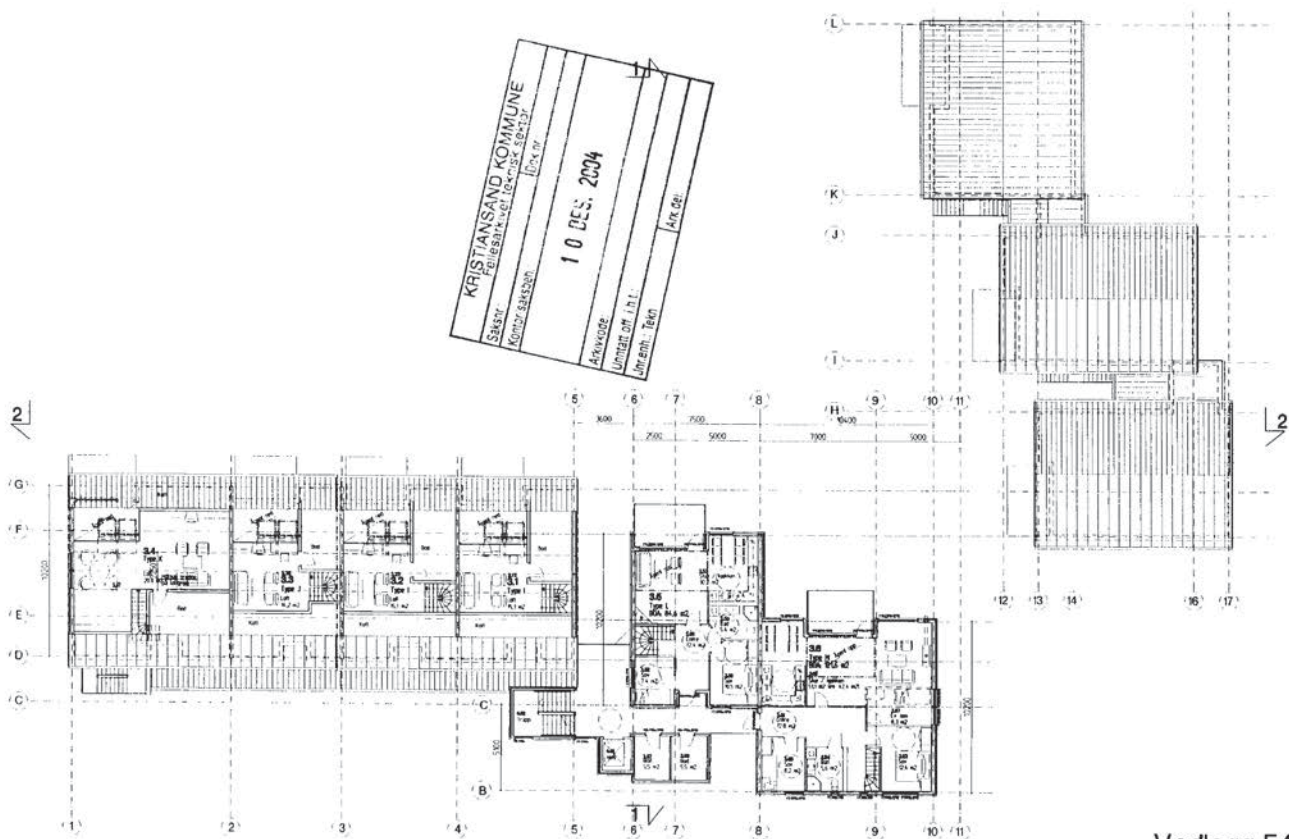
G.nr.: 62, b.nr. 6
 Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 3 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E3

28.10.04 WAa

207-310



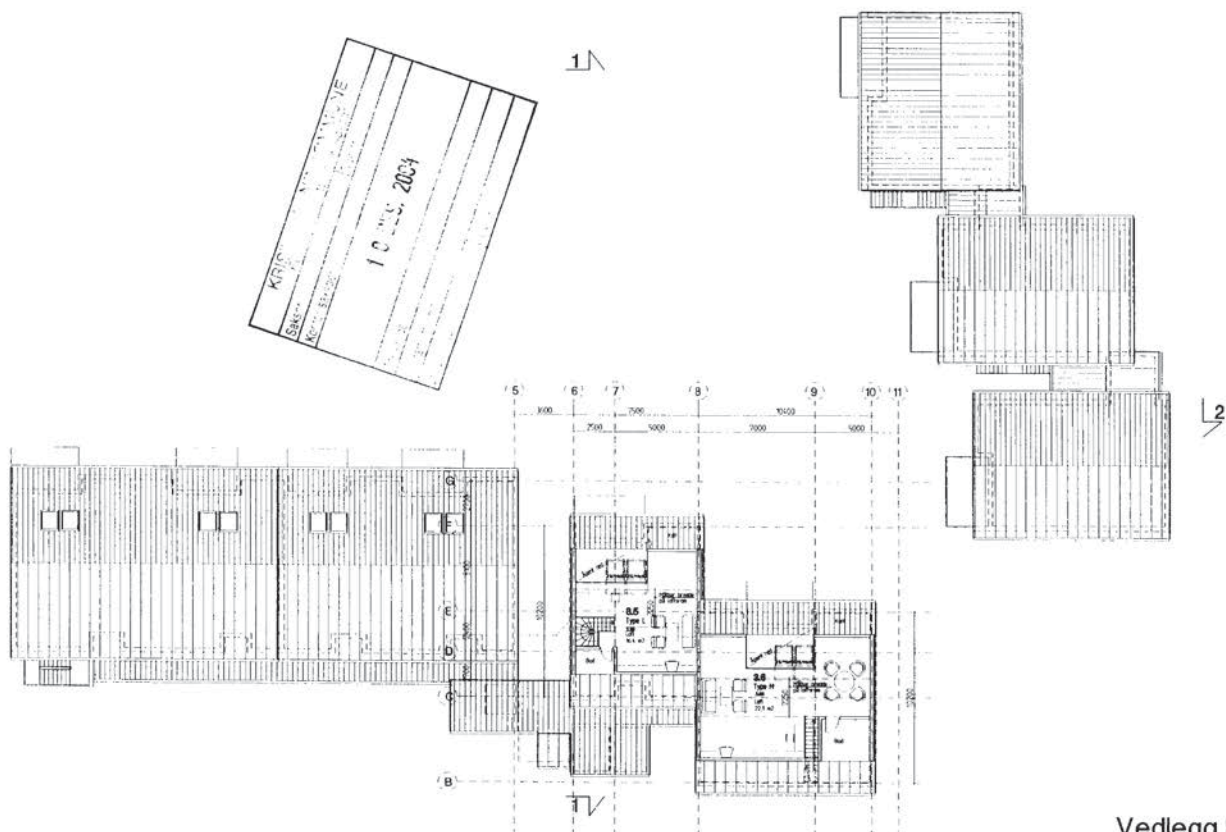
G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 4 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E4

28.10.04 WAa

207-410



G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdal - Plan 5 - Mål 1:200

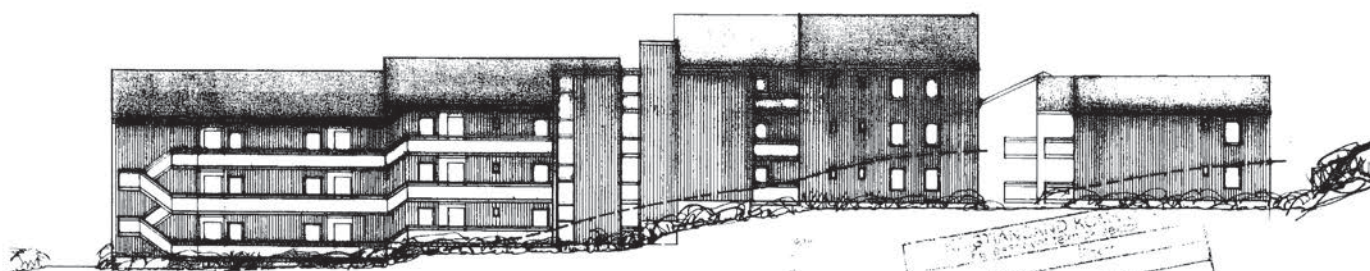
ARKADE AS

Vedlegg E5

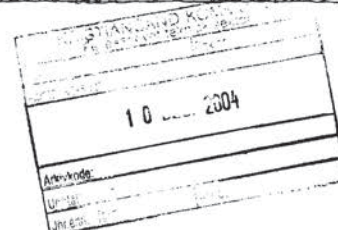
28.10.04 WAA

207-510

Vedlegg E6



FASADE MOT ØST, MÅL 1:200



FASADE MOT VEST, MÅL 1:200

ATKOMSTVEI

G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

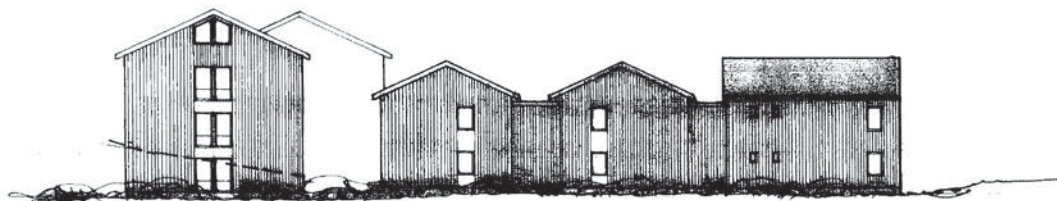
207-160

28.10.04
15.06.04

198
198



FASADE MOT SÖR, MÅL 1:200



FASADE MOT NORD, MÅL 1:200

G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

28.10.04
15.06.04
207-161

Vedlegg E7

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Folkearkivet teknisk sektor	
Saksnr.	Dok nr.
Kontorsaksbeh.	
10 DES. 2004	
Arkivkode	
Uttatt off i h.t.	Ark del.
Jnr enh. Tekn	

