



DOKUMENT- VEDLEGG

Holbergs gate 3, 4608 Kristiansand s



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

...forts. neste side

Selgers initialer

Egenerklæring

Holbergs gate 3, 4608 Kristiansand s

23 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Holbergs gate 3

Postadresse

Holbergs gate 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Hallsteinsen, Hallgeir

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1998

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Randesund VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2007

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet vinduer i hele leiligheten

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggemester Kristiansen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
tett avløpsrør

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2007

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

nytt elektrisk anlegg i deler av leiligheten + nytt sikringskap

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrotema as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2008

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

nye vannrør til kjøkken alle leiligheter

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

fossellie VVS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

nytt nabobygg Østre Standgate 41A

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93023194

Egenerklæringsskjema

Name

Hallsteinsen, Hallgeir

Date

2023-10-23

Identification



Hallsteinsen, Hallgeir



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hallsteinsen, Hallgeir

23/10-2023
17:45:53

BANKID_MOBIL
E

Tilstandsrapport

📍 Holbergs gate 3, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 556, snr. 1

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 79 m²



Befaringsdato: 13.10.2023

Rapportdato: 24.10.2023

Oppdragsnr.: 18128-1637

Referansenummer: UC2906

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern



BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

Gyldig rapport
24.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) er ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har taksert tusenvis av eiendommer helt siden 1995. Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.



Fagområder for takstmannen:

- Verditaksering
- Tilstandsrapport
- Skjønn

Rapportansvarlig



Arild Grundetjern
Uavhengig Takstingeniør
post@grundetjern.no
919 98 000

BYGGMESTER / TAKSTMANN
ARILD
GRUNDETJERN AS

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i stort sett bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes. Følgende hovedtrekk kan nevnes:

Inngangsdør er i bra stand og døra er stemplet B 30 (brannndør). Vinduer er fra 2010 og er i bra stand, eier opplyser om at det er montert lydglass mot gata. Bad ble oppusset på slutten av 1990-tallet, vanlig vedlikehold/oppgradering mht. membran m.m. bør beregnes. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. SIGDAL kjøkkeninnredning er fra 2007 og har normal slitasje, induksjon platetopp er montert. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. El-anlegget ble oppgradert i 2007, ref. samsvarserklæring som ligger oppbevart i sikringsskapet. Sikringsskap er oppgradert med automatsikringer. Rørøppegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Rørøppegget på bad er av eldre årgang, og på kjøkken er det av nyere dato. Ingen egen stoppekran i leiligheten, felles stoppekran i kjeller for bygget. V. v.-bereder er datostemplet 2001 og er på 198 liter. Ved og elektrisk til oppvarming. Peis med peisinnsats er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav. PANASONIC varmepumpe er fra 2016.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	79	79	0	
Sum	79	79	0	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

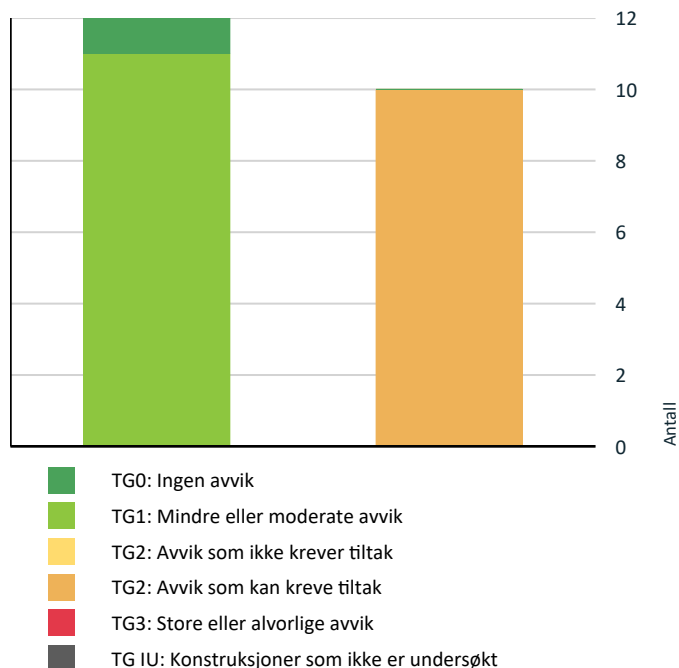
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lite slitasjemerke på stort soveromsgulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1937

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Vinduer

1 TG 1

Vinduer er datostemplet 2010 og er i bra stand.

Eier opplyser om at det er montert lydglass mot gata.

Dører

1 TG 1

Inngangsdør er stemplet B 30 (branndør) og er i bra stand.

INNENDIG

Overflater

1 TG 2

Overflater gulv:

Gang: Laminatgulv.
Soverom x 2: Laminatgulv.
Bad: Fliser.
Stue/kjøkken: Laminatgulv.

Forbehold om feil må tas.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Lite slitasjemerke på stort soveromsgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Ingen strakstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 1

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 10 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 14 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stort soverom, avvik i rommet var 8 mm. Det må opplyses om at det kun er foretatt stikkkontroll 5 steder i rommet.

Radon

1 TG 2

Radonmåling anbefales utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Ingen synlige sprekker i pipe, innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Peis med innsats er montert i stua, brannplate på gulv er iht. krav.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Rommet ble sist oppusset på slutten av 1990-tallet, generell oppgradering mht. membran mm bør beregnes.

Overflater vegger og himling

1 TG 1

Malte takplater og fliser på vegger.

Dusjkabinett i rommet er en god løsning mht. fukt.

Overflater Gulv

1 TG 2

Tilstandsrapport

Fliser på gulv.

Det er stort sett flatt gulv i rommet, svakt fall til gulvsluket spredte steder.



Kontroll av fallforhold til gulvsluket utført med laser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvsluket er fra byggetid og er av støpejern. Utskifting av gulvsluket bør beregnes når rommet skal pusses opp da dette er en kritisk plass mht. lekkasje.

Membran er av eldre årgang, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand, lite merke på sideplate.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk vifte er montert i rommet, dette er en god løsning mht. fukt.

Luftespalte er ikke etablert i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

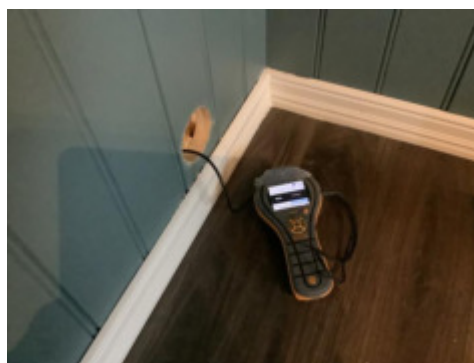
Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og soverom, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.



Hulltaking i vegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Sigdal innredning er fra 2007 og har normal bruksslitasje.

Induksjon platetopp er montert.

Avtrekk

TG 1

Ventilator er i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Tilstandsrapport

Røropplegget er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Røropplegg på bad er av eldre dato.

Røropplegg på kjøkken er ca 15 år gammelt.

Ingen separat stoppekran i leiligheten, felles stoppekran i kjeller. Man må gjøre seg kjent med hvor stoppekranen står montert.



Stoppekran i kjeller er godt merket.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Avløpsrør er av blandet årgang, vanlig vedlikehold bør beregnes. Det ble ikke oppdaget synlige lekkasjer under befaringen.

Eldre røropplegg på bad.

Nyere røropplegg på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten.

Varmtvannstank

V.v.-bereder er datostemplet 2001 og er på 198 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.

Panasonic varmepumpe er montert og den er datostemplet 2016, vanlig vedlikehold bør beregnes.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og samsvarserklæring for oppgradering av el-anlegg fra 2007 ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2007 Oppgradering av el-anlegg i 2007, ref. samsvarserklæring som ligger oppbevart i sikringsskapet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

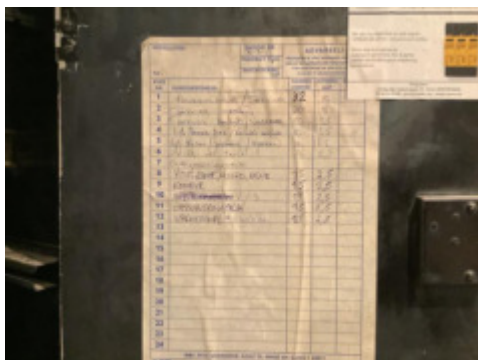
Nei

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

Ja

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

Nei



Kursoversikt.



Samsvarserklæring for oppgradering av el-anlegget i 2007.



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannslukningsapparat er montert.

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

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Dreneringsstandarden er fra byggetid, vanlig vedlikehold/oppgradering bør beregnes. Det er fuktgjennomslag i grunnmuren flere steder.

Saltutslagsmerker på grunnmuren flere steder, tyder på slitt/mangelfull drenering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	79	79	0	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Sum	79	79	0		

Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrekk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 5 m²
Soverom: 7,3 m²
Soverom: 11,5 m²
Bad: 3 m²
Stue/kjøkken: 48,2 m²

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA):

Kjellerbod 1: 1,5 m²
Kjellerbod 2: 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2023	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Hallgeir Hallsteinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	556		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Holbergs gate 3							
Hjemmelshaver							
Hallsteinsen Hallgeir							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	1996

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	13.10.2023	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.10.2023	Foreligger ingen tegninger i byggsaksdokumenter fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv.	Finnes ikke	0	Nei
Egenerklæring	23.10.2023	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UC2906>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 556 Fnr.: Snr.:

Adresse: Holbergs gate 3

Areal i m2: 158

Anm.:

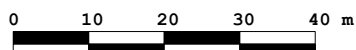
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 11.10.2023

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

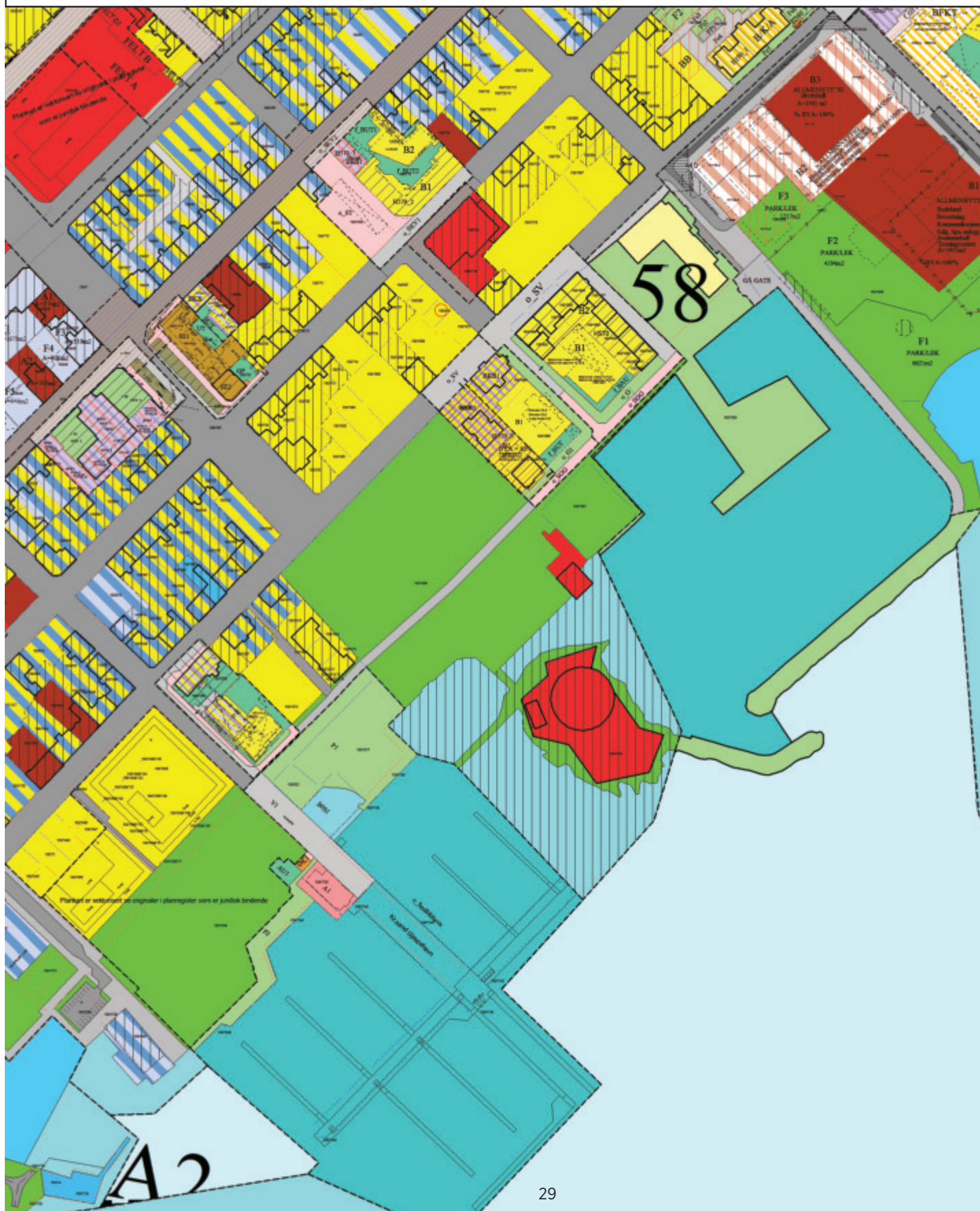


Område: Holbergs gate 3

Dato: 11.10.2023

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

Reguleringsbestemmelser for MURBYEN
Kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57 og
deler av kvartalene 20, 26,27,37,42,49,56 og 58

Sist revidert 09.12.2020

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet omfatter kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57, og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58.

Formålet med planen er å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen, gi rammer for videre utbygging og fastsette nivå på dokumentasjon ved byggemeldinger-/utbyggingssøknader.

§2 Reguleringsformål

Reguleringsbestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, med endringer sist ved lov av 28.juni 1996, i kraft fra 1.juli 1997.

Området reguleres for følgende formål:

-Byggeområder, pbl. §25 nr.1.

Kvartalene reguleres til ulike byggeformål (iht. §25) og er kombinert med spesialområde BEVARING (IHT. §25.6). Dagens eiendomsparseller og utnyttelse er lagt til grunn for videre bruk.

-Spesialområder for bevaring, pbl. §25 nr.6.

Disse områdene utgjør deler av bebyggelsen og er kombinert med ulike byggeformål. Christiansholms festning og et område i sjøen rundt er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlig bebyggelse, friområde og småbåthavn.

-Offentlige trafikkområder, pbl. §25 nr.3, herunder gate med fortau, torg, annen veigrunn, strandpromenade, offentlig småbåthavn (landdelen) og havneområde i sjø.

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

3.1 Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.

3.2 Arealer som er makert med skravur på kartet er regulert til spesialområde bevaring. Deler av den bestående bebyggelsen innenfor disse områdene er makert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «verneverdig bygning». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a)Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

b) Bygningene tillates ikke revet uten at særlig grunn foreligger. En skadet bygning eller deler av denne kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke ansees som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen.

c) Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve spesielle materialbruk, detaljering, form og fargebruk og at fasadene tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder og områdets karakter. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier annet skal det ved omlegging av tak benyttes skifer eller rød tegl av vanlig type. Glasserte tegl benyttes på bygninger der det er tradisjon for slik tekking. Ved utskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu eller et tidstypisk vindu benyttes. Vinduer skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprosser og med kittfals i ytre ramme. Ved utskifting av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører av tre benyttes.

d) Tilbygg, påbygg og underbygg, kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon, også mot nabogrense. For fasadeutforming og materialbruk mm. På tilbygg, påbygg og underbygg gjelder §3.2.c

e) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at plan- og bygningslovens krav oppfylles.

3.3 Bygninger i spesialområdet bevaring som ikke er regulert til verneverdig bygning skal om de må fjernes og nybygges, fornyes, ominnredes eller repareres, ved form, dimensjoner og utseende søkes tilpasset sine omgivelser og områdets karakter.

§4 Havneområde i sjø, inkludert spesialområde bevaring i sjøen rundt Christiansholm festning.

Havnrområde skal benyttes til småbåt/gjestehavn. Det skal ikke foretas utfyllinger i området.

§5 Byggeområder

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

5.1 I områder for **hotell** (og bevaringsverdig bebyggelse) **H**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

5.2 I områder for **allmennnyttig** formål (og bevaring bebyggelse) **A**, er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA).

5.3 I områder for **offentlig** formål (og bevaringsverdig bebyggelse) **O** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). Unntatt fra dette er offentlige områder i kvartal 45 (Norges bank) og 54 (Kongens gate 76, DKSV). Disse eiendommene anses som ferdig utbygget og opparbeidet grøntarealer og trær skal bevares. I Kongens gate 76 kan det vest for byggelinje bebygges med en etasjes lager-/garasjebygg. For offentlige anlegg ved Retrachmentet kan det tillates servering. For eiendommene Rådhusgata 16 og 16a, Tollbodgata 22 og Kirkegata 12 skal det være publikumsrettet virksomhet eller forretning mot gata i første etasje.