Vedlegg E8



SNITT 1-1 m/OPPRISS MOT SÖR, MÅL 1:200

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.	Dok. nr.
Kontor/saksbeh.	
10 DES. 2004	
Arkivkode:	
Unntatt off. i h.t.:	Ark. del
Innrenh. Tekn.	



SNITT 2-2 m/OPPRISS MOT VEST, MÅL 1:200

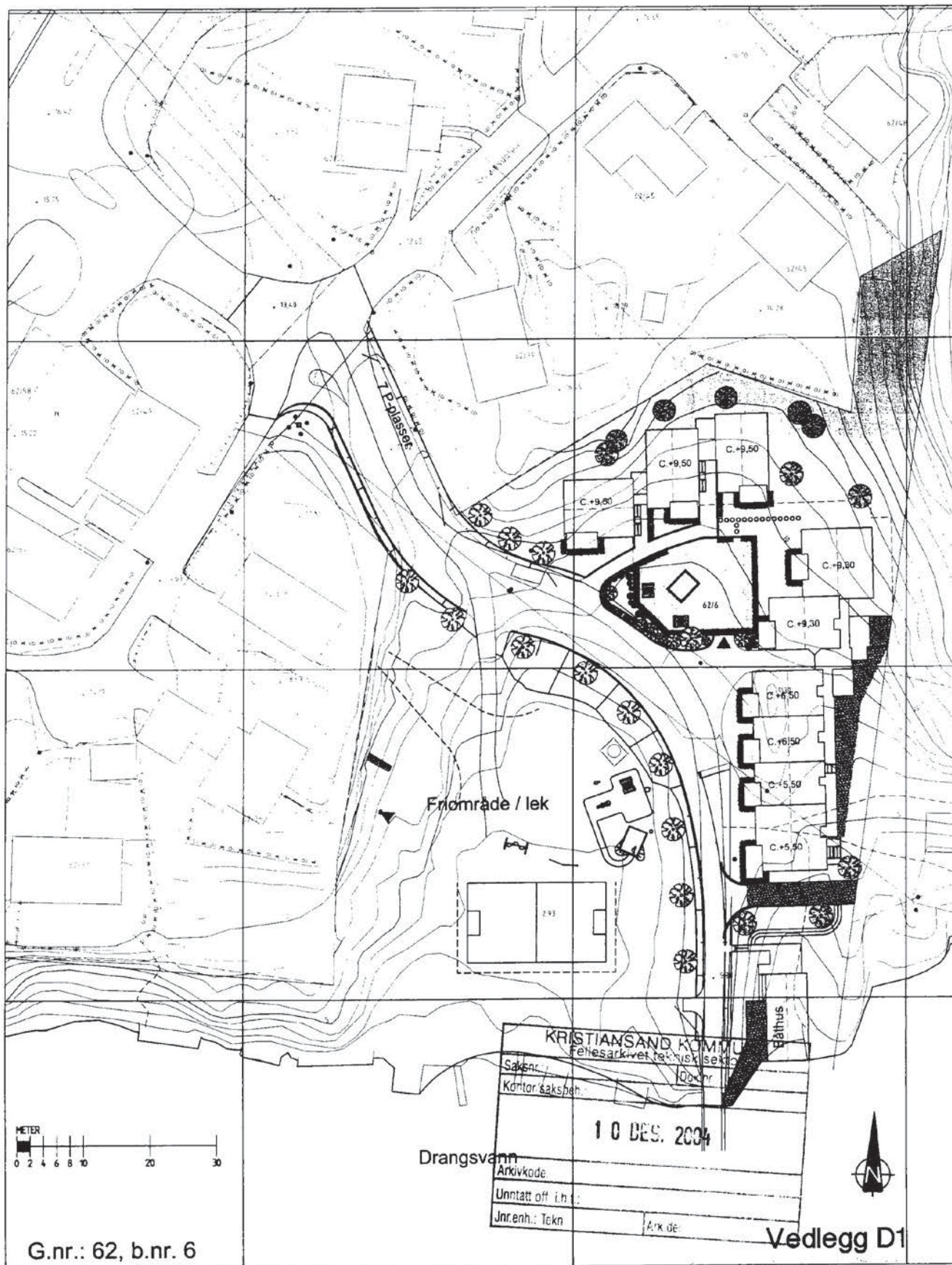
G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Snitt - Mål 1:200

ARKADE AS

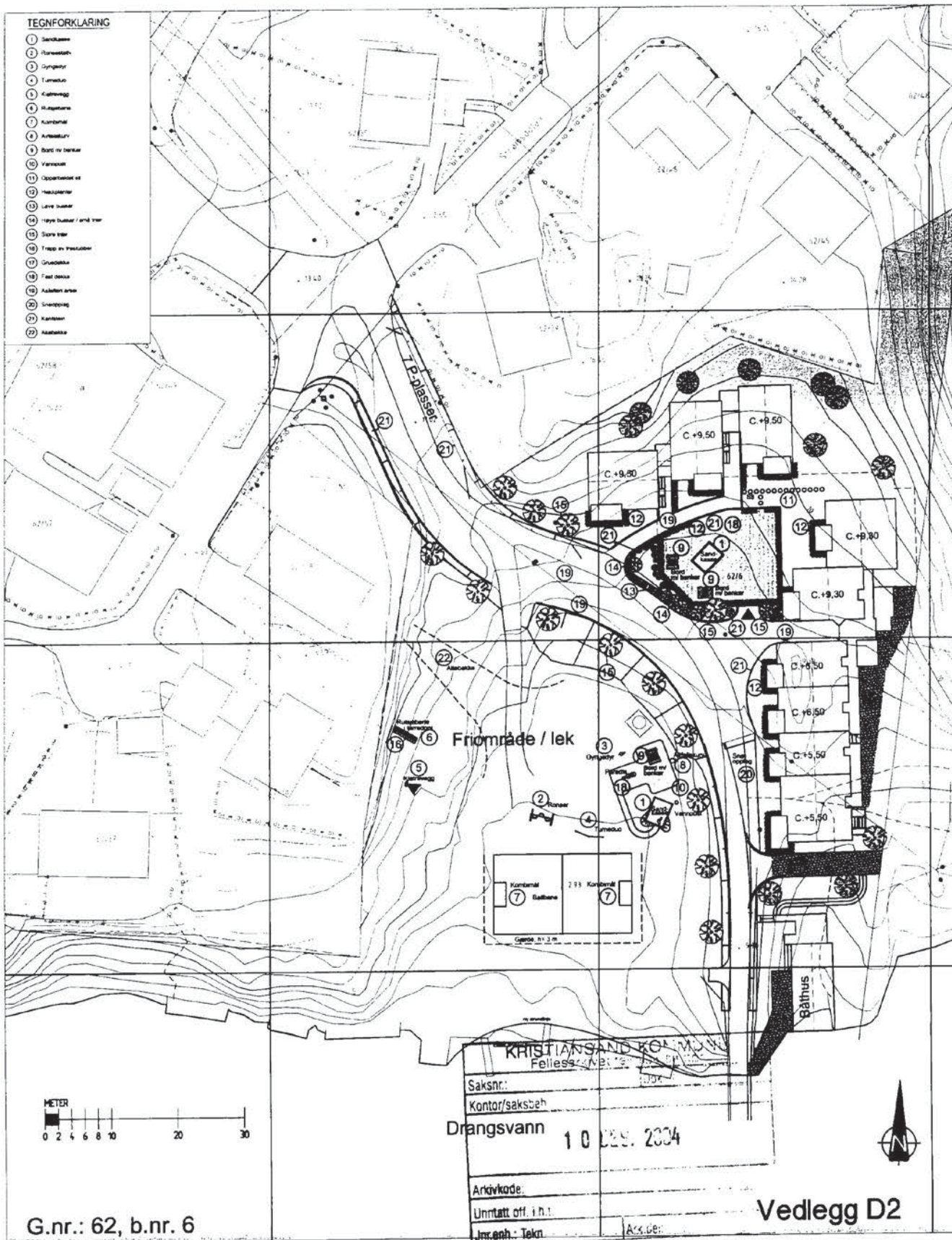
207-170

28.10.04
15.06.04



TEGNFORKLARING

- 1 Sandkasse
- 2 Renseshell
- 3 Gyngedyr
- 4 Tunnestun
- 5 Kulevegg
- 6 Rullestue
- 7 Kulebunn
- 8 Anstøtstue
- 9 Bord iv brukar
- 10 Vasskall
- 11 Oppheiststol
- 12 Hestepole
- 13 Lene stue
- 14 Hest stue / and stue
- 15 Stue stue
- 16 Trapp iv brukar
- 17 Grubbe
- 18 Fast dekk
- 19 Asfaltstue
- 20 Sandplass
- 21 Kulestue
- 22 Asfaltstue



G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen
Utomhusplan - Mål 1:500

ARKADE AS

28.10.04 WAa

207-050



SNITT 1-1 M/OPPRISS MOT SØR, MÅL 1:200

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellestakvæst teknisk kontor	
Saksnr.:	10000
Kontrollnr.:	
10 DES. 2004	
Arkivnr.:	
Utsatt off. i m.:	
Drømt. Tekn.	100.00



SNITT 2-2 M/OPPRISS MOT VEST, MÅL 1:200

G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Snitt - Mål 1:200

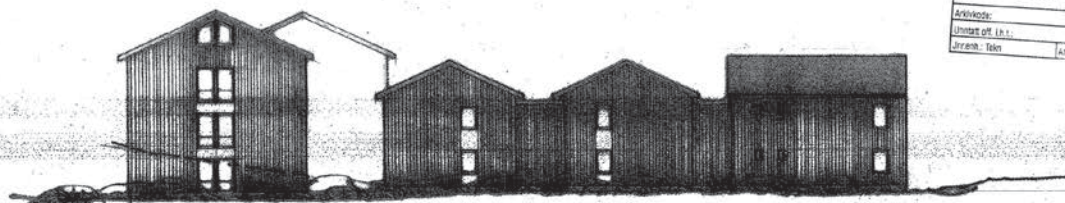
ARKADE AS

20.10.04
15.06.04
207-170

Vedlegg E7



FASADE MOT SÖR, MÅL 1:200



FASADE MOT NÖR, MÅL 1:200

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Føleberget sentral anlegg	
Saksnr.	2004/01
Kontrollskjema	
10 DES. 2004	
Arkivkode	
Utsatt off. l.h.t.	
Utsatt: l.h.t.	Arkiv

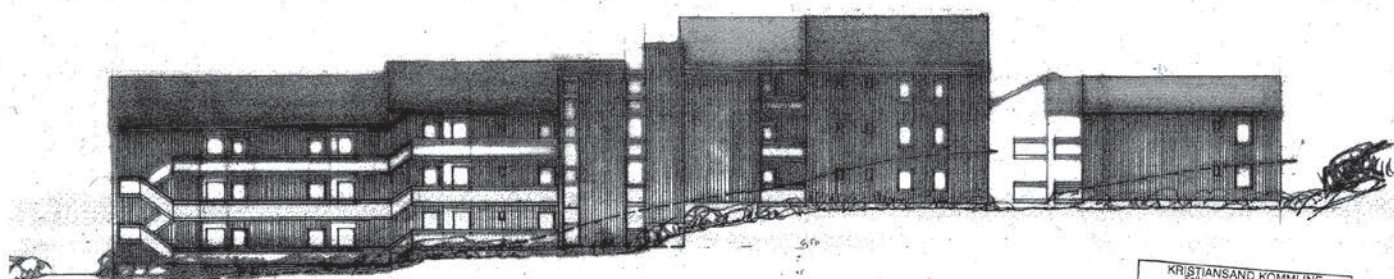
G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

28.10.04 1/20
15.06.04
207-161

Vedlegg E6



FASADE MOT ØST, MÅL 1:200

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Saksnr.	E6/04
Kommisjonsnr.	
10 DES. 2004	
Ansøker:	
Utsatt til l. i:	
Ansatt til:	



FASADE MOT VEST, MÅL 1:200

ATVANGVEI

G.nr.: 62, b.nr. 6

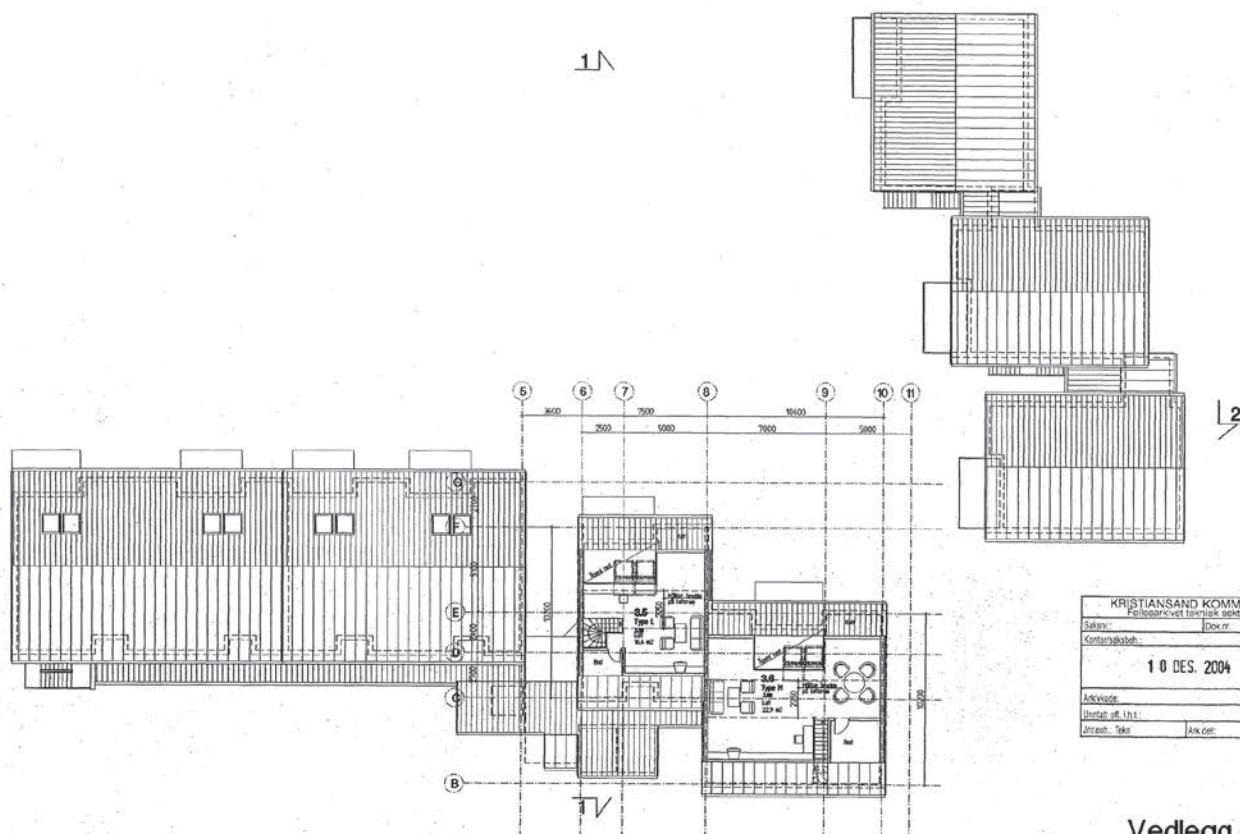
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