5.4 I områder for **forretning/kontor** (og bevaringsverdig bebyggelse) **FK** er det tillatt å bebygge inntil 80% av netto tomteareal (BYA). I kvartalene 31, 32, 38, 43 og 44 kan boliger tillates fra 2. Etasje og høyere opp dersom forretningsformål fyller hele den bebyggbare del av arealet. Serveringsteder kan tillates. I disse områdene kan utearealet tilrettelegges også på takterasser o.l. Boliger skal ha min. 25 m² uteareal pr. boenhet.

5.5 I områder for **forretning/kontor/bolig** (og bevaringsverdig bebyggelse) **FKB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal(BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25 m2 uteareal pr. boenhet. I Dronningsgate med tilhørende sidegater og Festningsgata overfor Dronningsgate skal handels- og næringsvirksomhet ha fortrinn, og serveringssteder kan tillates. I disse område skal boliger i første etasje ikke etableres.

5.6 I områder for **kontor/boliger** (og bevaringsverdig bebyggelse) **KB** er det tillatt å bebygge inntil 70% av netto tomteareal (BYA). Boligbebyggelse skal ha minimum 25m2 uteareal pr. boenhet. Unntatt fra dette er hagen mot hjørnet Festningsgata/Østre Strandgate i kvartal 52 som ikke skal bebygges.

5.7 I områder for **boliger** (og bevaringsverdig bebyggelse) **B** er det for kvartalene på oppsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 60% av netto tomteareal og i kvartalene på nedsiden av Østre Strandgate tillatt å bebygge inntil 50% av netto tomteareal (BYA).Unntatt fra dette er nederste del av eiendommen Østre Strandgate 56 (hagen til DK tjenesteboligen) som ikke skal bebygges. Boligbebyggelsen skal ha minimum 25 m2 uteareal pr. boenhet. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende.

Kirkegata 2D kan bebygges med inntil 90% av netto tomteareal, såfremt dette skjer ved at uteareal og bilparkering samordnes med Strandpromenaden 21, og evt. med Kirkegata 2B og C.

For de ulike kvartalene gjelder for bebyggelse langs følgende høydebegrensninger, både på gate- og gårdsside, jfr §7:

Kvartalene 26 og 31 Mønehøyde: **18 meter** Gesimshøyde: **12 meter**

Kvartalene 20, 32, 33, 38, 39, 40, 41,
43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 54 Mønehøyde: **16 meter** Gesimshøyde:**10 meter**

I kvartalene 27,37, og 42 skal dagens byggehøyder beholdes. (gjelder enkelte bygninger regulert til bevaring)

Kvartalene 56,57 og 58
(nedsiden av Østre Strandgate) Mønehøyde: **11 meter** Gesimshøyde:**8 meter**

Bestående bygninger som har større høyde enn bestemmelsene for nybygging i §5, reguleres med eksisterende høyde/ gesimshøyde.

§6 Bebyggelsesplan

Ved tiltak i kvartalenes indre som går over flere eiendommer eller større deler av kvartalet, skal det i kvartalene 38, 39, 40,41, 43, 47, 48, 50, 51, 52, 53, 54, foreligge godkjent bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningslovens § 28. 2, for hele kvartalets indre.

Bebyggelsesplanen skal angi bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst, felles og private uterom, samt redegjørelse for sol/ skyggeforhold, forslag til materialbruk, dimensjonering og opparbeidelse av lekeareal i kvartalet og nærområdet i.h.t. vedtekt til § 69.3.

§ 7 Nye bygninger

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvaliteter (jfr. § 3.1.). Nye bygninger med tilhørende utenbørs anlegg skal gis en plassering og utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelse i området.

Ved nybygging skal første etasje i bebyggelsen langs gata ha en netto takhøyde på minst 2,7m, av hensyn til mulig bruk til næring. Gesims- og mønehøyde skal i hvert enkelt tilfelle fastsettes av kommunen. Kommunen kan bestemme at bestående variasjoner av byggehøyder (etasjeantall) i gatebildet skal opprettholdes også ved nybygging.

Før byggesøknader behandles kan kommunen kreve at det legges fram illustrasjoner i form av perspektivskisser, fotomontasje, modell eller lignende for å vise hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.

Langs gata skal ny bebyggelse oppføres i sluttet rekke i opptil samme etasjeantall som er fastsatt for kvartalet og i inntil 12 meter byggedybde fra byggelinjen mot gata forutsatt at bestemmelsene i § 5 er ivaretatt.

Følgende prinsipper for forming av ny bebyggelse skal legges til grunn:

- Dersom flere eiendommer bebygges samtidig skal fasaden utformes særskilt for hver del av byggingen som tilsvarer en tidligere eiendom. Hjørnebygg skal ha «avkuttet» hjørne
- Etasjeantall- og mønehøyde skal tilpasses i forhold til nabobebyggelse.
- Takformen skal som hovedregel være saltak.
- Veggflatene skal ha en bearbeiding som viderefører murhusenes artikulering hvor vinduer og dører fremtrer som «hull» i veggen, ikke som sammenhengende vindusbånd eller lignende.
- Varandaer/balkonger mot gate bør unngås/ev. reduseres til et minimum og utføres som lette transparente fasadedeler.
- Materialbruken i eksteriøret skal være tilpasset murbyens opprinnelige materialer.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i §5 og 6 tillates bebyggelse, også mot nabogrense, med maks gesimshøyde 6 meter dersom denne ved sin dimensjonering og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og til bevaring av eksisterende trær. Adkomst og brannvern forutsettes ivaretatt i henhold til gjeldende byggforskrifter.

Ved utbygging mot Kongens gate i kvartal 46 (gjelder Kongens senter) skal gateløpet mot Holbergsgate være reetablert før slik utbygging kan finne sted.

§ 8 Offentlige trafikkområder

Renessanse-byplanens struktur med rette gater og retangulære kvartaler opprettholdes og videreføres. Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning og reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter.

På Strandpromenaden i Tresse er eksisterende adkomst til eiendommer og nødvendig varelevering og servicetransport tillatt.

Ved tiltak som vesentlig endrer gaterommets fysiske utforming skal detaljerte planer foreligge til godkjenning.

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

Friområdene skal nyttes til park og lek. Byggverk og anlegg som fremmer området bruk som friområde og som ikke er i strid med øvrige bestemmelser, kan oppføres etter godkjenning fra plan- og bygningsmyndighetene.

Ved nybygging/ombygging til boliger kan igangsettelse ikke skje før lekeplass er opparbeidet iht. kommunale vedtekter.

§10 Fellesbestemmelser

10.1 Alle tiltak i bevaringsområder skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

10.2 I byggeområder skal alle trær som er markert og som står ut mot gata bevares. Innen i kvartalene skal hensynet til større trær ivaretaes ved nybygging. Dersom trærne skades eller dør, skal nye trær plantes.

10.3 I den utstrekning krav om utearealer for beboere i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret, kan parkeringskrav etter samme tillatelse løst på egen grunn. Krav til parkering under bakken på egen tomt, eller i fellesløsninger for kvartalet.

Kristiansand, 06.03.-98

Godkjent av bystyret i Kr.sand i møte 17.06. 98 som sak nr. 88

Mindre endring av § 3.2 d) og § 6, vedtatt i BSU 04.03.2021 som sak 40/21.



TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG
-  FORRETNING / KONTOR (FK)
-  FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
-  KONTOR / BOLIG (KB)
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  HOTELL m/TILHØRENDE ANLEGG
-  ALMENNUTTIGE FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER

-  GATE m/FORTAU
-  TORG
-  ANNEN VEIGRUNN
-  STRANDPROMENADE
-  OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN
-  HAVNEOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER

-  PARK, TUR, LEK

6. SPESIALOMRÅDE

-  BEVARING

STREKSYMBOLER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGELINJE (gjelder kvart. 57 og 58)
-  OMRIS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
-  KVARTALSNR.
-  TRÆR SOM SKAL BEVARES
-  VANN



M = 1:1000

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR

MURBYEN

	DATE	
Rap.	06.03.1996	
Rap. i henhold til byplanloven vedtatt	17.06.1996	
	04.08.1997	
FORSLAG AV REGULERINGSFORSLAG	23.04.1998	
FORSLAG TIL GRUNNLEGGE ETTERRETT	23.10. - 31.12.1997	
FORSLAG AV REGULERINGSFORSLAG	17.06.1998	
PLAN OG BYGNINGSSETATEN OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND	ARKIV	SARBRØDANDREAS H.SOLLU



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-20/05212-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.03.2021

Murbyen – mindre endring av reguleringsplan – melding om vedtak i by- og stedsutviklingsutvalget

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 04.03.2021 en mindre endring av reguleringsplan for Murbyen, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Vedtatt endring er mindre presiseringer i bestemmelsene til Murbyplanen, for å tydeliggjøre planens opprinnelige intensjoner og gjeldende praksis. Det presiseres i hvilke tilfeller §6, krav om bebyggelsesplan for kvartalets indre, slår inn. I tillegg presiseres det at tilbygg, påbygg og underbygg til bevaringsverdig bebyggelse også tillates mot nabogrense.

Ta kontakt med saksbehandler, Gisela Nilsen, tlf. 45 18 92 40, gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no, dersom du har spørsmål.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 09.04.2021. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Gisela Nilsen
Saksbehandler
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
45189240

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg:

1. Murbyen_Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 09.12.2020
2. Murbyen_Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 17.06.1998
3. Murbyen_Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 17.06.1998
4. Murbyen_Saksprotokoll, BSU 04.03.21, sak 40-21
5. Murbyen_Saksfremstilling, BSU 04.03.2021
6. Murbyen_Sammendrag av høringsinnspill

Adresselisten er tilgjengelig på kommunens innsynsløsning:

<https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/205368>

Kopi: De som fikk varsel om endringen

Plan nr. 1264.

**BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

§1 Planer og status (pbl § 1-5 2.ledd nr.4)

1.1 Vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner gjelder foran kommunedelplanen. Kommuneplanen og kommunedelplanens bestemmelser gjelder for regulerings- og bebyggelsesplaner som ikke har bestemmelser om tilsvarende tema.

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

§2 Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1 og 11-8 e)

2.1 Tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, e, g, k, l og m kan ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan.

2.3 Innenfor områder der det stilles krav om samlet plan for flere eiendommer skal det lages planprogram. Planprogrammet skal bidra til å avklare overordnede rammebetingelser og valg av grep for det videre planarbeidet.

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

3.1 Rivingstillatelse for eksisterende bebyggelse skal ikke gis før igangsettingstillatelse for nye tiltak foreligger.

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

3.3 Ved regulering av kvartaler skal en forholdsmessig andel av gategrunn tas med i plan. Bruken av trafikkområder skal være som gjengitt i temakart gatebruk.

3.4 Der støynivået utenfor boligfasade har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A) skal leilighetene være gjennomgående.

Struktur

3.5 Formålsgrense på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinje måles inn og byggelinje følge denne.

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

3.7 Den eksisterende oppdeling av fasadene som gjenspeiler den tradisjonelle eiendomsstrukturen skal videreføres. Kvartalets variasjon i fasadeuttrykk skal opprettholdes og videreutvikles. Byggene skal arkitektonisk framstå som selvstendige bygg. Det skal være brudd i gesims fra bygg til bygg.

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

3.9 Tilpasning til bevaringsverdig bebyggelse: Ved oppføring av nybygg mot gater, skal fasadene ved form, dimensjoner og utseende, tilpasses eksisterende verneverdig bebyggelse.

3.10 Nye bygg som oppføres på bruksnummer inntil bevaringsverdig bygning skal ha gesims- og mønehøyde som er middelvei av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygnings høyder.

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

3.11 Kvartalene (1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, 37, 38, 39, 43, 44, 50) har maksimal gesimshøyde på 15,5m og maksimal mønehøyde på 20,1 m. Bebyggelse i indre gårdsrom har en maksimal byggehøyde på 20,1 m. Høydeangivelsene er forutsatt å romme 4 etasjer og tilbaketrukket 5. etasje innenfor en vinkel av 45 °. Bestemmelsen gjelder for den delen av kvartal 20 som er avsatt til sentrumsformål.

Unntak fra denne bestemmelsen er: For eiendommer som grenser inntil Markensgates sørvestside skal ha maks møne- og gesimshøyde slik disse er i dag. Gesims- og mønehøyder i Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

Ved regulering skal gatemiljøet mot Kirkegata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 9:

Ved regulering skal gatemiljøene og de autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom. Hjørnebygget Kirkegata/Kristian IV'sgt. skal bevares ved regulering.

Kvartal 15:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Henrik Wergelandsgt og Skippergata ivaretas, gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

Kvartal 21:

Ved regulering skal gatemiljøene og autentiske bakgårdene mot Skippergata ivaretas gjennom en vurdering av antikvarisk verdi, skala og uterom.

3.15 Ved regulering av kvartalene 65-68 skal eksisterende byggeform, areal og høyde beholdes.

3.16 Utbygg eller karnapper skal ikke krage ut over byggelinjen. Balkonger kan tillates inntil 1,2m ut mot gate.

3.17 På tak skal det kun være mindre oppbygg for ventilasjon, heis e.l., maks 10% av byggets flate, og trekkes inn fra vegglin minimum 2 m eller innenfor 45 grader. Ventilasjonsavtrekk skal føres over tak i gatebebyggelsen, ikke i lavere høyde i kvartalenes indre.

3.18 Nedkjøring til parkeringskjeller skal ikke trekkes inn i kvartalene, men gå rett ned fra portrom.

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

3.19 I det indre av kvartalene 1, 2, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 19, del av 20, 21, 25, 26, 31, 32, , 37, 38, 39, 43, 44, 50 er BYA inntil 100%, dog ikke i dagens grøntområder.

Grønnstruktur

3.20 I område G1 skal det opparbeides gang/sykkelveiforbindelse gjennom område for grønnstruktur som vist i gjeldende regulering.

3.21 Sandlekeplass skal normalt reguleres som grønnstruktur, underformål friområde og lokaliseres på bakkeplan og inntil andre offentlige arealer i reguleringsplaner. I eksisterende lukkede karéer uten offentlig tilgang kan lekeplass reguleres som bebyggelse og anlegg med underformål lekeplass.

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

4.1 Ved etablering av restaurant og serveringssted som nevnt i pbl §20-1 d) skal plassering av inngangsdør, parkering i gate, bruk av fortau og bredde på fortau utformes slik at ulykker forebygges.

Universell utforming

4.2 Ved tiltak som nevnt i pbl §20-1 d) skal det tilrettelegges for universell utforming i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder for bebyggelse og anlegg - sentrumsformål.

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)

5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og bevertning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

5.3 Lokaler på gateplan skal beholdes forretningsvirksomhet, servering eller publikumsrettet servicevirksomhet mot angitte gater, som vist i temakart (krav til publikumsrettet virksomhet i 1 etasje).

5.4 Alle butikker i første etasje skal ha egen inngang fra gate. Heldekkende folie på glassflater er ikke tillatt.

5.5 I kvartalene 19, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 43 tillates det ikke etablert nye boenheter.

5.6 I kvartalene 1, 2, 3, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 39, 44, 45, 49 og «fiskebrygga» skal boligandelen ikke overstige 30 % av totalt byggevolum i kvartalet.

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)

6.1 Ramper i gate tillates ikke.

6.2 Ved regulering eller endring av gateutforming skal det etableres nye trær i tråd med normalprofiler for aktuell gate, vist i kommunedelplanen. Eksisterende trær i gater og parker skal bevares ved nye tiltak. Dersom dette ikke er mulig kan nye trær gjenplantes på stedet eller innen rimelig nærhet av planområdet.

§ 6.3 Parkeringsbestemmelser vedtatt i kommuneplan kan fravikes i detaljregulering. Hele kvartalet skal tas inn i vurderingen.

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)

7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal beholdes friluftaktiviteter.