207-160

28.10.04
15.06.04

18

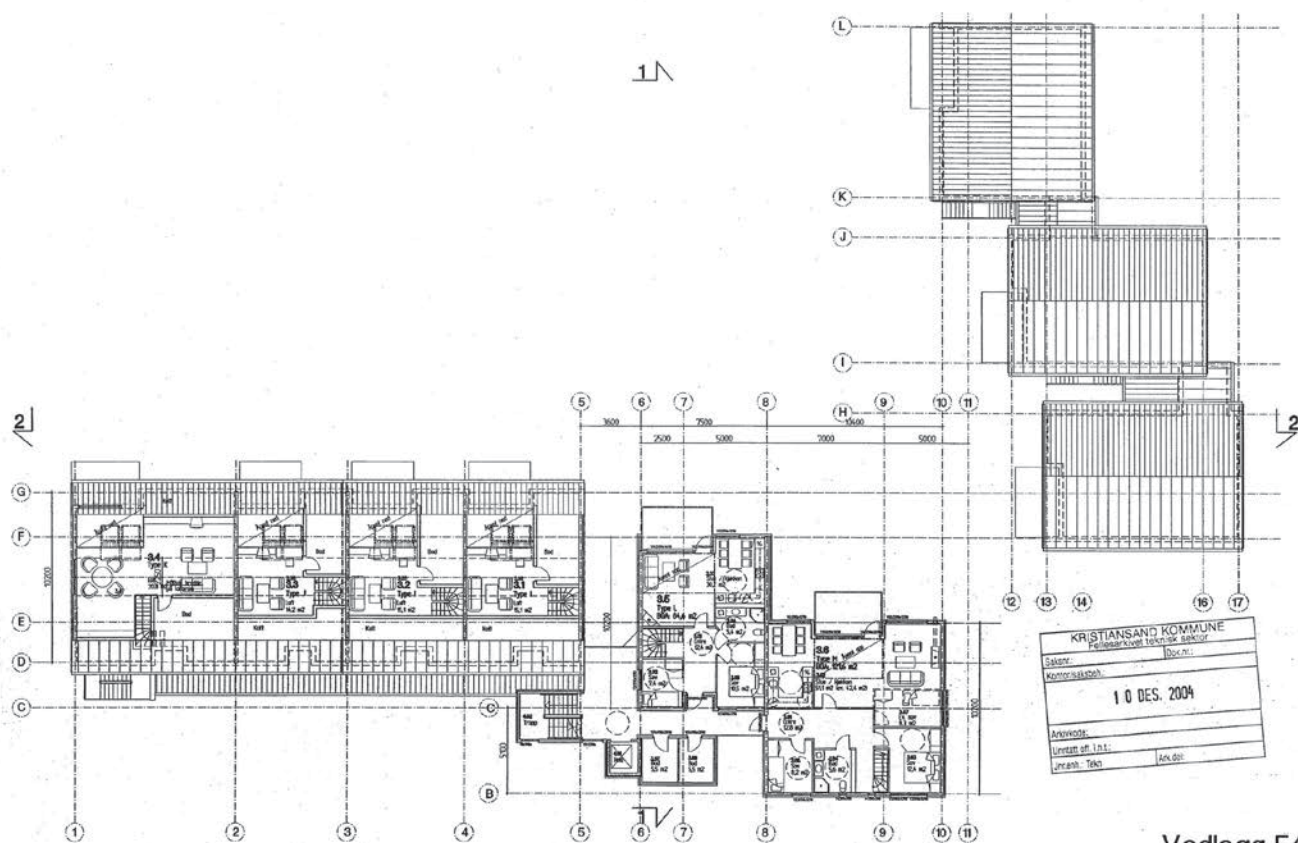


KRISTIANSAND KOMMUNE	
Folkeparkivet teknisk sektor	
Saksnr.:	Doc.nr.
Kontraksjonsnr.	
10 DES. 2004	
Arkivkode:	
Utskrift av: UHT:	
Ansatt: Tekn.	Ark. og

G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 5 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E5
28.10.04 WAa
207-510