7.3 I områder avsatt som småbåthavn langs Otra skal det ikke anlegges flytebrygger.

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

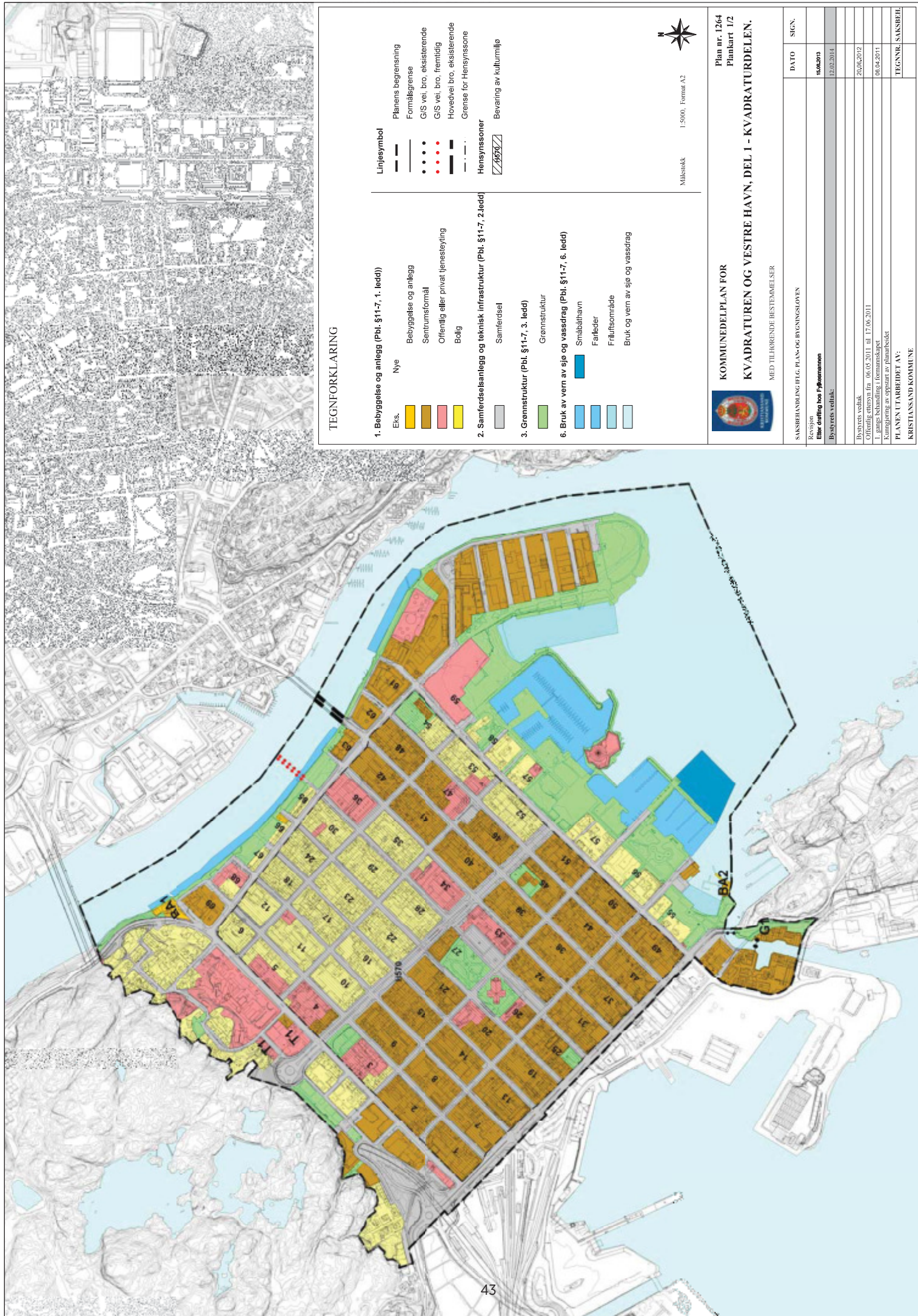
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:

- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
- Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
- De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr. 23.

Retting av Korrekturfeil: Kvartal 49 ut av § 3.11 og 3.19 – 18.03.2014, AL



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd)

- Nye
- Elis.
- Bebyggelse og anlegg
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Bolig

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2. ledd)

Samferdsel

3. Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd)

Grønnstruktur

6. Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd)

- Småbåthavn
- Farleder
- Friluftsområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålgrensning
- G/S vei, bro, eksisterende
- G/S vei, bro, fremtidig
- Hovedvei bro, eksisterende
- Grense for Hensynssone

Hensynssoner

Bevaring av kulturmiljø



KOMMUNEDELPLAN FOR

Plan nr. 1264
Plankart 1/2

KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING ITELG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon

Endring av F-sonen

Bystyrets vedtak:

DATE	SIGN.
15.02.2013	
12.02.2014	
20.06.2012	
08.04.2011	
TEGNER: SAKSBEH.	

Bystyrets vedtak

Gründig utvalg fra 06.05.2011 til 17.06.2011

Gründig behandling i kommunestyret

Samtykke av oppsett av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:

KRISTIANSAND KOMMUNE



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 16.10.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Regulering

Gnr:	150	Bnr:	556	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Holbergs gate 3, 4608 KRISTIANSAND S						

Kommuneplan	
Kommunedelplan	x
Reguleringsplan	x
Bebyggelseplan	

Formål: bolig

Hensynssone:

Planer under arbeid i nærområdet: Detaljregulering Kongens gate 54 og Holbergsgate 4

Plankontakt:



Kristiansand kommune

Postadresse: Rådhusgata 18, 4611 Kristiansand

Telefon: 38075000

E-post: Anita.Raustol@kristiansand.kommune.no;

Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no;

Solveig.Skarpeid.Lohne@kristiansand.kommune.no

Dato: 16.10.2023

Vei

Gnr:	150	Bnr:	556	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Holbergs gate 3, 4608 KRISTIANSAND S						

Vei/festetomt

Vei	Offentlig vei ☒	Privat vei ☐	Ukjent ☐
Festetomt		Ja ☐	Nei ☒

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	4204 - KRISTIANSAND	Utskriftsdato / klokkeslett:	11.10.2023 kl. 09:18
Gårdsnummer:	150	Produsert av:	Solveig Skarpeid Lohne
Bruksnummer:	556		
Festenummer:			
Seksjonsnummer:	1		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 06.09.1988
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 85 / 361 i matrikkelenhet 150 / 556
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet
Hjemmelshaver		020554	HALLSTEINSEN HALLGEIR	H0101
				Adresse
				HOLBERGS GATE 3
				4608 KRISTIANSAND S
				Andel
				1 / 1

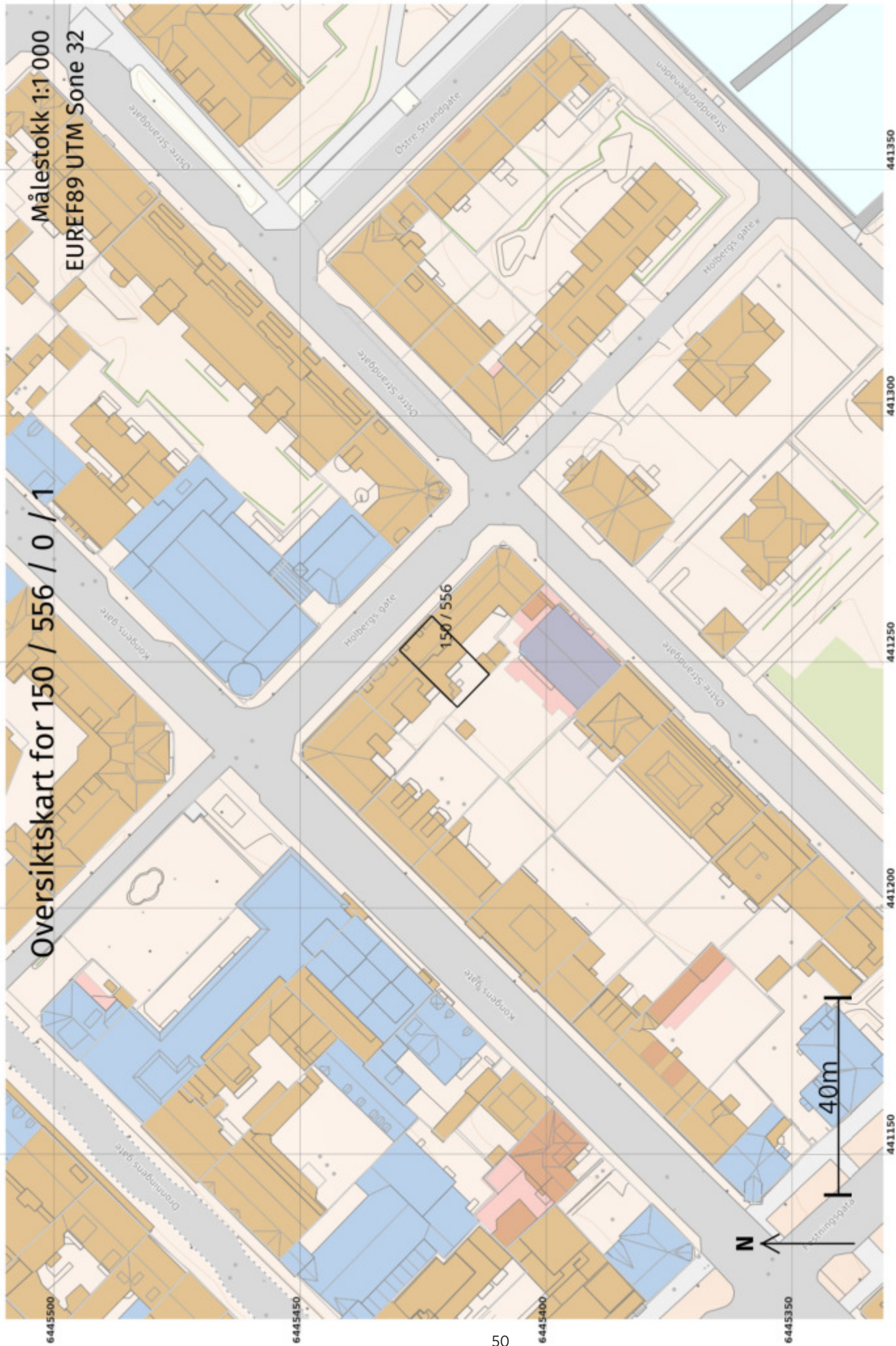
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnnummerert til: 4204 - 150/556	
		Omnnummerert fra: 1001 - 150/556	
		Omnnummerert til: 4204 - 150/556/0/1	
		Omnnummerert fra: 1001 - 150/556/0/1	
		Omnnummerert til: 4204 - 150/556/0/2	
		Omnnummerert fra: 1001 - 150/556/0/2	
		Omnnummerert til: 4204 - 150/556/0/3	
		Omnnummerert fra: 1001 - 150/556/0/3	
		Omnnummerert til: 4204 - 150/556/0/4	
		Omnnummerert fra: 1001 - 150/556/0/4	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	168 254 091	Bebygd areal:	1	Ant. boliger:	4	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	479	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6445423 Øst: 441253	Bruksareal totalt:	479	Avløp:	Nei	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Etasjer		BRA totalt				BTA totalt				Alt. areal			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2				
H04	1	83	0	83	0	0	0	0	0				
H03	1	99	0	99	0	0	0	0	0				
H02	1	99	0	99	0	0	0	0	0				
H01	1	99	0	99	0	0	0	0	0				
K01	0	99	0	99	0	0	0	0	0				
Bruksenheter													
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad WC	
3170 Holbergs gate 3		H0101		Bolig		80		0		Kjøkken		0 0	
												150/556/0/1	



Til

Kristiansands Bygningssråd,

Paa vegne av eier, bygmester A. Kruse Smith, anmeldes en
leiegaard i mur paa str. nr. 5 Holbergsgt.

Det opføres med yttervegge av 15 cm. betong med 5 cm.
korkisolasjon indvendig. Stasjonsskille utføres i jernbetong,
trappehusvegger av 15 cm. jernbetong. Brandvegg mot nr. 5 Holbergsgt.
likessa av 15 cm. jernbetong. Brandgavl mot S. Strandgate 43 er
felles idet halve gavlen tilhører eiendommen. Hvor gavler springer
frem forbi nabohus utføres disse av 23 cm. betong.

Hovedtrapp støpes og lettvegger i stasjon utføres av sterk og
lett-sten.

Bygningen opføres med samme gesinshøide og
nønehøide som nabohus nr. 5 Holbergsgt. likesom vinduer og ind-
gangsder samt fasadeutstyr forøvrig blir overensstemmende med dette-

Det bemerkes at nr. 43 S. Strandgt. i mur frestet vil bli
gjenstand for en forandring og påbygning og at det da blir anled-
ning til aa sammenbinde denne fasade med de andre 3.

Stabilitetsberegninger av betongvegger og jernind-
legg utføres av kvalifisert ingeniør og vil disse bli forelagt
bygningssamfundet.

Kristiansand 30-I-36.

B. Grøgaard

Bygge-anmeldelse.

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

J.-nr.

Til

Bygningschefen.

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

matr. 3. til Holbergs-gate.

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Planer og snitt i M. = 1:50
Fasader og situasjon i M. = 1:100
Kloakkplan.

- 2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Leilgård i mm. 4 fl. syninger.

For våningshus oppgis: Antall leiligheter ialt: 4

hvorav 3 på	4 vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$,	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$	1 på	2 vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$,	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$
— på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$,	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$	på	vær.,	$\frac{\text{kjøkk.}}{\text{thekjøkk.}}$,	$\frac{\text{bad}}{\text{dusj}}$

Antall butikker:

Antall garasjer:

Antall enkeltværelser: 1. pakerør

- b. Bygningen bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132⁵.

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

Ingen.

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

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

God. For sand

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

*gründmure av 50 cm. betong.
Laller 30 cm. trær, stikke 15 cm. ned
på hver side.*

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

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

a) 2" drenør.

b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.

b) Isfallapp.

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

*a) yverste 15 cm. betong med karkislag
Treppetrinsegger av 15 cm. jernbetong
Lestegger av "Plek & Lekt" sten.*

b. Bjelkebærende vegger § 82.

b) i kjeller 40 cm., i 1. og 2. etg. 25 cm., 3. etg. 20 cm., 4. etg. 15 cm. jernbetong.

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

Vedlegges.

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

9. Gatens bredde og oparbejdelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.

Kloak og vand i Holbergsjt.

10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.

50 m²

11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggers høide over jordsmonet §§ 114, 115

Vedlagt.

12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.

121 m² i 4 etg.

13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132^{1e}

Høide innderkant gesims 10,25 som nabo.
— " — til murene 14,00. — " —

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.

- 15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93.

- b. Trappenes stigningsforhold:

a) Hovedtrapp 1.10 m. bred.

Bidtrapp er tre i idelfast trappeløp, 0,80 m. bred

b) Hovedtrapp: Indtrin = 30 cm., øjetrin 12,5 cm.

16. Utvendige fritrapper § 90^s

3 stykker

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

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

a) 2 nedfallsrør mot gate, ett mot gård
tilknyttet kloakk.

- b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.

b) Anmeldelse av anst. rørlegger.

19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.

~~19.~~ —

20. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105.

1 kjeller 2,10 m. Etasjene = 2,60 m.
4. etg. = 2,50 m. fri høyde

21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser.

—

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

a) 3 etg.

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

b) Vaskeri og rulle, samt vaskedek og matvare-
for hver leilighet i kjeller.
Badstue og toalett på loft.

23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124¹ og ⁴

1e tegning.

24. Taktekning § 87¹ kfr. også
dept. forskrifter Kap. XI.

1" pløier fortløst, i copal, påsat
Clement Løkken.

25. Brandvegg og takfall mot
nabogrense § 83 og felles
brandvegg § 84.

15 cm. jernbelyng. Felles gavl mot
2/3 f. Strandyl. Hvor gavl er frie
2 3. cm. belyng.

26. Hovedinngang og innkjør-
sel, høide og bredde § 95³ og ⁵.

1 e Ligning.

27. Lysgårder § 78.

28. Heiseanlegg, der skal an-
meldes særskilt.

- 29 a. Balkonger, karnapper og
baldakiner § 67¹ og ².

a) 1 e Ligning.

- b. Dør, port og vinduer § 95.

b) Etter loven.

30. Fremspring eller tilbake-
trekning av enkelte dele av
fasaden § 66.

20 cm. fremspring, ved bryggekant.

31. Skur og telt. Kvadratinnh.
Avstand fra bygning, nabo
og gate §§ 119, 120 og 121.

32. Priveter og vannklosett-
anlegg § 109.

Etter W.C. i hver etg. i alle 4 etg.
Toaletter over tak. Gulv vannklosett belyng
med fald til 3. etg.

33. Fast overdekke i gårdsrum
§ 77.

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

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

b. Hvorledes avdekkes pipen?

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

a) En røppestokk med 9" x 9" røypipe
6" x 9" luftpipe.

b) Røppestokk.

c) Takluker mot gaten. Snefangere
og stiger.

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

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

Centralopptakning ved oven for bren-
selstellet plassert i kaminen.

37. Fyll i vegger og stubbeloft,
§ 88 4 og 5.

38 a. Hviler der servitutt på eien-
dommen og i tilfelle
hvilke?

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

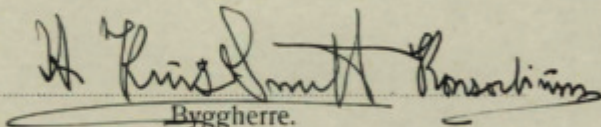
39. Dette byggearbeide er over-
enstemmende med byg-
ningslovens § 132 3 anmeldt
til følgende naboer:

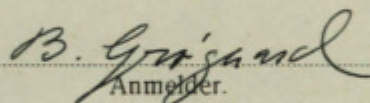
Ikke fra naboer vedtatt.

40. Ytterligere opplysninger:

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

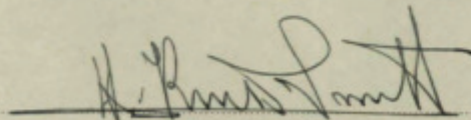
Kristiansand S. den 30. januar 1936


Byggherre.


Anmelder.

Adresse:

Adresse:


Ansvarshavende.

Adresse:

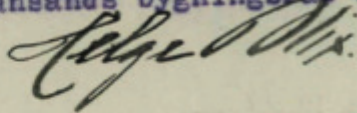
Saken blev behandlet i bygningsrådets møte 11. ds. hvor den blev approbert på følgende betingelser:

1. Godkjent ansvarshavende for jernbetong må undertegne anmeldelsen for arbeidet påbegynnes.
2. Statistiske beregninger og detaljer må innsendes og godkjennes av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.
3. Matboden må ventileres.
4. Taket over hovedtrappen må pusses.
5. Bygningen skal pusses med veirbestandig puss,
6. Støpearbeidet skal utføres overensstemmende med departementets forskrifter

den reelles brandgavl med nr. 43 Østre Strandgate skal innsendes før arbeidet påbegynnes.

8. Takluken må utføres av trådglass og karm og ramme av ildfast materiale, kfr. § 97.
9. Gavlen må ikke gå over taket og der må støpes til 2.5 m. fra nabo, kfr. § 83.6.
10. Takvannet skal avledes i lukked ledning til kloakk.
11. Før arbeidet påbegynnes skal naboene varsles og erklæring om at dette er iaktatt vedlegges anmeldelsen.
12. Forutsetning for anmeldelsens godkjennelse er at den felles gavl med matr.nr. 43 Østre Strandgate føres ned og fundamenteres i full kjellerdybde.
13. Forøvrig skal bygningsloven overholdes og departementets forskrifter og gjeldende vedtekter befølges.

Kristiansands bygningsråd 12. februar 1936.



6. Byggesaken skal behandles i bygningsrådet med departementets forskrifter
5. Bygningen skal passere med veiforsikringsselskapet
4. Taket over hovedbygningen må passere.
3. Karmen må ventileres.
2. Statistiske beregninger og detaljer må innsendes og godkjennes av bygnings-
1. Godkjent ansvarshavende for tjenstgjør må underskrive anmeldelsen før ar-
- beidet påbegynnes.
- Arbeidet på følgende betingelser:
- Saken blir behandlet i bygningsrådet med nr. 43 Østre Strandgate

Bygge-anmeldelse.

Bygningskommissionen har under 28. januar 1919 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning samt hovedreparationer vedtat dette skema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig udfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve bygverkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningene og angit i teksten. Arbeider, som utføres indtil nabogrænse, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angaaende naboeiendomsforhold. I planene maa det anvendte materiaie for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabitz, jernbeton, beton osv. I fasadetegning og snit angis det bestemte plan for fortaug, gaardsplads og likeledes dybde for kjeldergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høide m. v. Tegningene, der skal indleveres i 2 sæt, hvorav det ene paa *terret*, og optrukne med tusch, skal være datert samt *signert*.

Anmeldelsen indsendes til bygningschefen.

L.-nr. *7/120*

Til

Kristiansands bygningskommission.

I henhold til bygningslovens § 16 anmeldes herved, at efternævnte byggearbeider agtes utført paa

Matr.-nr. *3* til *Halberg* gate

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag, § 16.

4 bl. tegninger (i 3 eksempl.)

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Bebælseshus - enebolig -

3. Anlæg av de i bygningslovens §§ 51, 68, 69 og 70 omhandlede slags.

—

4. Beskrivelse over grundens beskaffenhet og bæreevne, — om nødvendig med grundundersøkelse, § 16 a.

God fast sandbunn

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo.

Gründunn 50 cm beton

1.10 m under gaden

Bærebæ i tykker oppmures av 1 stens teglstenmure

6. Isolation, § 15, 17 og 34.

Gründun isoleres med asfaltpap.

Huset oppføres av 1½ stens rixsten

Trappewegge av 1 stens rixsten

7. Anvendte bygningsmaterialer og vægdimensioner, § 19, 24 og 49.

Bærevæg i 1^{ste} og 2^{de} etg. av rødmerlet bindings

8. Særlige konstruktioner og materialer med vedlagte beregninger, § 16 ³.

9. Gatens bredde, § 13.

15 m

10. Uoverdækket gaardsrum med opgave over dettes grundflate i m.², § 31.

47.7 m² gaardsrum

11. Bebyggelsens grundflate i m.² og antal etager, §§ 31 og 19.

115.5 m² bebygget i 2 etager

12. Forhusets høide, § 20, samt angivelse av nabohusenes høide og takform § 16 ⁴.

Husets høide til Gesimsen er 7.4 m

13. Side- og bakbygningers, høide, § 20.

ingen

14. Indvendige trapper, § 38.

1 m bred hovedtrap.

15. Utvendige fritrapper, § 39.

ingen - tak trin av indgangstrap i gaden

16. Areaer med angivelse av dybde, bredde og overdækning, § 34.

ingen

17. Nedfaldsrør, kloakledning og kummer, § 30.

Kloak indlægges i huset

18. Loftsindredning, takkvister §§ 23 og 33.

ingen

19. Kjelderindredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grundflaten av saadanne rum, § 34.

alm. vaskerum og rum for Rul og ved

20. Takform, § 40.

under 45° vinkel

21. Taktækning, § 42.

Dobb. fælde cementtagstur

22. Vandfald og aapninger mot nabo, §§ 21, 28 og 44.

Bygningen forsynes med Tagrender og nedfaldsrør

23. Hovedindgang og indkjørsel, § 36.

Hovedindgang 1.30 m bred

24. Lysgaarder og heiseanlæg, § 37.

ingen

25. Balkonger, karnapper og Portaler, § 45.

en altan udbygges mod gården paa 4 stk. jernbjelke no 12 N P

26. Skur av træ. Kvadratindhold. Avstand fra bygning, nabo og gate, § 47 de skj. forskrifter.

ingen

27. Lokumer og vandkloset-anlæg § 52.

Vandkloset anlægges i 2^{de} etage

28. Indhegning mot gate, §§ 53 og 56.

—

29. Antal piper og disses dimensioner med tilhørende ildsteder § 57.

3 stk piber 9" x 9"

30. Røkrør, § 67.

alle røkrør føres direkte til pipe

31. Fabrikpiper, § 60.

ingen

32. Opvarmningsapparater, § 66

ingen

33. Bakerovner og lign., § 63.

ingen

34. Dampkjeler, § 65.

ingen

35. Fyld i vægger og stubbeloft, § 74.

stubbegulve fylles med leir

36. Opgave over de undtagelser, hvorom ansøkes hos:
1) Bygningskommissionen,
2) Reguleringskommissionen,
3) Kongen.

Der ansøges om Dispensation fra §21 til at benytte Østre Strandgate no 43 som mur som brandgavl for begge huser

Det bemærkes at der er en eier av begge eiendommene

De skjærpede byggeforskrifters § 4 om anmeldelse under arbeidet bringes i erindring.

Bevidnelse fra den ansvarshavende

vedlægges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med paabud i lov av 27. mai 1887 angaaende naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiansand den *21^{de} Januar 1920*

Eier:

Aksel Andersen
(egenhändig underskrift)

Anmelder:

Aksel Andersen

Adresse:

Ø. Strandgate 43.

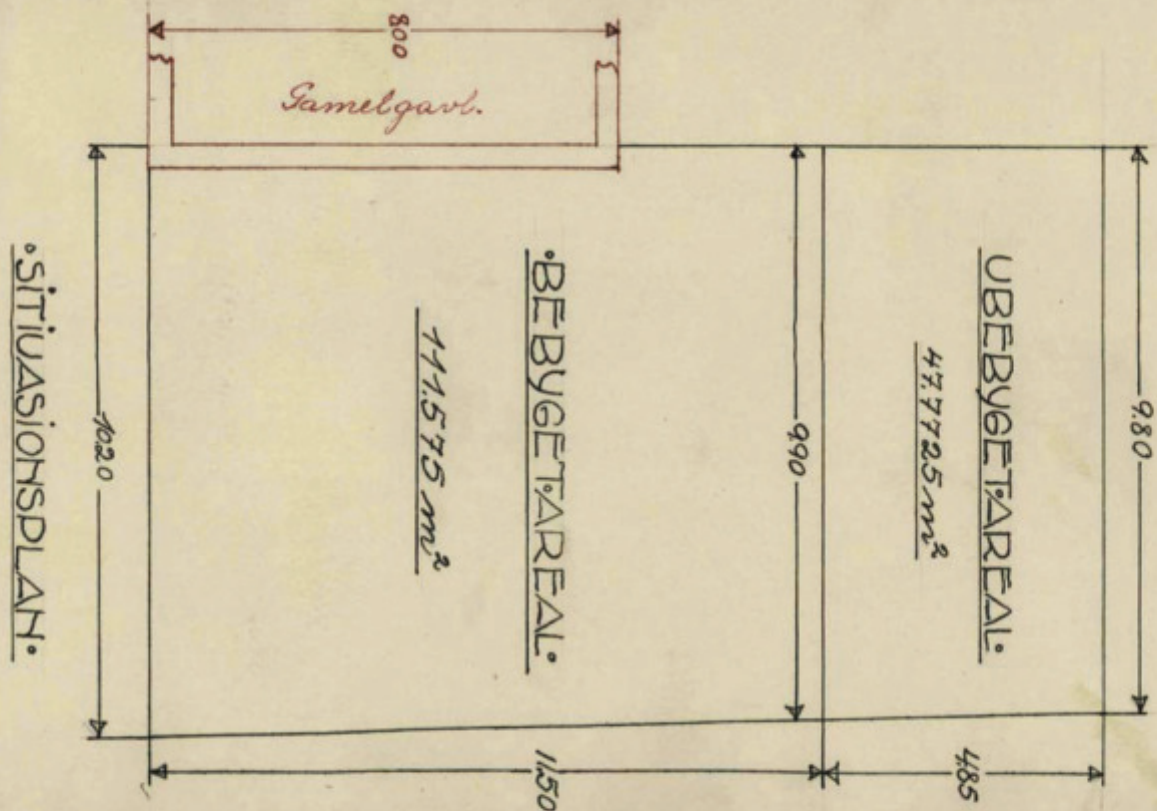
Adresse:

Ø. Strandgate 43.

Ansvarshavende:

Adresse:

• HOLBERGSGATE NR. 3 •



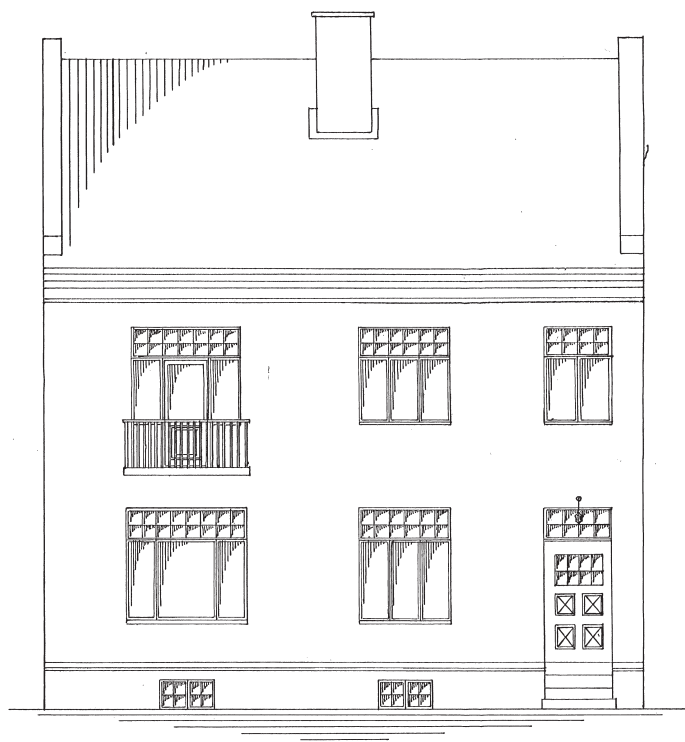
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristiansands bygningskommission
 d. 11. 7/20

HOLBERGS GATE NR. 3. 1/50



FASADE MOT GATEN



FASADE MOT GAARDEN

Arb. Andersen
 19-1-1920

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

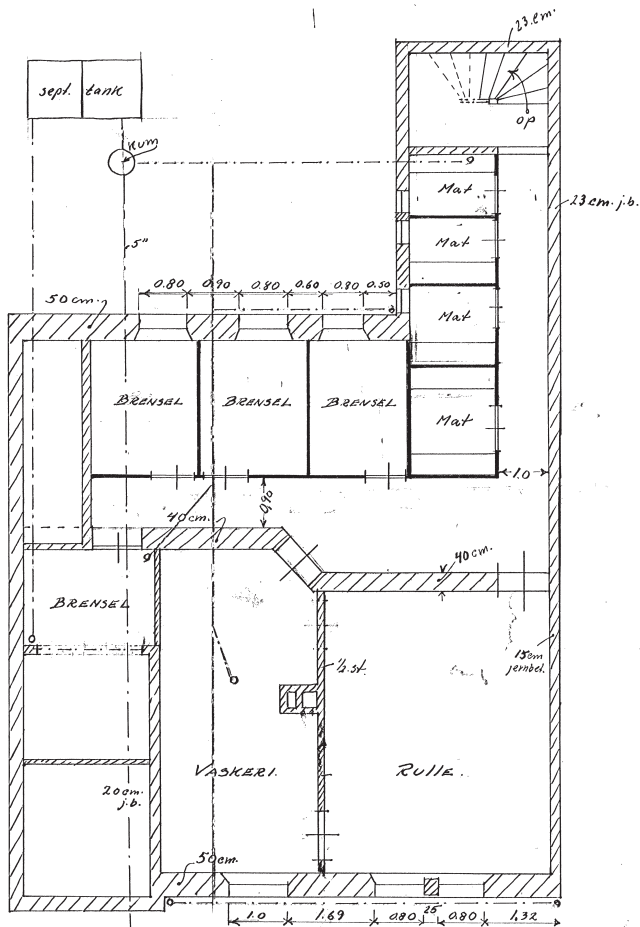
HOLBERGSGT. 3.

LEIEGÅRD I MUR.

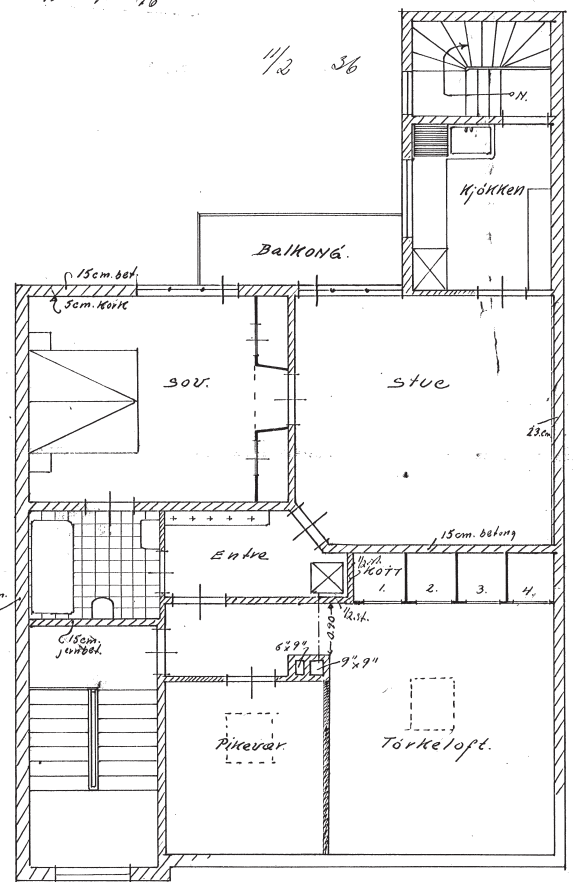
M. = 1:50

h. r. 36

1/2 56



KJELLER



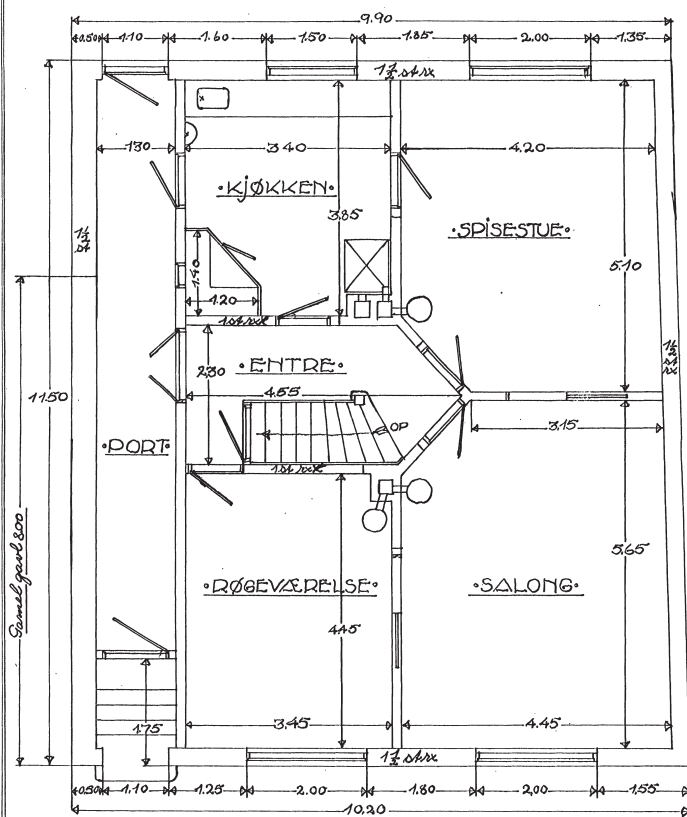
4. ETG. & LOFT.