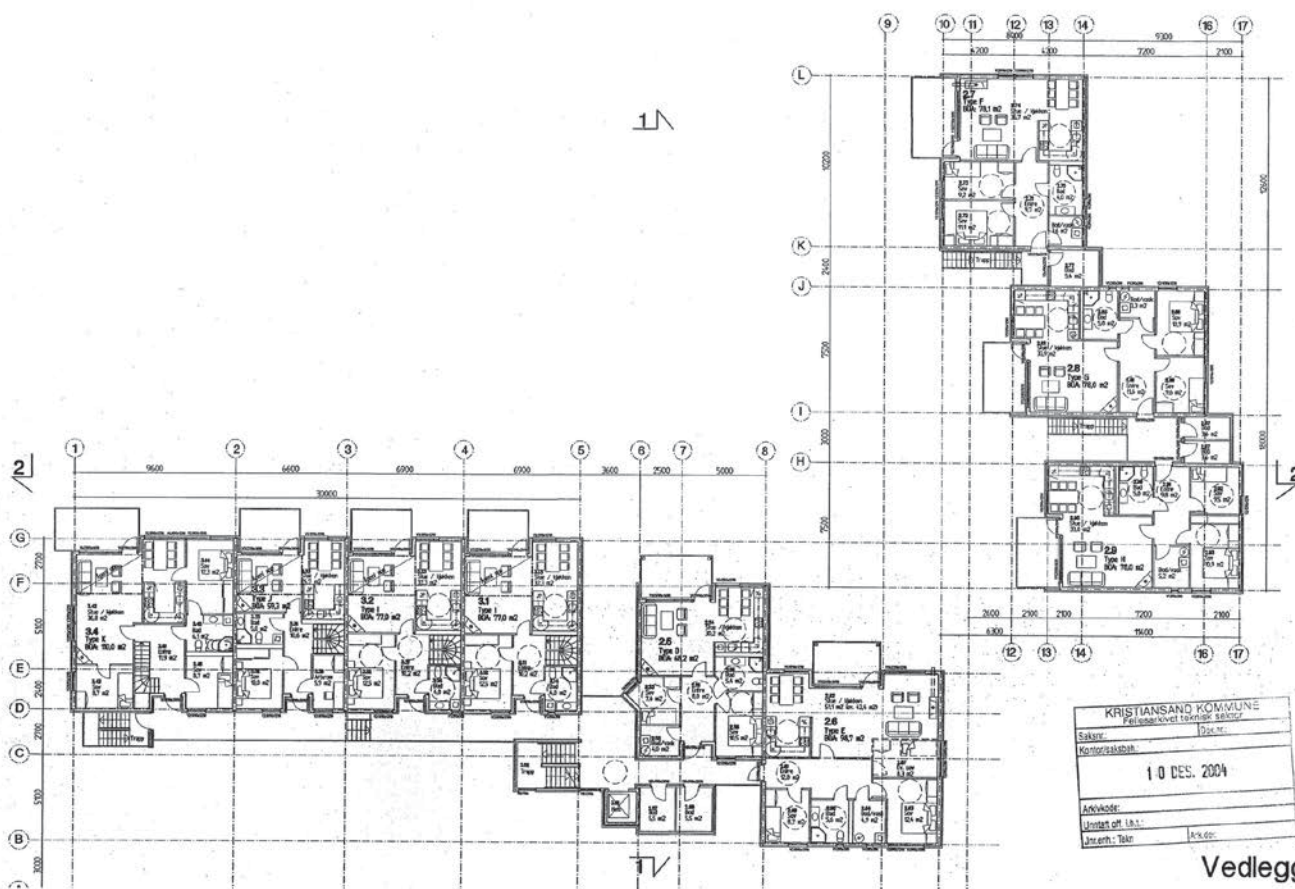


G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 4 - Mål 1:200

ARCADE AS

Vedlegg E4

28.10.04 Waa
207-410



G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 3 - Mål 1:200

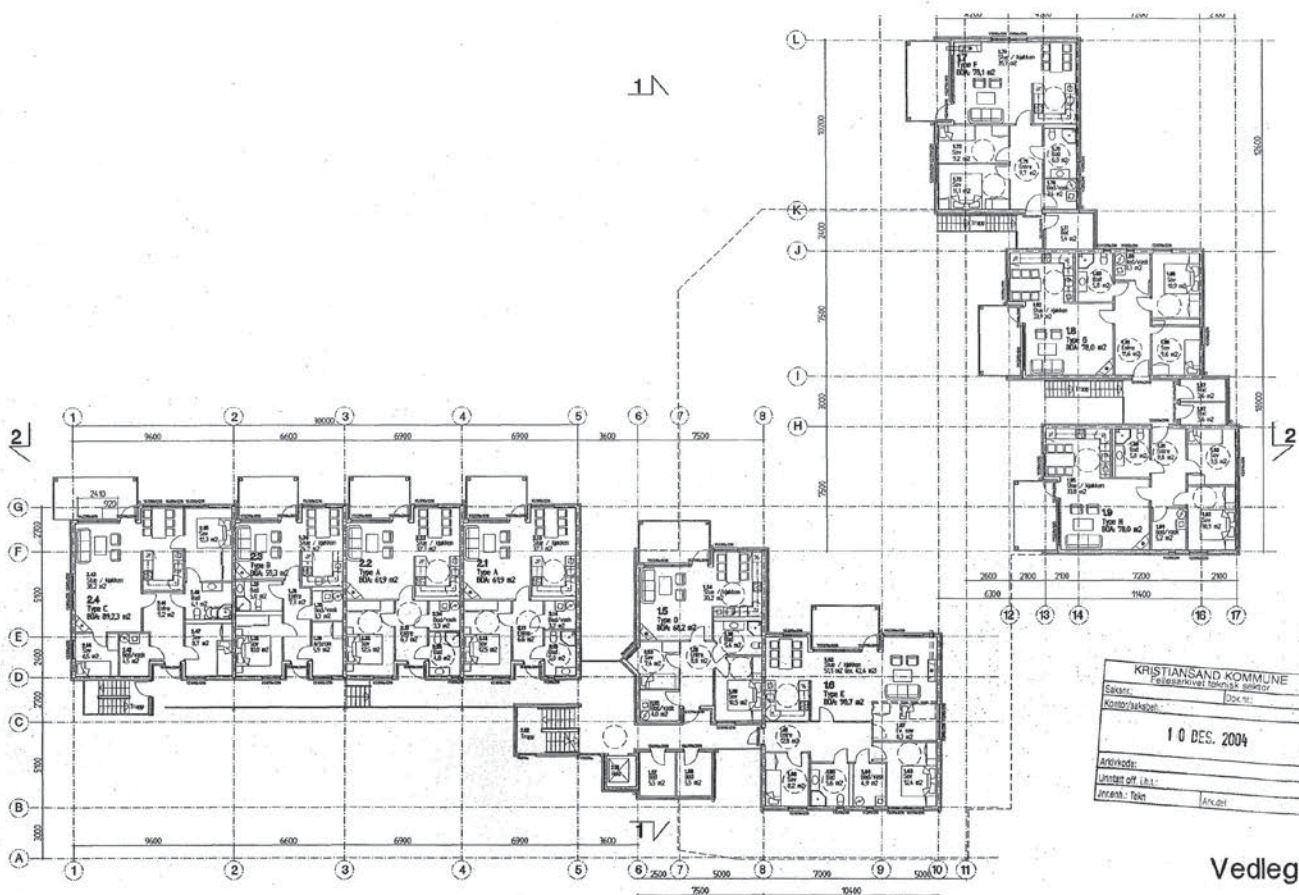
KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fritids- og kulturfond	
Saksnr.	102/04
Kontrollnr.	
10 DES. 2004	
Arkivnr.	
Utsatt off. l.h.s.	
Ansatt: Tekn	Ansatt:

Vedlegg E3

28.10.04 Waa

ARKADE AS

207-310



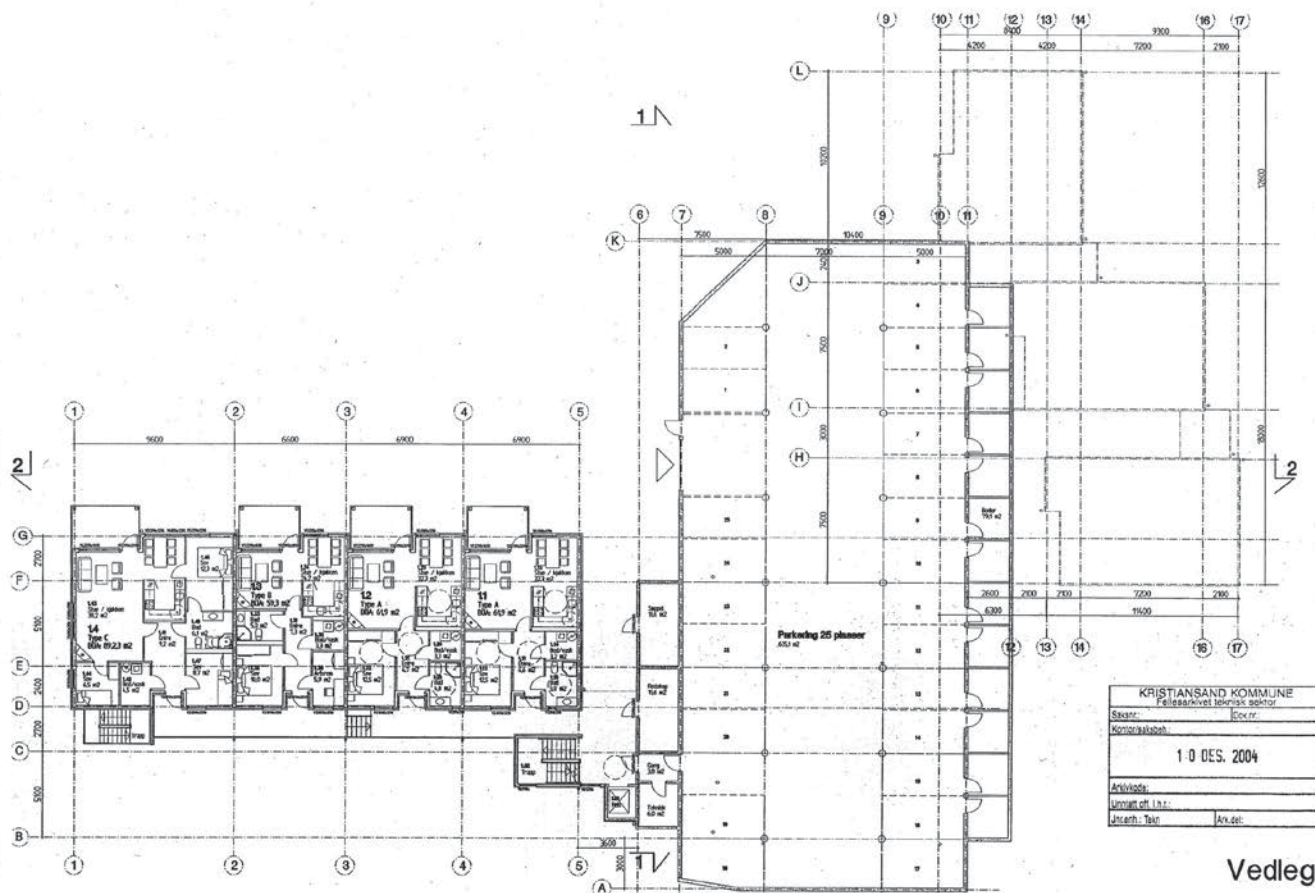
G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 2 - Mål 1:200

ARCADE AS

Vedlegg E2

28.10.04 WAA

207-210



G.nr.: 62, b.nr. 6
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Plan 1 - Mål 1:200

ARKADE AS

Vedlegg E1

28.10.04 WAa

207-110





Block Watne AS
Kristian IV gate 26 A
4612 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200412946-6

Saksbeh: Thomas J. Aune

Dato: 04.04.2005

MOTTATT UFULLSTENDIG SØKNAD

Redegjørelse for videre saksbehandling

Byggeplass:	STRØMSDALEN	Eiendom:	62/6
Tiltakshaver:	Block Watne AS	Adresse:	Kristian IV gate 26 A, 4612 Kristiansand
Søker:	Block Watne AS	Adresse:	Kristian IV gate 26 A, 4612 Kristiansand
Tiltakstype:	Boliger, 3 bygninger m/til sammen 24 leiligheter	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om tillatelse mottatt 10.12.04 mangler dokumentasjon. Krav til dokumentasjon finnes i Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §§ 18 og 19.

Vi minner om at det er ansvarlig søkers ansvar å sende inn en komplett søknad, jf. plan- og bygningslovens § 93b.

Søknaden kan ikke behandles før den er komplett, med all manglende dokumentasjon innsendt.

Ved henvendelser må ALLTID kommunens saksnummer oppgis.

Tiltaket må ikke igangsettes før byggetillatelse er gitt.

Det er ved gjennomgang av søknaden påvist mangler, bl. a.:

Tegninger og situasjonsplan:

- Målestokk (1:500) på situasjonsplan "stemmer ikke med rutenett" målt på plan.
- Terreng før og etter er ikke tilstrekkelig angitt på tegninger. (Skal vises helt ut og over nabogrense, vei etc.). Merk at murer mot naboer etc., med høyder, må vises på plan og tegninger, (også egne "fasadetegninger").
- Målsatt snitt m/kotehøyde for hvert bygg må sendes inn.

Ansvar og kontroll:

- Alt vedrørende heis respektive oppmålingsteknisk prosjektering og utførelse mangler.
- Lydteknisk prosjektering m/kontroll synes å mangle.
- Det mangler ansvar for utførelse og kontroll av våtromsmembran/belegg.
- PRO/KPR av ventilasjonsanlegg plasseres i tiltaksklasse 2, men Flexit AS har søkt ansvarsrett i ttkl. 1. Kontrollerklæring fra Flexit AS mangler angivelse av fagområder.
- Kontrollerklæring fra PS-Plan AS mangler angivelse av fagområder.
- Kontrollerklæring fra Oras Agder AS mangler angivelse av fagområder, (kodesystemet er utgått for noen år siden og fagområde skal beskrives med ord).
- Block Watne AS har bl.a. søkt ansvarsrett for PRO/KPR av arbeidstegninger for trearbeider og brannteknisk redegjørelse. Utarbeidelse av arbeidstegninger for trearbeider kan neppe regnes som eget fagområde, jf. også at Arkade AS har påtatt seg ansvar for arkitektur og



bygningsteknisk prosjektering, og PS-Plan As for bygningsteknikk. Videre er "brannteknisk redegjørelse" noe tvilsomt.