Kristiansand 30-1-36
B. Grøgaard.

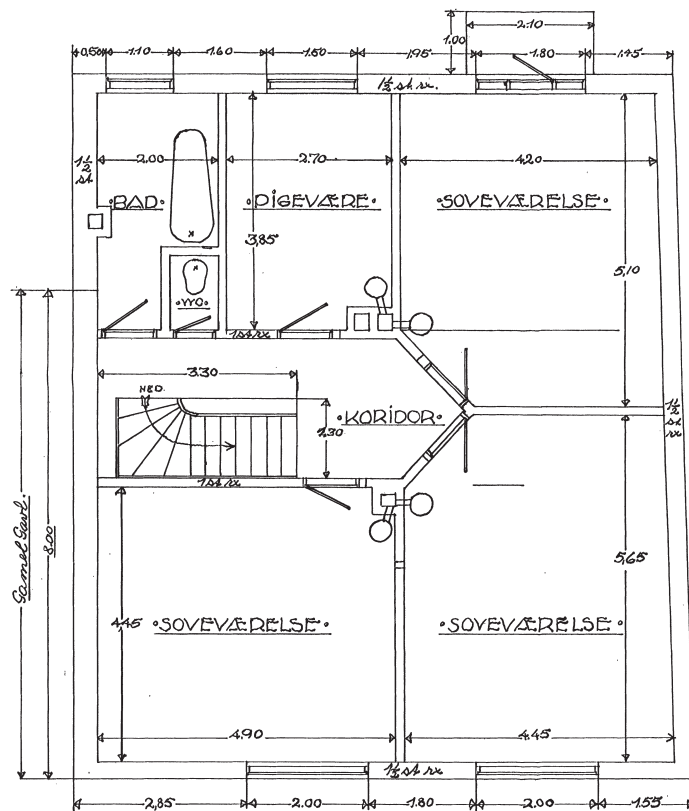
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Kristianssands bygningskasseregulering
 1. m. 7.
 20.

•HOLBERGSGATE NR. 3. 1/20



•1^{RE} ÉTAGE•



•2^{DE} ÉTAGE•

Aksel Andersen
 1-19-1920

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S

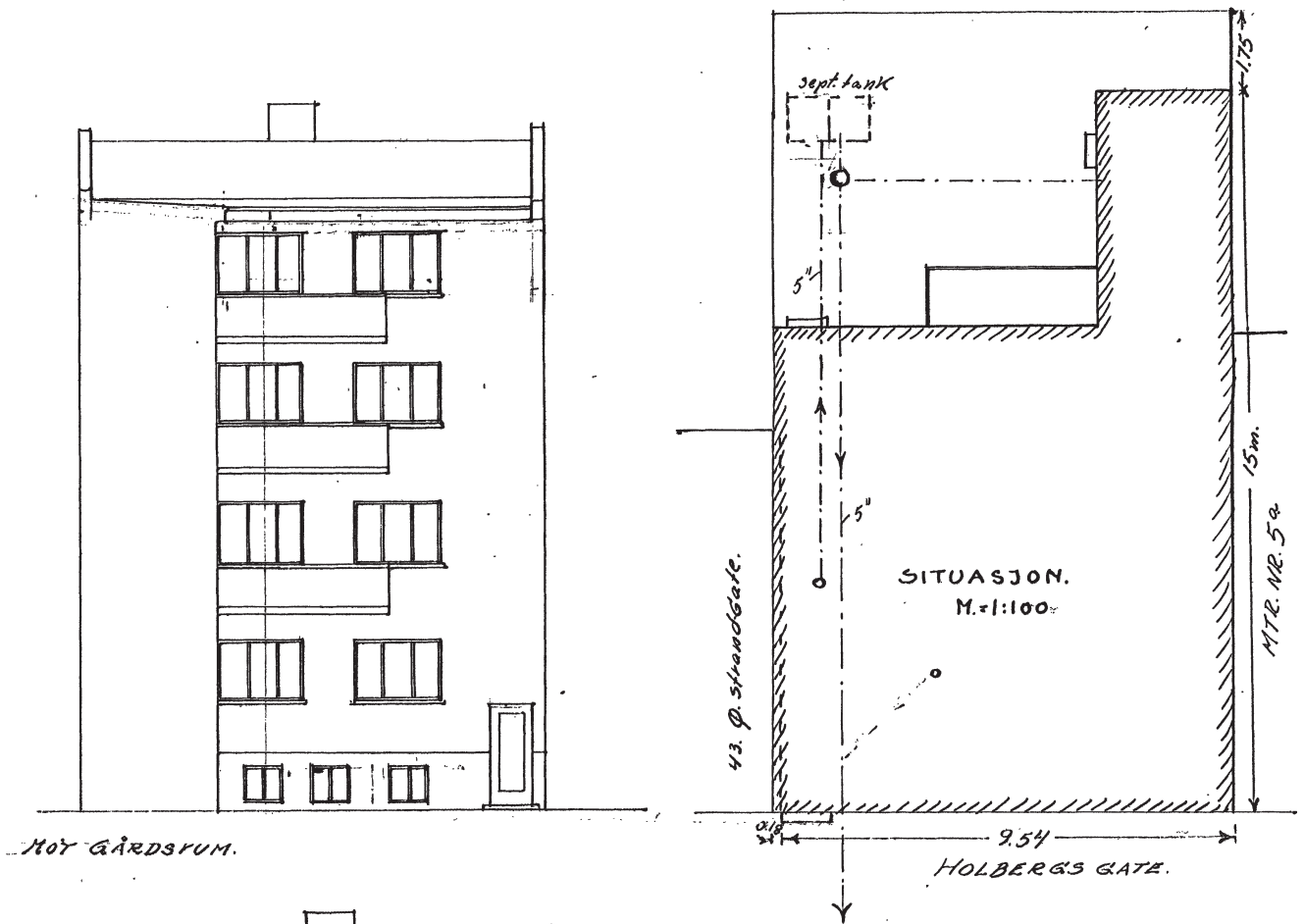
HOLBERGS GATE 3. LEIEGÅRD I MUR.

M. = 1:100

8/7 36

11/2 36

41. Ø. Strandgate.



Nr. 3. Nr. 5a

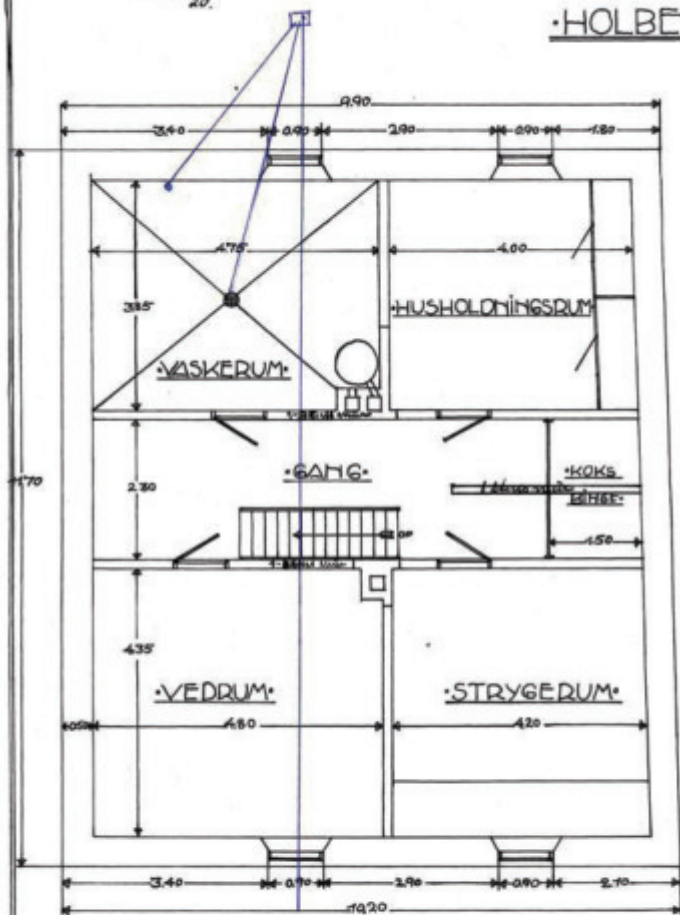
MOT HOLBERGS GT.

Kr. sand 30-1-36
B. Grøgaard

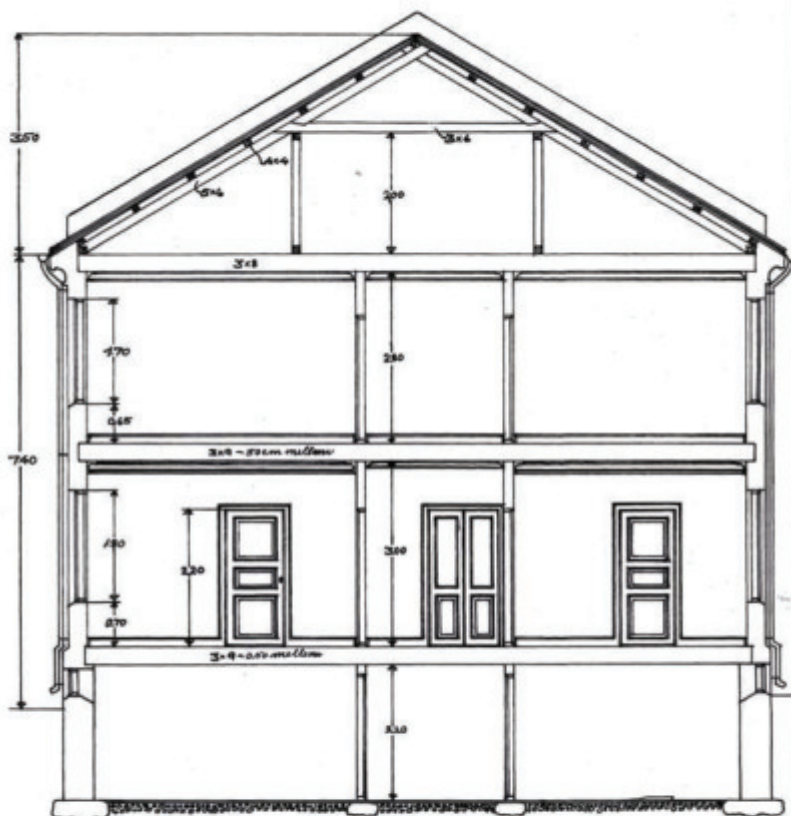
Kristiansands bygningskommission

1. u. 20.

HOLBERGSGATE NR 3. 1/50



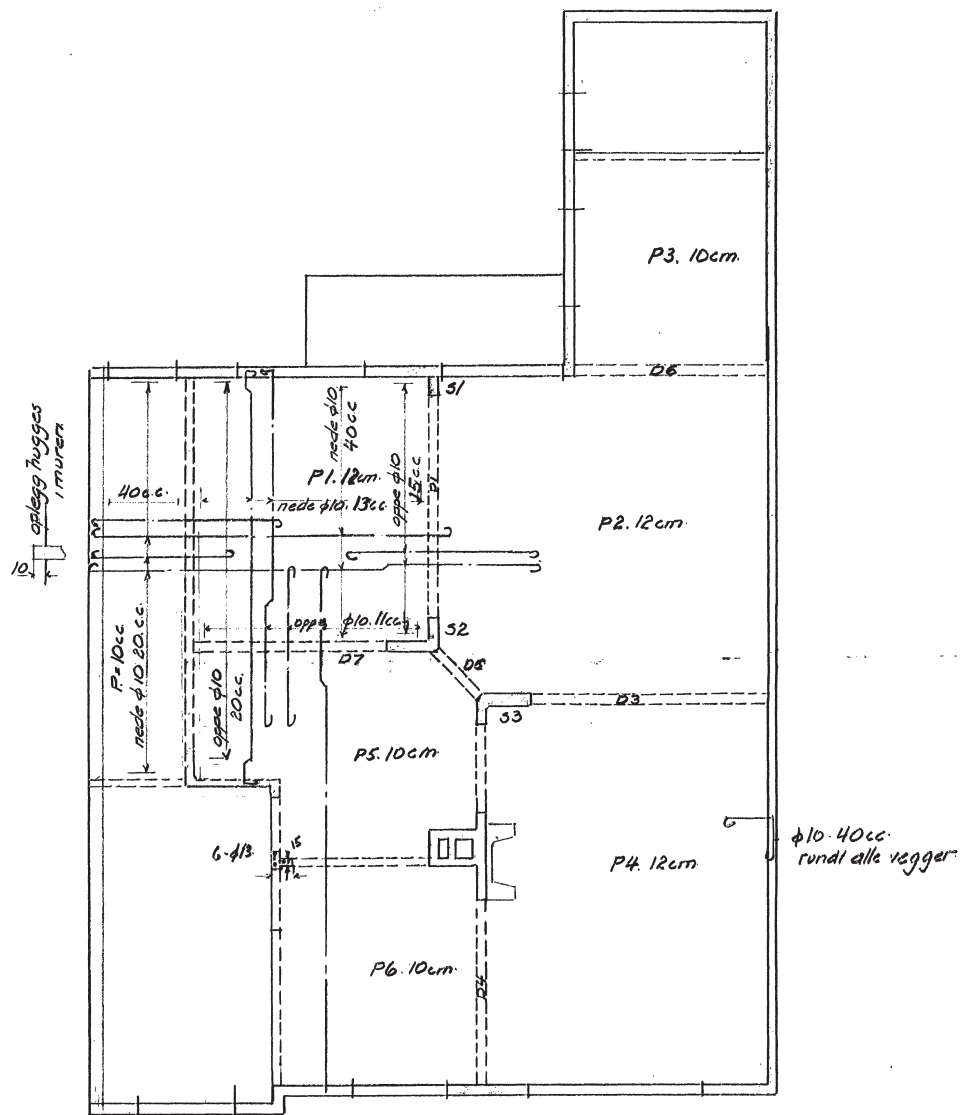
KJELDERPLAN



SNIT

Arvid Andersen
19-1-1920

0 50 100 Plasset i stamlesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS



Armering af plader og dragere som vist for Gulv over 2 og 3 Etg. undtagen hvad ovenfor vist

GULV OVER 1^{STE} ETASJE.

NE. 3 HOLBERGS GATE.

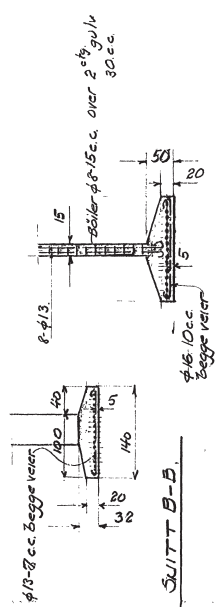
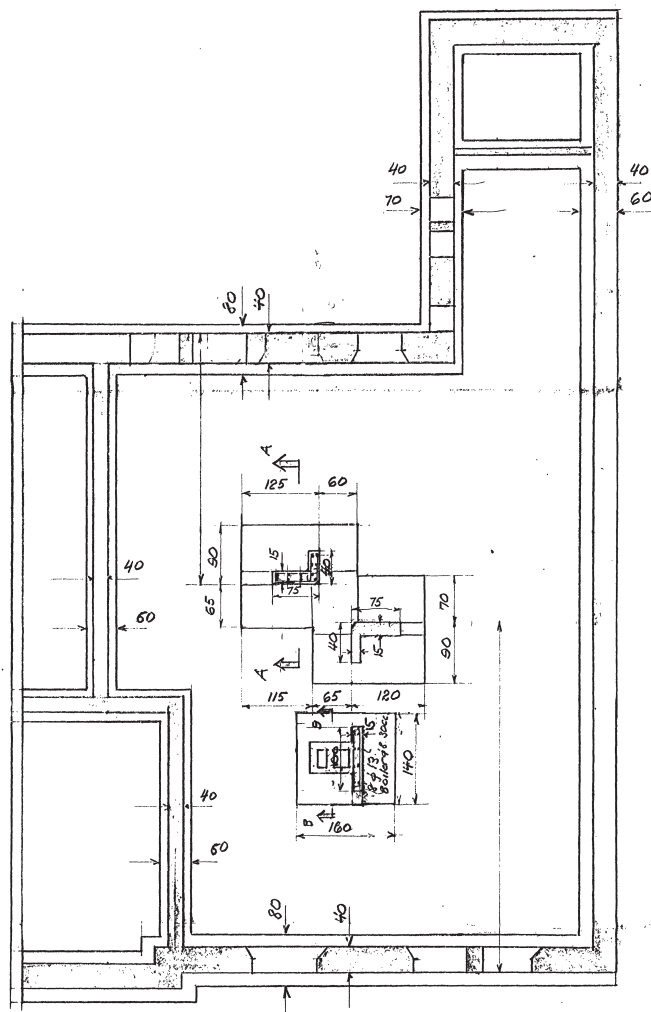
GULV OVER 3^{DE} ETASJE.

1:50

2-7-36.

L. H. H. H.

K. PAPP 1941 NR. 265 1936



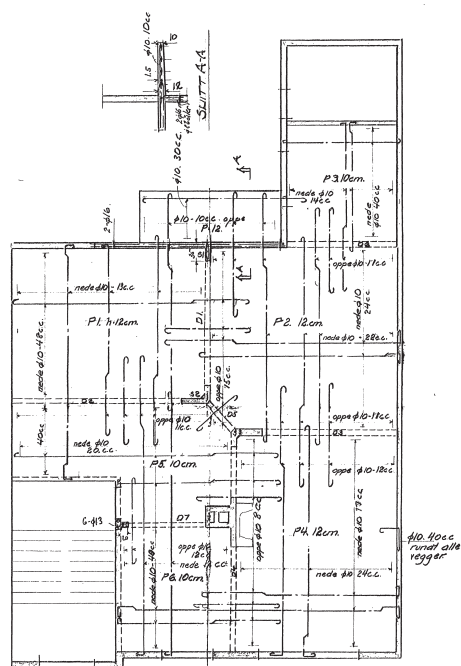
SNITT A-A

SNITT B-B

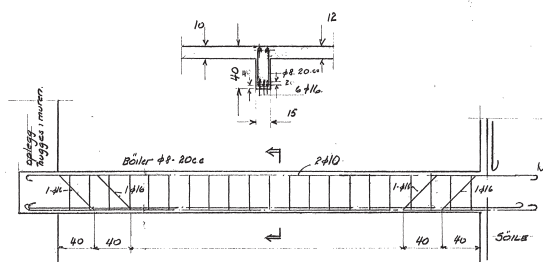
I BANKETTER, SÖILER OG AENI VEGGER.
Bt. 1:3:3.

NR. 3 HOLBERGS GATE.
FUNDAMENTER.
1:50
1/36.

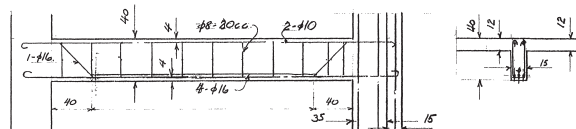
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



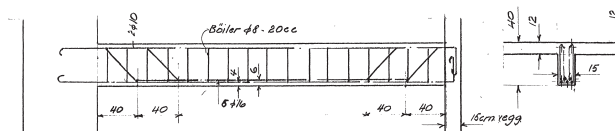
GULV OVER 2^{DE} & 3^{DE} ETAGE



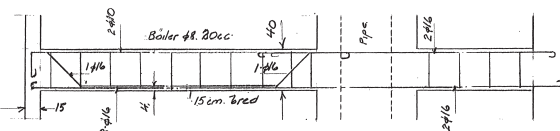
DEAGEE D2. 1:20



DEAGER D1 1:20



DRAGER D3. 1:20



DEAGER. D4. 1:20

DEAGER. D6. NEMET SOM D1.

DRAGER D5 ABMEET SOM D1

HOLBERGS GATE NR. 3.

ARMERINGSPLAN.
1:50 & 1:20.

1-7-36.
L. Stoddard



KOP/

Sameiet Holbergs gate 3
v/Ellen Halse
Holbergs gt 3
4610 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199900098-7

Saksbeh: Jan Oddvar Hareide

Dato: 12.02.2003

VEDR. GODKJENTE BALKONGER
HOLBERG GATE 3

Jeg viser til henvendelse vedr. utførelsen av balkonger.

I godkjennelsen av 16.05.00 forutsettes det at kvalifisert byggeteknisk konsulent blir engasjert i forbindelse med beregninger av dimensjonering.

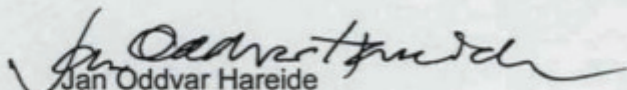
I forbindelse med ønske om å bruke stålkonstruksjoner til balkongene i stedet for betong, understrekes dette på ny. Da en slik konstruksjon må ha stor sikkerhet og være utført av kvalifiserte foretak, må vi be om at det sendes inn søknad om godkjenning av ansvarsrett for prosjekterende og utførende, samt kontroll av disse, vedlagt kontrollplan.

Siden materialbruken endres, må det også sendes inn tegning som viser eventuell endring i utforming.

En minner om at godkjennelsen er gyldig i 3 år fra 16.05.00.

På forespørsel presiseres det at medlem av sameiet ikke er nabo etter plan- og bygningsloven, og eventuell intern uenighet om tiltaket innad i sameiet må avklares etter annet lovverk.

Med hilsen

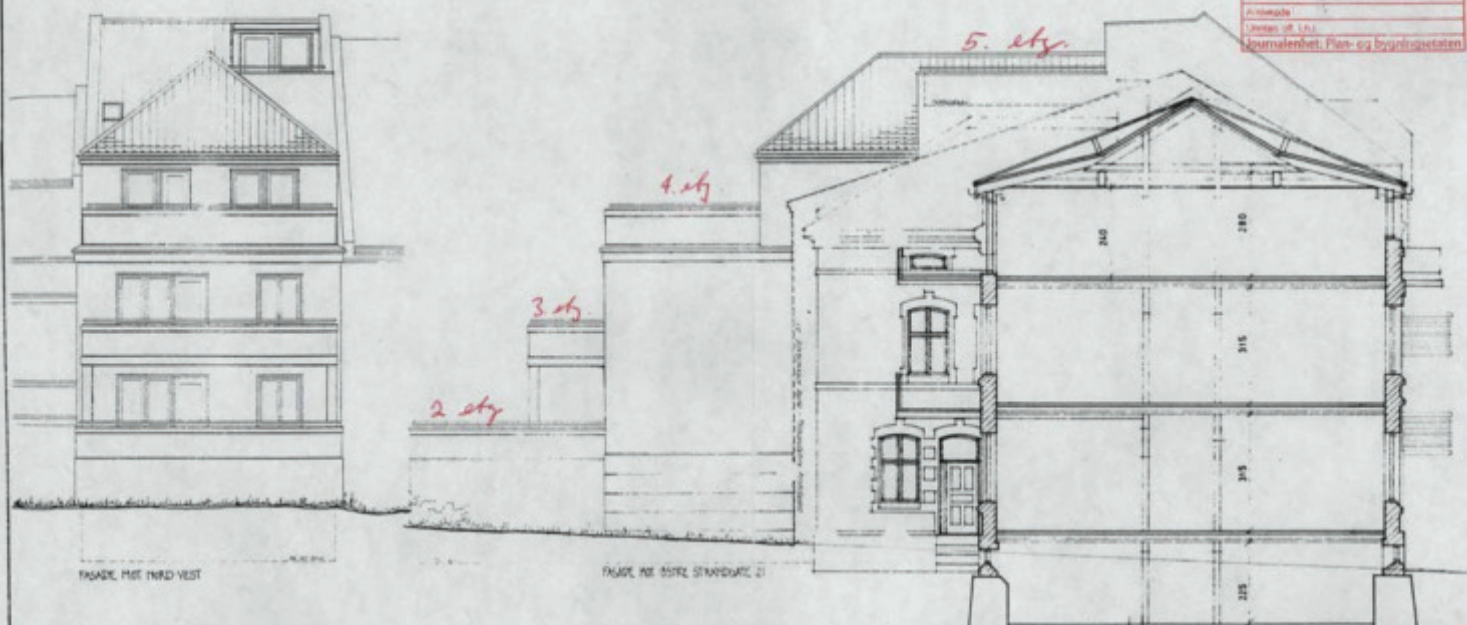

Jan Oddvar Hareide
Byggesaksleder

Kopi til:
Siv.ark. Bjørn Schoder
Øster Strandgate 33b
4610 KRISTIANSAND



ØSTRE STRANDGATE 21A

KRISTIANSBAND KOMMUNE
Teknisk afdeling
Sagssnr. 120.00.00
Kommunikationsnr.
22 APR. 1993
A-målestok
Udvalgt af L.A.
Kommunalitet, Plan- og bygningsskolen



TORSALV TIL BOLIGER, FOR
GARVERIET 1/5
ØSTRE STRANDGATE 21A GNR. 150 BNR. KR. 5.

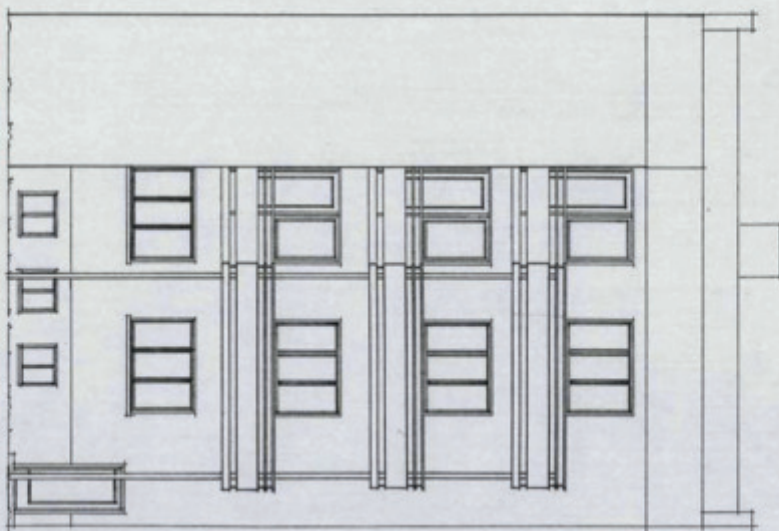
FASADIER - MÅL 1:100
REVUDERT 10-11-94 - SÅGUL Tor Linge Tønnessen

SIVILARKITEKT

Tor Linge Tønnessen

KRONPRINSSENSGATE 31 • 4614 KRISTIANSBAND

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KRISTIANSSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

Saksnr.

Dok.nr.

Fødselsnummer

24 FEB. 1999

Adressenr.

Adresse og U.L.

Journaleitet: Plan- og byggesaksen

SAMEIET HOLBERGSGATE 3

GNR. 150 BNR. 556

SCHODERS ARKTEKONTOR



ARKTEKTER MATH.
RINE STRANDGATE 33 A
4610 KRISTIANSSAND 5



TELF. 56 02 35 11 - FAX. 56 02 63 51

FASADE MOT
SYD-VEST

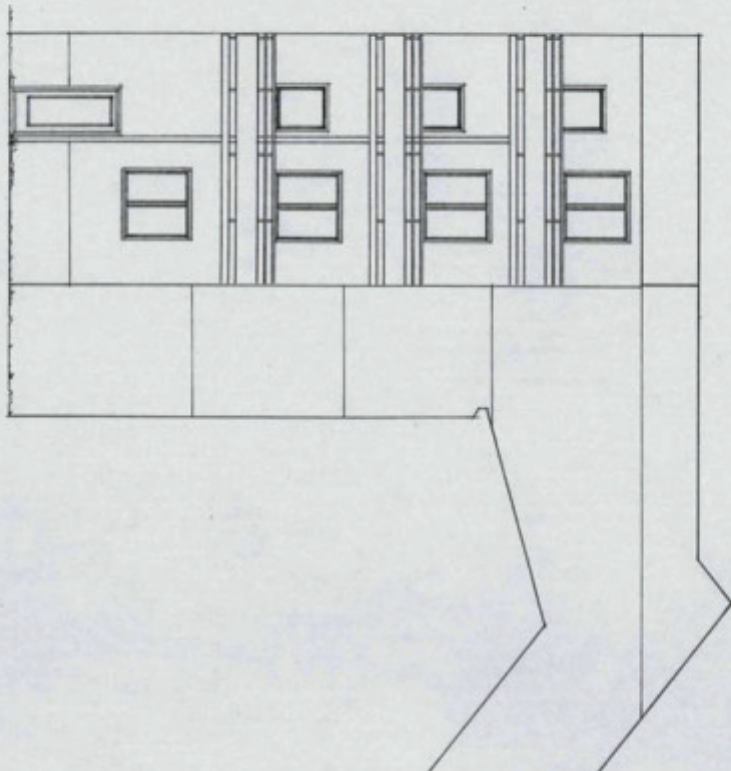
M=1:100

B.S

3

02.02.99.

KRISTIANSTAD KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kategori/saksnr.	
24 FEB. 1999	
Arkivkode	
Løst på L.N.T.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

SAMEIET HOLBERGSGATE 3		GNR.150 BNR.556	
SCHODERS ARKITEKTKONTOR		FASADE MOT SYD-ØST	
 ARKITEKTER M.N.A.L. ØSTER STRØMGATE 39 A 4010 KRISTIANSTAD 3		M=1:100 02.02.99.	
Tlf.: 38 02 33 11 - fax: 38 02 63 31		B.S 	

HOLBERGSGATE 3.

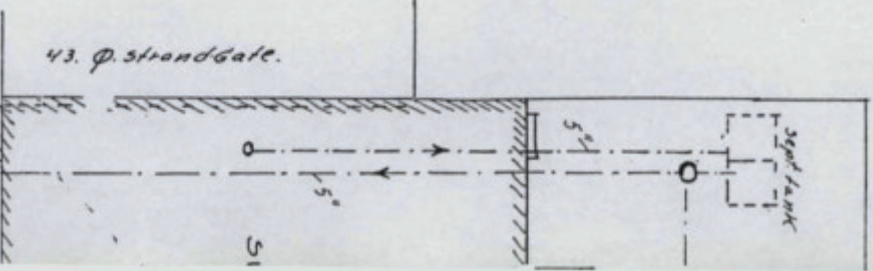
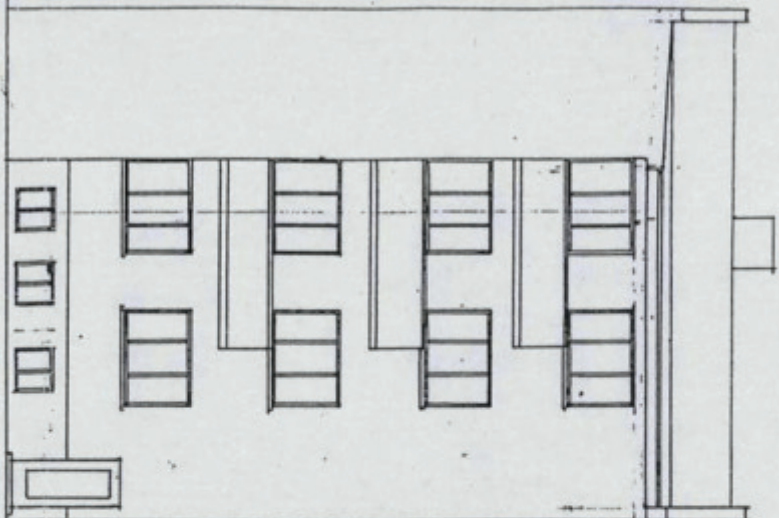
LEIEGÅRD I NURE.