- Vi finner å kreve uavhengig kontroll av all brannteknisk prosjektering inkl. rømning.

Generelt synes fagområder (m/grensesnitt) noe uklart beskrevet i søknader om ansvarsrett / kontrollplan.

Dispensasjoner:

- Det er ikke søkt om dispensasjon fra reg.best. § 7.2 og pbl § 67.1, og dispensasjon er ikke begrunnet.

Øvrige merknader:

- Vi bemerker at det er ansvarlig søker som skal være postkasse for nabomerknader ikke kommunen, jf. GOF § 8 og SAK § 16. Vedlagt følger naboprotester for ev. kommentarer.
- Det mangler avfallsplan.
- Plassering av tank for propananlegg er foreløpig ikke endelig avklart.
- Redegjørelse for hvordan reguleringsbestemmelsenes § 6.1, om tilgjengelighet for alle er ivaretatt.
- Redegjørelse for hvordan reguleringsbestemmelsenes § 6.2, om at minst 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard, er ivaretatt.
- Vi gjør oppmerksom på at kommunens vedtekter til pbl § 69.3 angir 1 ¼ parkeringsplass per leilighet + ¼ plass per leilighet til gjesteparkering, (dvs 30 + 6 P-plasser). Mottatte planer og tegninger viser 25 P-plasser i kjeller og 7 P-plasser langs veien.

Oppstillingen er nødvendigvis ikke uttømmende.

Gebyr.

Det må betales gebyr for søknadsbehandling og tilsyn. Gebyrsatsene er fastsatt av bystyret i Kristiansand kommune. Vi vil sende Dem en faktura på gebyr når vedtak er fattet.

Igangsetting.

Dersom De får godkjent søknaden med tillatelse i ett trinn, vil vedtaket gjelde som en igangsettingstillatelse og tillate at arbeidene med å gjennomføre tiltaket kan utføres umiddelbart.

Eventuelt vil igangsettingstillatelse bli gitt trinnvis, så snart aktuelle mangler anses tilstrekkelig oppfylt for at eventuell igangsetting til deler av tiltaket kan gis.

Med hilsen

Thomas J. Aune
Saksbehandler

vedlegg

Postadresse: Kr. IV gt. 26 A - 4612 KRISTIANSAND S
Besøksadresse: Kr. IV gt. 26 A 4612 KRISTIANSAND S
Telefon 38 12 77 77 - Telefax 38 07 03 91

Kristiansand kommune
Serviceboks 417
4604 KRISTIANSAND S

Bygn. kontr. Thomas Aune

KRISTIANSAND KOMMUNE Fellesarkivet teknisk sektor	
Saksnr.: 200412946	Doknr.: 9
Konfig/saksbeh.: PLOK	
27 APR. 2005	
Arkivkode: 62/6-L42	
Uttatt off. i.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.del: 56100

Vår ref: Kenneth Kristiansen

Deres ref:

Dato: 26. april 2005

Manglende dokumentasjon Strømsdalen – saksnr 200412946-6

Viser til deres brev av 04.04.05 vedr. mottatt ufullstendig søknad.

Vi har opprettet og fremskaffet den manglende dokumentasjon som anmerket.

Det er nedenfor opplistet hva som vedlegges til dette brev.

Vedlegg 1.

Tegninger og situasjonsplan.

Se vedlegg fra Arkade, dette omfatter beskrivelse av kommentarene, beskrivelse av utomhusanleggene, reviderte tegninger og snitt, samt revidert utomhusplan.

Vedlegg 2

Ansvar og kontroll.

Ansvarsrett for heis er Reber Schindler AS og kontrollplan for utførelse og prosjektering er vedlagt. Kontrollerklæring for PRO/KPR heis oversendes når dette er ferdig utført.

Vedlegg 3

Ansvarsrett for Oppmålingsteknisk prosjektering er Landmåler Sør. Utfylt ansvarsrett og kontrollerklæring for PRO/KPR er vedlagt

Vedlegg 4

Ansvarsrett for PRO Lydteknisk prosjektering er Arkade, for KPR er Sinus AS, ansvarsretter vedlagt.

Kontrollerklæring for PRO/KPR oversendes når dette er ferdig utført.

Kristi-Brevo-Manglende-dokumentas

R3.D99-01 Brevopps.doc

Hovedkontor:

Munkedamsveien 45 Postboks 1817 Vikå 0123 Oslo Telefon: 23 24 60 00 Telefax: 23 24 60 01
Foretaksregisteret NO 968 757 954 MVA Bankkontonr. 6350.05.00370

Vedlegg 5

Ansvarsrett for UTF/KUT Våtromsmembran / belegg er Petter Kristensen AS.

Vedlegg 6

PRO/KPR for ventilasjonsanlegg ansvarsrett og kontrollerklæring tiltaksklasse 2 er vedlagt.

Vedlegg 7

PS Plan har opprettet sin ansvarsrett med angivelse av fagområde

Vedlegg 8

Oras Agder har opprettet sin kontrollerklæring for PRO/KPR og påført fagområde, tidligere kontrollerklæring datert 29.12.04 utgår da.

Vedlegg 9

Block Watne har utfylt nytt ansvarsrett skjema der arbeidstegninger for trearbeide er utgått, vi gjør oppmerksom på at tidligere ansvarsrettskjema og kontrollerklæring datert 09.12.2004 da utgår og ansvarsretten erstattes av dette skjema datert 26.04.05

Arkade har dermed ansvarsrett for PRO/KPR arkitektur og bygningsfysisk prosjektering og PS plan har PRO/KPR for Bygningsteknikk og geoteknikk/ingeniørgeologi.

Vedlegg 10

Rambøll Unico As har påtatt seg ansvar for KPR av brannteknisk prosjektering, kontrollerklæring ligger vedlagt.

Dispensasjoner fra pbl § 67.1 og fra reg. best. 7.2 er innsendt tidligere.

Vedlegg 11

Avfallsplan er vedlagt.

Vedlegg 12

Statoil har utarbeidet risikoanalyse og inntegnet plassering av gasstank, vedleggene er vedlagt.

Se vedlegg 1

Redegjørelse for livsløpsstandard og tilgjengelighet samt oppfyllelse av nok Parkeringsplasser er redegjort i beskrivelsen til Arkade.

Hovedkontor:

Munkedamsveien 45 Postboks 1817 Vika 0123 Oslo Telefon: 23 24 60 00 Telefax: 23 24 60 01
Foretaksregisteret NO 968 757 954 MVA Bankkontonr. 6350.05.00370



Vi ber om at søknaden om igangsetting behandles på alle områder unntatt KPR av lydtekniskprosjektering og heisprosjektering.

Ber om en snarlig behandling.

Trenger dere ytterligere forklaringer / opplysninger vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
for Block Watne AS avd Vest-Agder


Kenneth Kristiansen
Distriktssjef

Direkte tlf.nr: 38127770

E-post: kenneth.kristiansen@blockwatne.no

Kristi-Brevo-Manglende-dokumentas

R3.D99-01 Brevopps.doc

Hovedkontor:

Munkedamsveien 45 Postboks 1817 Vika 0123 Oslo Telefon: 23 24 60 00 Telefax: 23 24 60 01
Foretaksregisteret NO 968 757 954 MVA Bankkontonr. 6350.05.00370

V000366 (7)

ARKADE ARKITEKTKONTOR AS

Elvegata 18, 4614 Kristiansand tlf 38 12 21 31 fax 38 12 21 39

Kristiansand, 25.04.05

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417

4604 Kristiansand

AD: G.nr. 62, b.nr. 6, Strømsdalen

Vi viser til notat fra Parkvesenet v/ Tone H. Trelsgård av 21.02.05 og kan kommentere følgende:

Vi har vært i møte med Tone H. Trelsgård i Parkvesenet og har utarbeidet utomhusplan med tilhørende beskrivelse med hjelp fra henne. Våre intensjoner har vært å tilfredsstille de krav Parkvesenet har ytret ønske om for å godkjenne utomhusanlegget.

Vi viser til notat fra Ingeniørvesenet, vei- og prosjektavdelingen v/ Hans Ivar Stormo av 01.03.05 og kan kommentere følgende:

- Pkt. 1 omhandler gangsti til båthus i forhold til regulert pumpehus. Tiltakshaver har bestemt at eksisterende pumpehus skal beholdes. Gangsti kan derfor ligge som planlagt
- Pkt. 2-3 er ivaretatt i plan / beskrivelse.