Saksnr.	1001/1999
Kommunikationsnr.	1001/1999
Dato	24 FEB. 1999
Arbejdsnr.	
Udvalgt af	1/1
Journalenhed: Plan- og bygningsetaten	

41. 7. 96

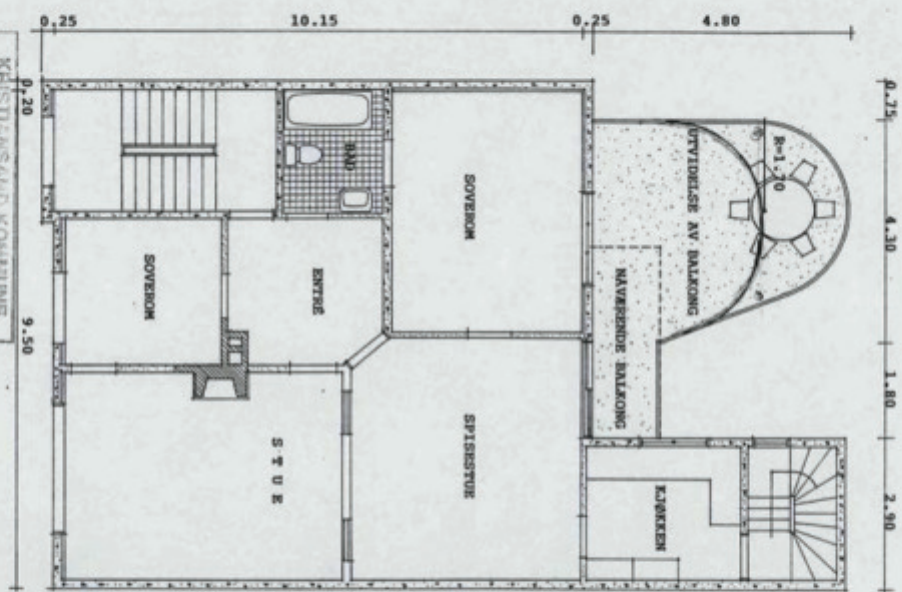
41. 7. 96

NØY GÅRDSRUM.



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

S A M E I E T H O L B E R G S G A T E 3		GNR. 150 BNR. 556	
SCHODERS ARKITEKTKONTOR			
ARKITEKTER M.N.A.L. BENT STANGE 31 KJELL KJELLSTAD 31		FASADE MOT SYD-VEST - FASADE, IDAG - M=1:100 B.S 4	
Tlf.: 38 07 33 33 • Faks: 38 07 63 31		02.02.99.	

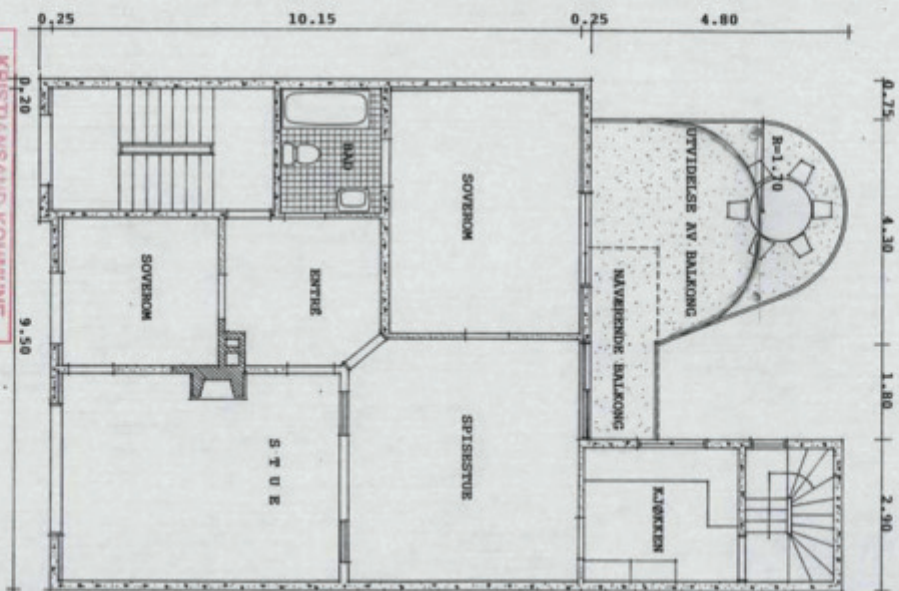


KRISTIANSTAD KOMMUNE	
TEKNIKK, BYGG OG	
Skrevet	Del. nr.
Kontrollert	
24 FEB. 1999	
Arkitekt	
Utvær og L&L	
Journalføret Plan- og bygningsstaten	

REVIDERT 02.02.99

S A M E I E T H O L B E R G S G A T E 3		GNR. 150 BNR. 556	
SCHODERS ARKITEKTKONTOR		ETASJEPLAN MED	
ARKITEKTER M.A.L.		UTVIDET BALKONG	
KING STANGSVEI 9		M=1:100	
4100 POSTBOKS 5		27.10.1998	
Tlf.: 28 02 31 11 - fax: 28 02 03 31		BS	
		2	

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



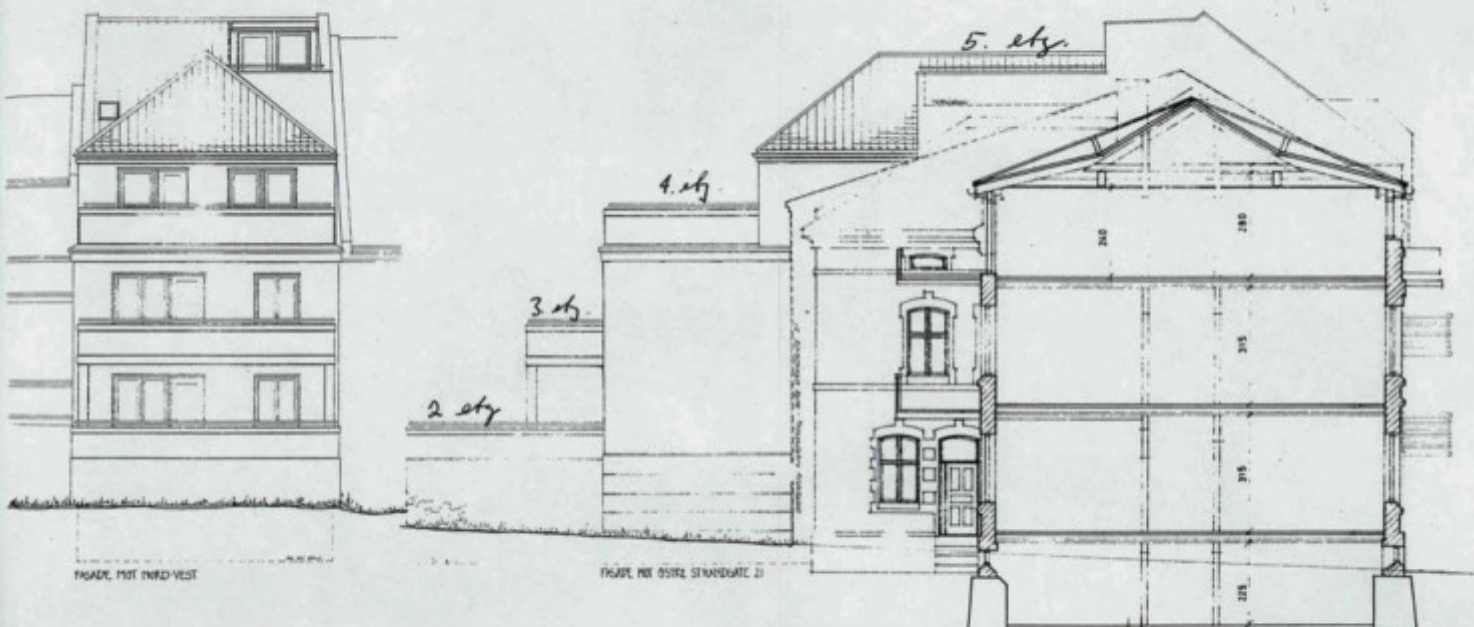
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

KRISTIANSTAD KOMMUNE	
Teknisk afdeling	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/afdeling:	
24 FEB. 1999	
Arkitekt	
Udvægt af. L.H.L.	
Journaliseret Plan- og Bygningsstatistik	

REVIDERT 02.02.99

SAMEIET HOLBERGSGATE 3		GNR. 150 BNR. 556	
SCHODERS ARKITEKTKONTOR		ETASJEPLAN MED	
ARKITEKTER M.N.A.L.		UTVIDET BALKONG	
KIRKE STRANDSTAD 31 A		M=1:100	
4638 KRISTIANSTAD 5		BS	
Tlf. 58 02 31 31 - FAX. 58 02 03 31		27.10.1998	
		2	

ØSTRE STRANDGATE 21^A



TØRSLAG TIL BOLIGER FOR
GARVERIET 1/3
ØSTRE STRANDGATE 21^A GATE 150, BNR. KR. S.

FASADER - MÅL 1:100
REVIDERT 10-11-99 - SIGN. Tor Linge Tønnessen

S I V I L A R K I T E K T

Tor Linge Tønnessen

KRONPRINSENSGATE 31 • 4614 KRISTIANSAND

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Lindland Byggprosjektering AS
Fiskåveien 4
4621 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201509483-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.09.2015

Vedtak - fasadeendring

Byggeplass:	Holbergs gate 3	Eiendom:	150/556
Ansvarlig søker:	Lindland Byggprosjektering AS	Adresse:	Fiskåveien 4 4621 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Sven Berthelsen	Adresse:	Holbergs gate 3 4608 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Fasadeendring		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.08.2015 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av tre balkonger som erstatning for eksisterende balkonger

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om fasadeendring for å erstatt tre eksisterende balkonger med tre nye og større balkonger ble mottatt 27.08.2015

Spesielle forhold:

Det legges til grunn at det foreligger samtykke fra sameiet til omsøkt tiltak.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for MURBYEN. Godkjent 17.06.1998. Formål bevaring og utbedring.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Håkon André Arnesen
Telefon
+47 38 24 32 28

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

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

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 27.08.2015 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist akseptabel tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Omsøkt tiltak er fasadeendring på eksisterende bygg, på bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Protester/bemerkninger:

Det er vedlagt en kommentar fra naboeiendommen Gnr 150, bnr 1569 – Østre Strandgate 41A. De har i prinsipp ingen innvendinger mot den planlagte endringen av fasaden under forutsetning at utvidelsen av verandaene ikke skal være til hinder for forandringer/utvidelser de eventuelt vil gjøre i fremtiden på Østre Strandgate 41 A.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Ansvarlig søker skriver: Som søker ser jeg ikke at omsøkt tiltak kan være til hinder for naboenes planer

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Omsøkt tiltak ligger innenfor omsøkt eiendom, og kommer således ikke i konflikt med omkringliggende eiendommer.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Ansvarlig søker skriver i søknaden at forholdt til Murby-planen er avklart med byantikvaren via saksbehandler i servicetorget.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Vi legger ansvarlig søkers redegjørelse til grunn for vedtaket.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
	Lindland Byggprosjektering AS Org.nr. 995 532 239	Til 07.09.16	SØK	1	Ansvarlig søker
	Brødrene Midthaug AS Org.nr 987 604 018	Til 02.07.18	PRO	1	Prosjektering av konstruksjonssikkerhet
		Til 02.07.18	UTF	1	Montering av bærende metallkonstruksjoner

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

Ferdigstillelse:

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

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak	kr. 4 000,-
Ansvarsrett 2 stk. à kr. 350,-	kr. 700,-
Kartavgift	kr. 500,-
<u>Til sammen</u>	<u>kr. 5 200,-</u>

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering. Merknadshavende/protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak vedlagt orientering om klageadgang.

Med hilsen

Håkon André Arnesen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

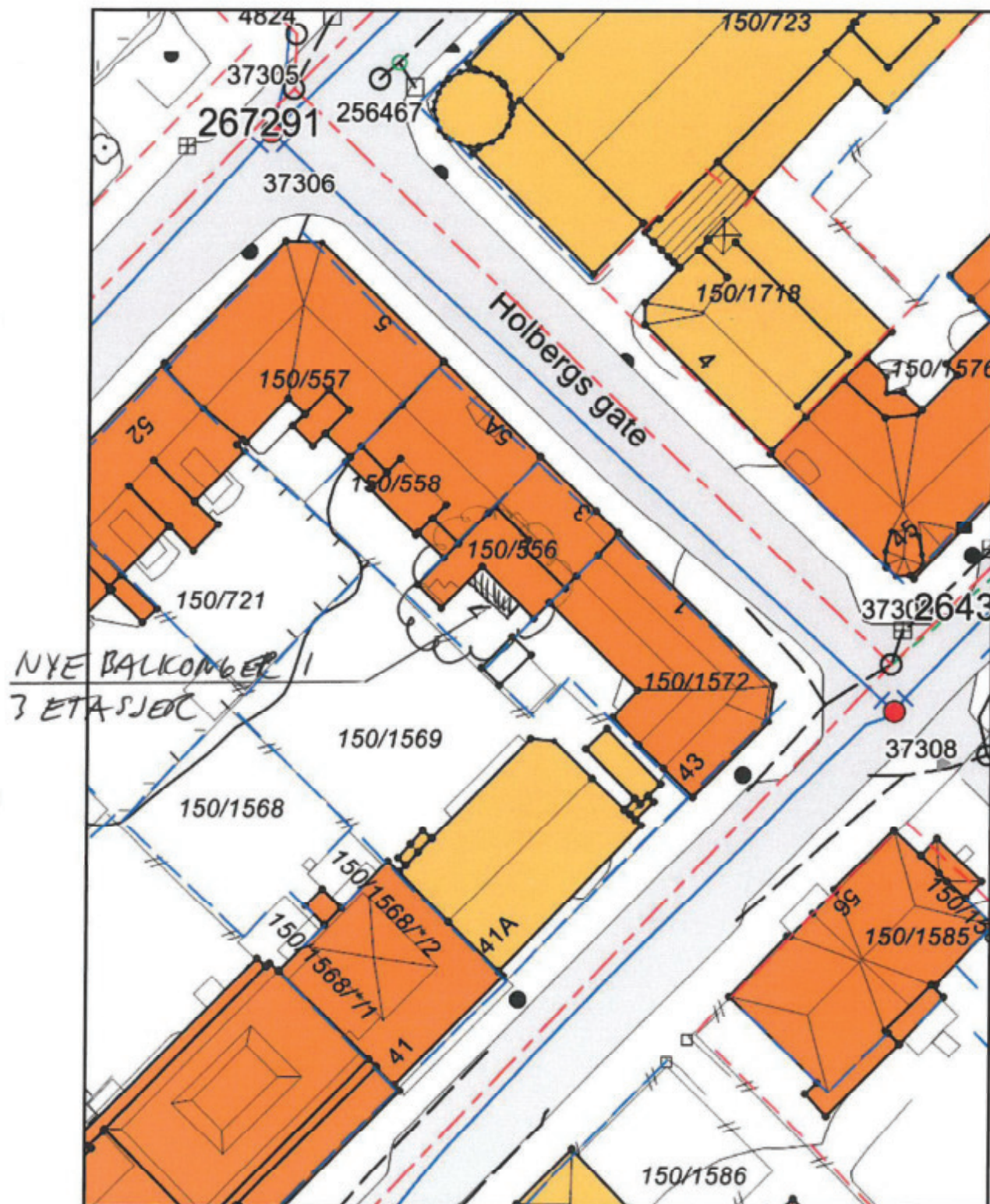
Anne Usterud Tveito, Knarreviktoppen 42, 4637 KRISTIANSAND
Bernt Usterud, Knarreviktoppen 22, 4637 KRISTIANSAND



Holbergsgate 3 - Nye balkonger

1:500

12.08.2015



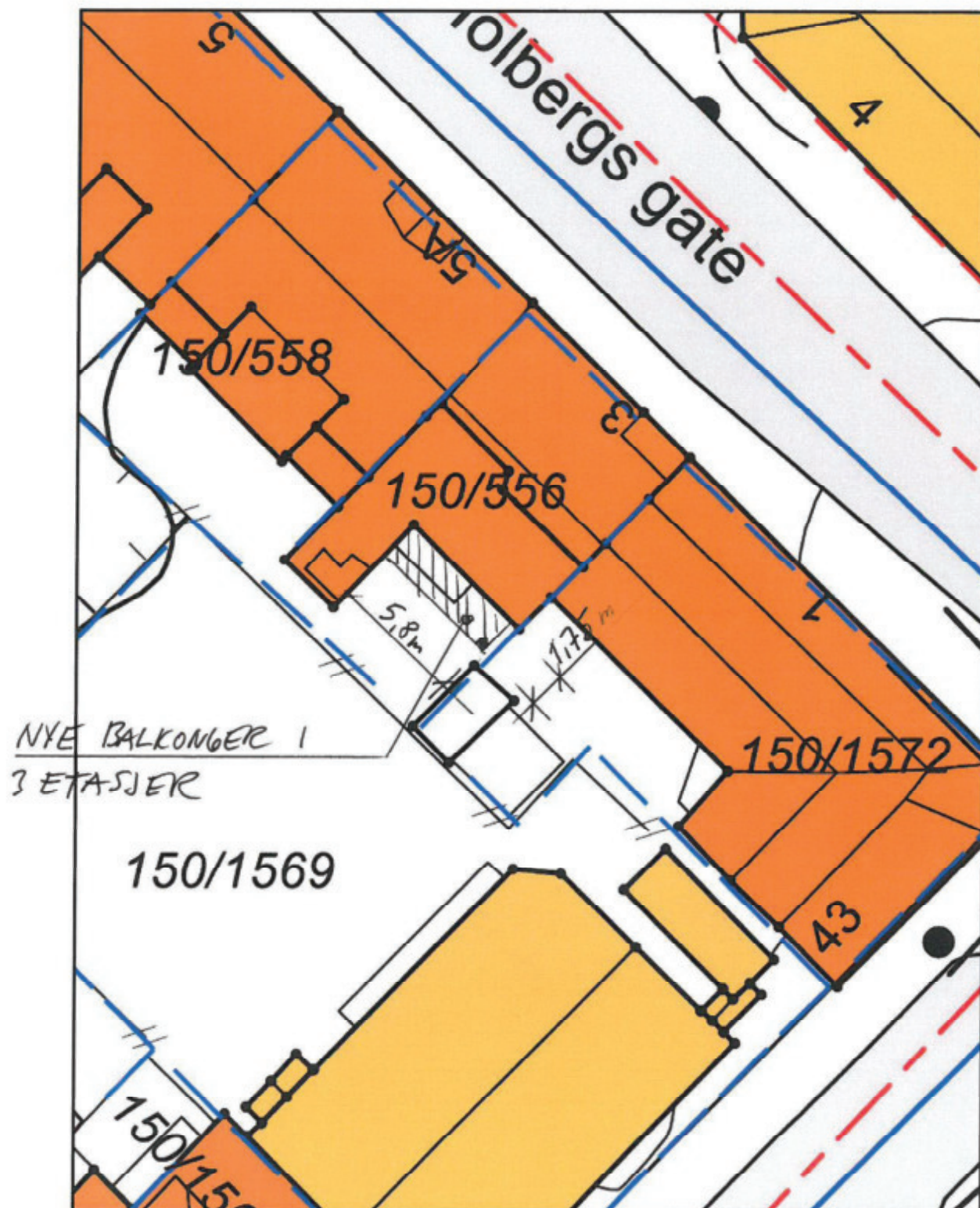
Feil i kartene kan forekomme.