Vi viser til brev fra Plan- og bygningsetaten v/ Thomas Aune av 04.04.05 og har følgende kommentarer til de ansvarsområdene vi er involvert i:

- Tegninger og situasjonsplan: Samtlige mangler på tegninger og situasjonsplan er korrigert og tilfredsstiller nå kommunens krav.
- Ansvar og kontroll:
 1. Vi oversender ny søknad om ansvarsrett som inkluderer lydteknisk prosjektering samt ekstern kontroll av lydteknisk prosjektering fra Sinus AS.
 2. Øvrige punkt ivaretas av Block Watne AS.
- Dispensasjoner: Ivaretas av Block Watne AS.
- Øvrige merknader:
 1. Det er reguleringsbestemmelsenes § 8 som tar for seg tilrettelegging av bebyggelsen og utearealene for alle og at minst 50% av leilighetene skal ha livsløpsstandard. Dette kan redegjøres på følgende måte:
15 av 24 leiligheter er tilgjengelige for rullestolbrukere enten direkte fra terreng eller via heis og svalgang. Samtlige leiligheter har parkering i parkeringskjeller med heis.

Småbarnslekeplass på tak av parkeringskjeller er tilgjengelig og tilrettelagt for alle.

Kvartalslekeplass er tilgjengelig for alle via atkomst syd på plassen. Stien opparbeides frem til lekeplassen med fall 1:12 og med små hvilerepos for hver 600mm høydefallstrekning.

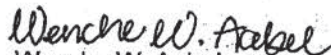
2. Vi har nå økt antall parkeringsplasser til 25 stk i parkeringskjeller + 11 stk i friluft. Vi tilfredsstiller derfor nå kommunens vedtekter.

Vi viser til brev fra Plan- og bygningsetaten v/ Thomas Aune av 05.04.05 og har følgende kommentarer:

- Pkt.1 + 3-7+9-10 i brevet er rettet opp i ny plan / beskrivelse.
- Pkt. 2 omhandler gangsti til båthus i forhold til regulert pumpehus. Tiltakshaver har bestemt at eksisterende pumpehus skal beholdes. Gangsti kan derfor ligge som planlagt.
- Pkt. 8 må være en misforståelse. Planen viser grusdekke – ikke steinsetting.

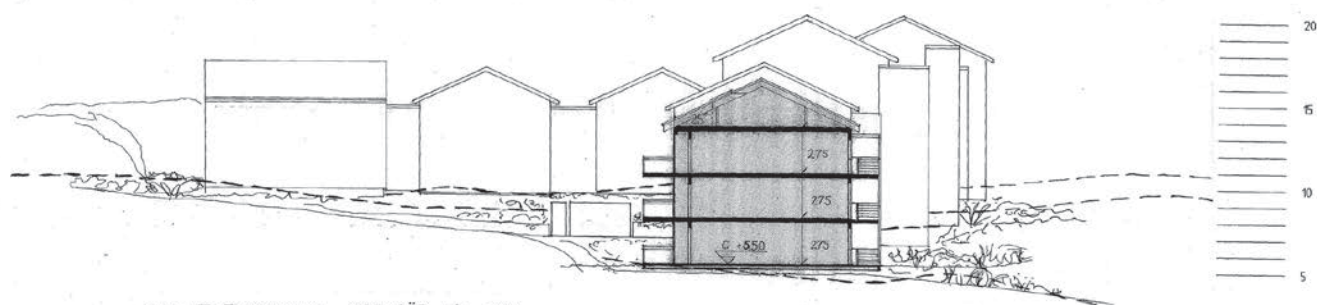
Skulle noe fremdeles være uklart, svarer vi gjerne på spørsmål på tlf 38 12 21 31.

Med vennlig hilsen
for ARKADE ARKITEKTKONTOR AS


Wenche W. Aabel

Kopi til: Block Watne AS v/ Kenneth Kristiansen, Kr. IV gt. 26 A, 4612 Kristiansand

Vedlegg E9



SNITT 3-3 m/OPPRISS MOT SÖR, MÅL 1:200

G.nr.: 62, b.nr. 6

Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Snitt - Mål 1:200

ARKADE AS

19.04.05 vto
207-171

Vedlegg E8



SNITT 1-1 m/OPPRISS MOT SÖR, MÅL 1:200



SNITT 2-2 m/OPPRISS MOT VEST, MÅL 1:200

G.nr.: 62, b.nr. 6

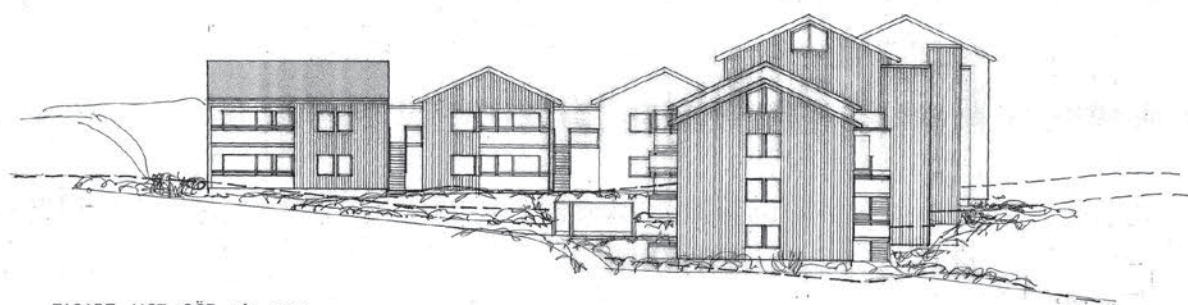
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Snitt - Mål 1:200

ARKADE AS

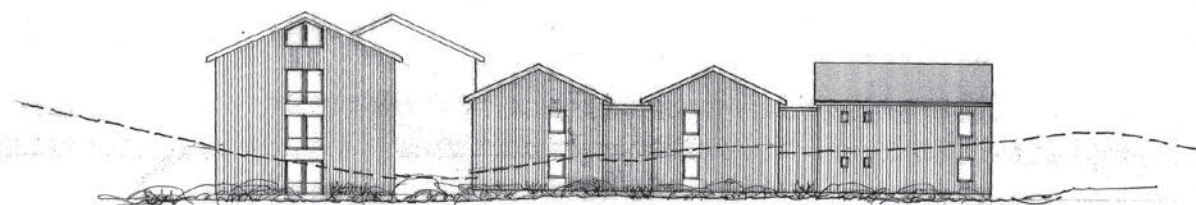
207-170

19.04.05 vto
28.10.04 fbl
15.06.04 fbl

Vedlegg E7



FASADE MOT SÖR, MÅL 1:200



FASADE MOT NORD, MÅL 1:200

G.nr.: 62, b.nr. 6

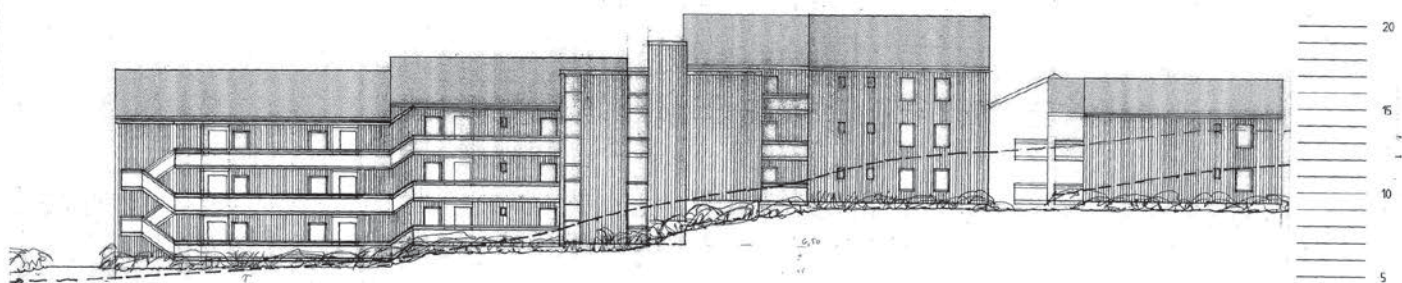
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

207-161

19.04.05 vto
28.10.04 ABG
15.06.04 ABG

Vedlegg E6



FASADE MOT ÖST, MÅL 1:200



FASADE MOT VEST, MÅL 1:200

ATKOMSTVEI

G.nr.: 62, b.nr. 6

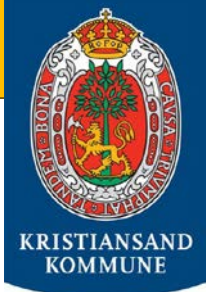
Block Watne AS - Boliger Strømsdalen - Fasader - Mål 1:200

ARKADE AS

207-160

19.04.05
28.10.04
15.06.04

19.04.05
28.10.04
15.06.04



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 62 Bnr.: 134 Fnr.: Snr.:

Adresse: Strømsbakken 43

Areal i m²: 2248,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

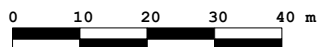
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

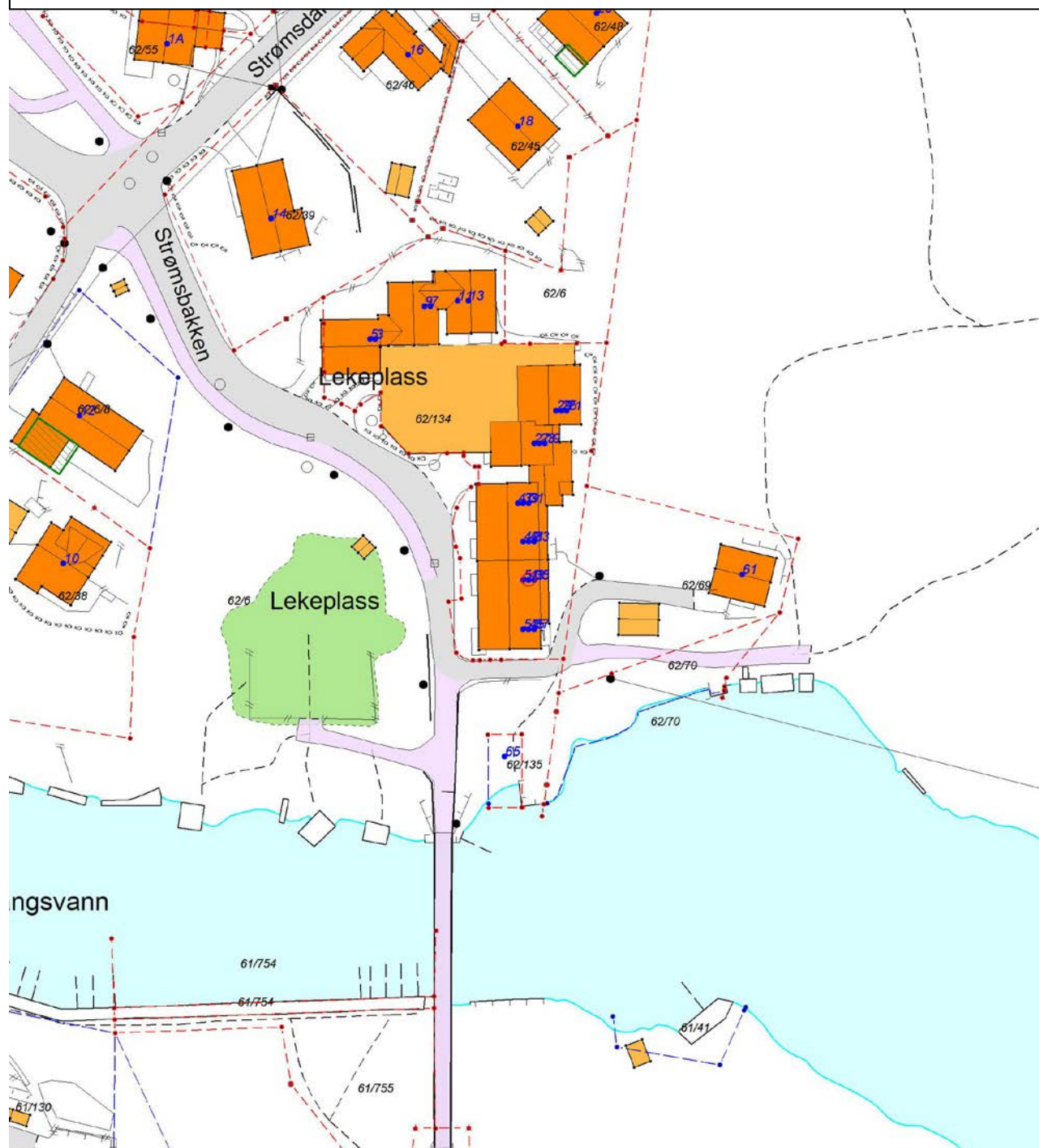
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 04.03.2026

Sign.: Anita Raustøl



Nabolagsprofil

Strømsbakken 27 - Nabolaget Søm øst/Strømme - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Strømsdalen Linje M1, M2, N2	2 min 0.2 km
Rona Buss, flybuss	6 min 0.5 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 7.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	10 min 6.5 km
Randøyane Linje 91	11 min 7.2 km

Skoler

Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 k... 127 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Heståsen skole (1-3 kl.) 182 elever, 9 klasser	4 min 2.3 km
Vigvoll skole (8-10 kl.) 220 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min 6.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge YX Håneskrysset	11 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

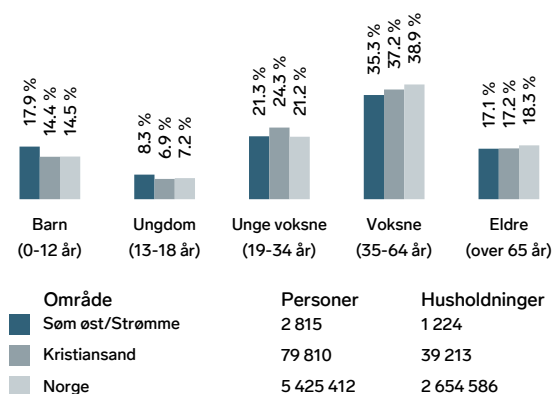
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Veslefrikk barnehage (0-5 år) 70 barn	17 min 1.4 km
Rakkerungan barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min 1.5 km
Liantjønn barnehage (1-5 år) 114 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Meny Rona	6 min
Matkroken Strømmehaven Søndagsåpent	10 min 0.9 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



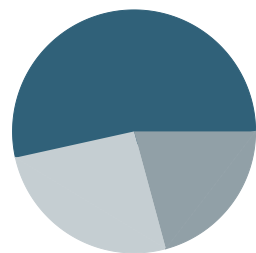
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Ronatoppen balløkke	12 min	🚶
Ballspill	1 km	
⚽ Bukken Brusesvei balløkke	13 min	🚶
Ballspill	1 km	
🚴 Fresh Fitness Rona	6 min	🚶
🚴 Randesund fysio og Tr.senter	11 min	🚶

Boligmasse



54% enebolig
21% blokk
26% annet

«Koselig nabolag med mange snille naboer! Kort vei til skole, tur områder, butikk og busstopp Perfekt for småbarnsfamilier og eldre! :D»

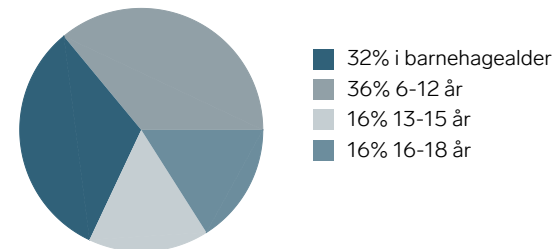
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍 Rona Senter	6 min	🚶
📍 Apotek 1 Rona	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



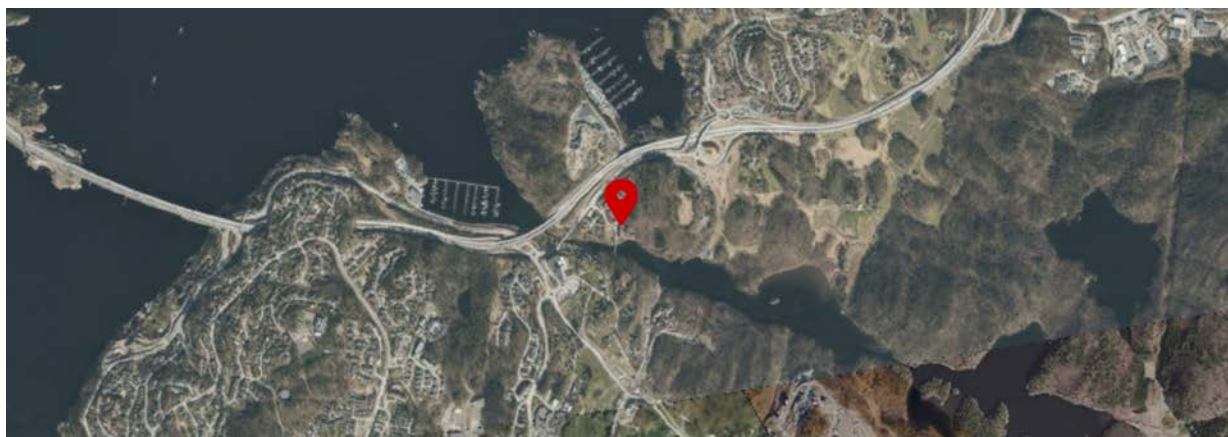
0%

45%

■ Sør øst/Strømme
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

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 