Holbergsgate 3 - Nye balkonger

1:250

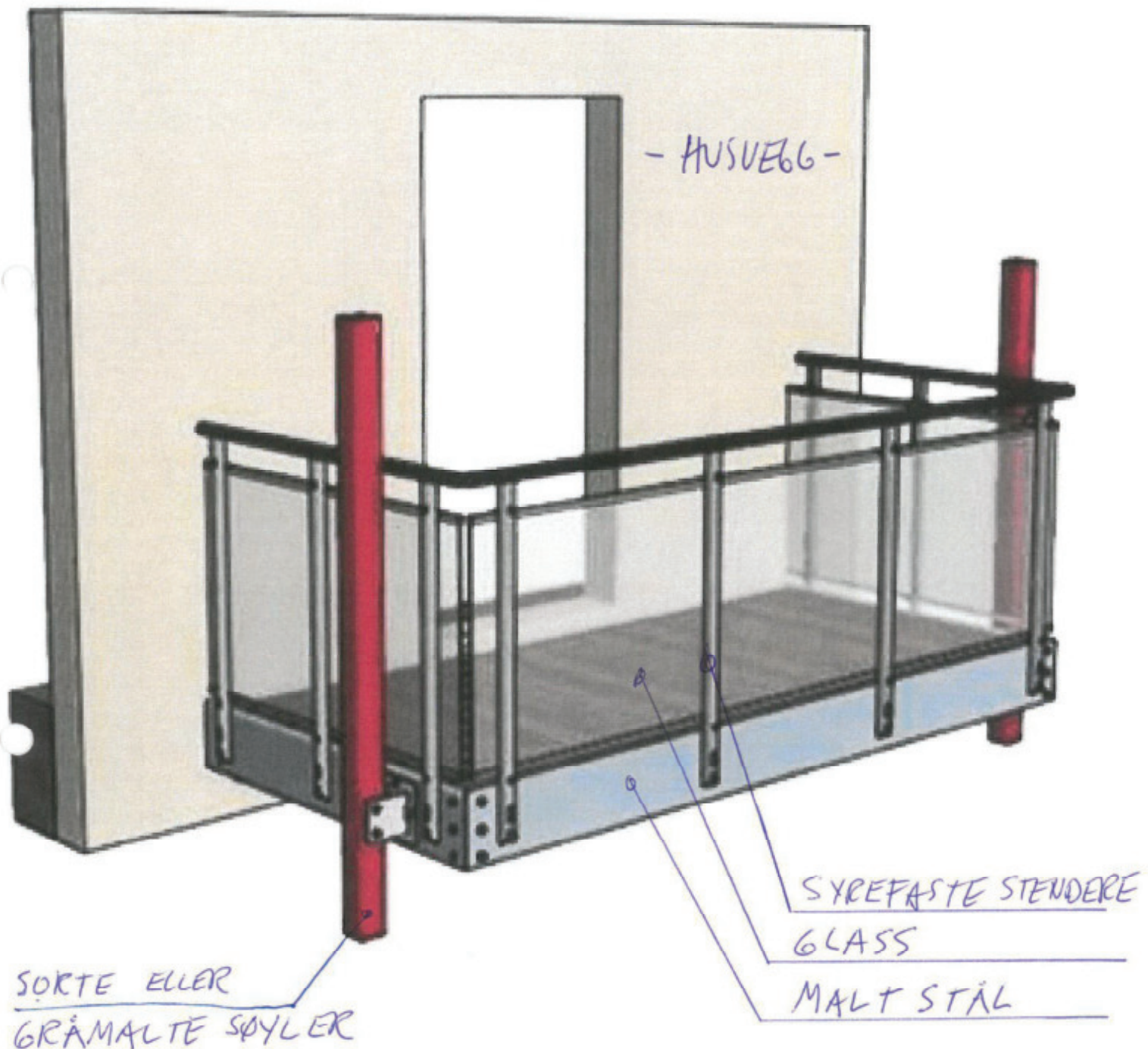
12.08.2015



Feil i kartene kan forekomme.

HOLBERGSGATE 3
NYE BALKONER

E2



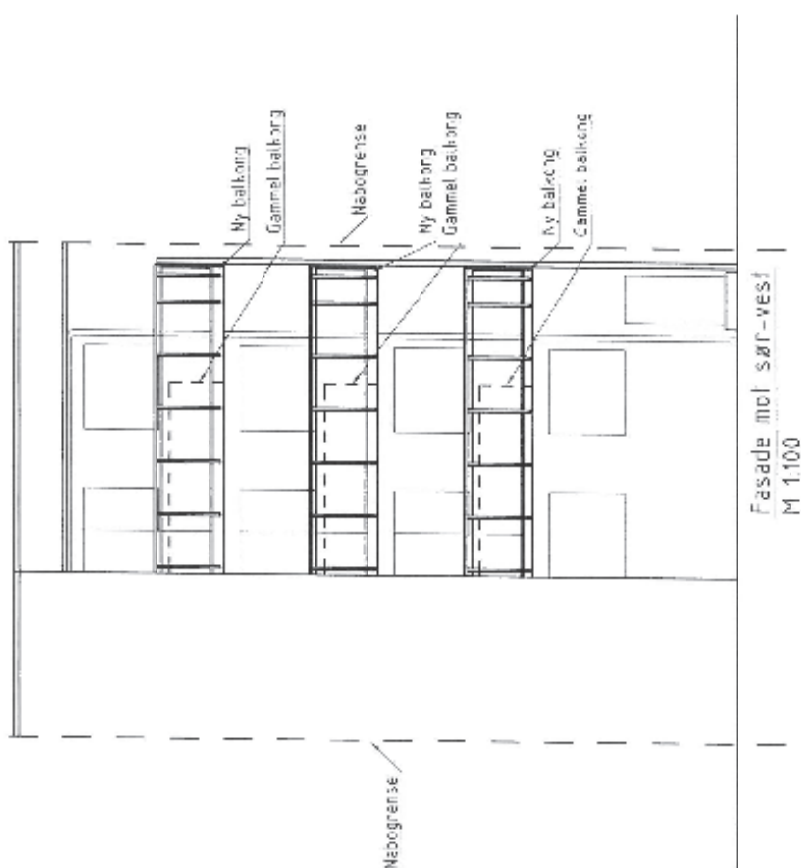
TYPISK SKJEMA FOR NYE BALKONER
14/12.8.15.

HOLBERGSGATE 3

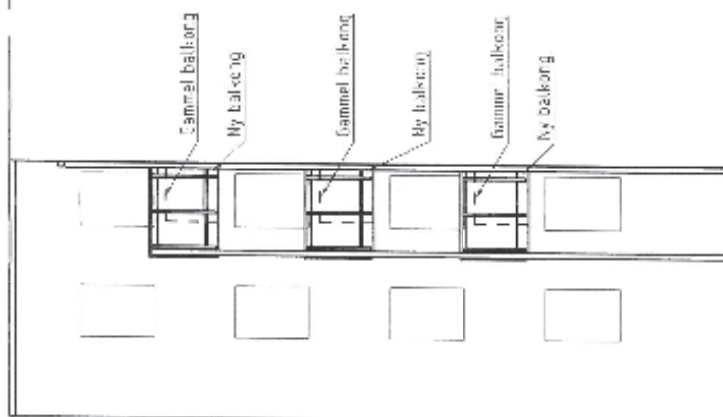
EKSIST. BALKONER

E3

E1



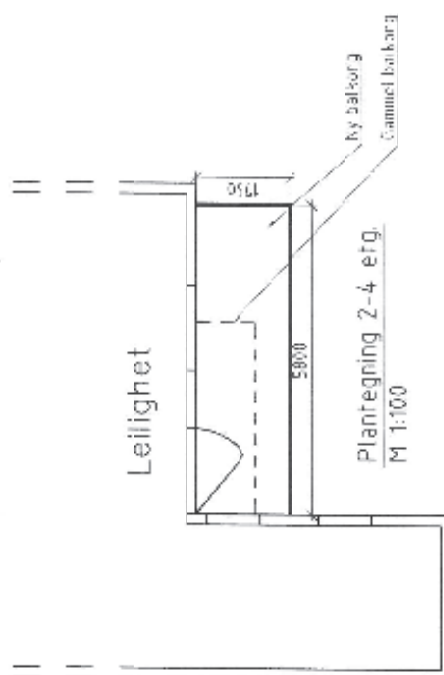
Fasade mot sør-vest
M 1:100



Fasade mot sør-øst
M 1:100

Nabovarsel

IND	Endring	-	-	-	-
Krusse Smith Entreprenør		Dato:	-	Sign	-
Holbergsgate 3, GN 150, BNR 576		Tegnt. dato:	-	HAAR - 10.08.16	-
Balkonger Fasader og typisk plan		Kontroll:	-	ILJ - 11.08.15	-
byggprosjektering as		Målestokk:	-	1:100- A3	-
Lindland		Oppdragsnr.:	-	06.16	-
14-195514-77 / 4-2017-10000000		Tegnt. nr.:	-	01	-



Meglerrapport



Eiendom: Holbergs gate 3
GID: 150/556/0/1
Betaler navn: HALLSTEINSEN HALLGEIR
Utskrevet: 11.10.2023 09:18

	Nettopris	Bruttopris
Eiendomsskatt:		
4100 - Eiendomsskatt	4 233,60	4 233,60
Feie:		
5200 - Feie -og tilsynsavgift	304,00	380,00
Vann:		
1010 - Abonnementsgebyr vann	1 079,00	1 348,75
1211 - Forbruk vann stipulert	849,42	1 061,78
Kloakk:		
2010 - Abonnementsgebyr avløp	2 170,00	2 712,50
2211 - Forbruk avløp stipulert	1 991,66	2 489,58
Totale kommunale avgifter pr. år:	10 627,68	12 226,20

Andre opplysninger:

Dersom eiendommen har koblingsgebyr 2300 slam tilknyttet har denne septiktank / slamavskiller.

Spørsmål om eiendomsskatt, vann og avløp, ta kontakt med Kristiansand kommune – tlf 38 07 50 00

Spørsmål om feiegebyr rettes til KBR - tlf. 47 81 40 00

**Deres ref./deres dato:**

HALLSTEINSEN HALLGEIR **Vår ref.:**
HOLBERGS GATE 3 Daniel Veisdal
4608 KRISTIANSAND S

Dato: 06.09.2023

Resultat etter brannforebyggende tiltak

Tilsynsadresse: Holbergs gate 3-H0101

Gårds- og bruksnr: 4204-150/556/0/1

Vi varslet brannforebyggende tiltak på eiendommen 4204-150/556/0/1, Holbergs gate 3-H0101 den 06.09.2023

Tiltak: Feiing

Status: Ikke utført

Årsak ikke utført: Eier ringer tilbake

Tiltaket ble ikke gjennomført.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med Daniel Veisdal på telefon 90405662 eller på e-post til Daniel.veisdal@kbr.no.

Med hilsen
Brannvesenet

Definisjoner

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn),
Fyringsanlegg: røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem
Avvik: for brensel. Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om
 brannforebygging § 6.
Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke,

men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer: Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Aktuelt regelverk

-
- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
-
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
-
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Enhet	Holbergs Gate 3 (H-1-1) Andre Småhus M3 Boliger EI FI
Bygning	168254091 - 0
Merknad	
TILSYN:	
Status siste	Utført
Sist besøkt	30.04.2018
Antatt	30.04.2024
Hvpplighet	Hvert 6. år
Underskrift eier	Nei
RØYKVARSLER:	
Ant. enkel	
Ant. sammenkoblet	
Alarm	Nei
Tilknuttet	Nei
SLUKKEUTSTYR:	
Ant. slange	
Ant. pulver	
Ant. skum	
Ant. annet	
Rømningsveger	Nei



Skatteetaten

Dato
11.10.2023

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4204 KRISTIANSAND

Gnr 150 Bnr 556 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Holbergs gate 3, 4608 KRISTIANSAND S

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig: kr 679 536 Som sekundærbolig: kr 2 446 331
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.150.580.0.0 / 1 (Holbergs Gate 30)

Avtale nr.	247225	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Holbergs Gate 30	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.150.580.0.0	Tinglyst	
Delnummer	1	Utgår	
Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1
Kunde navn	Roland Terje	Eier navn	Roland Terje
Adresse	Holbergs Gate 30	Adresse	Holbergs Gate 30
Postnr/sted	4614 KRISTIANSAND S	Postnr/sted	4614 KRISTIANSAND S
Land		Land	

Beregnet årsbeløp for 2023

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, brl/sameie	0	4 401,00	4 401,00	1 100,24	5 501,24
Tømminger 240 l rest	0	835,35	835,35	208,84	1 044,19
Tømminger 120 l bio	0	135,45	135,45	33,86	169,31
Fastavgift avregning 120l/ 140l	0	325,08	325,08	81,28	406,36
Papir og papp 240 liter	0	397,40	397,40	99,36	496,76
Totalt		6 094,28	6 094,28	1 523,58	7 617,86

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - 2023

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Forventet tømmehyppighet i SOGNDALEN, SØGNE og VENNESLA

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 27,09
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 55,18
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 32,49
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 55,69
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 149,49
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 189,67

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLBERGSGATE 3

§ 1. Eierandelene

Eiendommen Sameiet Holbergsgate 3 gnr. 150, bnr. 556 Kristiansand er overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i selveierseksjoner.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt. Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Utbygger og den enkelte seksjonseier kan fritt leie ut sine seksjoner til kortere fritidsformål uten hensyn til denne bestemmelse.

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles likt på sameierne, uavhengig av sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles likt uavhengig av størrelse i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hver måned av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andreseksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameierens rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

§ 8. Organisering av sameiet

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha medlemmer som velges på sameiets årsmøte. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. Sameiets øverste organ

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige seksjonseiere. I sameiermøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 15, høyst 30 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.

§10. Valg

Valg av styre foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstraavgifter- og/eller ansvar på over 5 % av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

Kristiansand, den 2016-01-20

Sameiet Holbergsgt. 3

Økonomisk oversikt 2022

Vedlagt følger økonomisk oversikt for 2022

1. Økonomisk oversikt 2022

1.1. Økonomi.

Vi har per 31.12.2022 kr. 22005.93 på konto.

Vi økte felles utgiftene til 1500 kr per mnd fra 01.01.2022 og dette vil dekke våre faste utgifter og noe mindre vedlikehold.

Det har dessverre vært manglende innbetaling fra enkelte i løpet av året, som har påvirket vår betalingsevne under året. Jeg har derfor til tider måtte legge ut for forfalte regninger for å unngå at de ble sendt til inkasso.

1.2. Fellesutgifter.

Per i dag har vi en fordring på fellesutgifter på til sammen kr 13145,-

Fordeling av fordringer

Innbetalt fellesutgifter i 2022				
	1 etasje Hallsteinsen	2 Etasje Kristiansen	3 etasje Bertelsen	4 etasje Helland
jan	4000	2000	0	1000
feb		1000	5238.75	1000
mars		1500		1000
april		1000		1000
mai	3500	3000		1000
juni	1500	1500		1500
july	1500	1500		1500
aug	1500	1500		1500
sept	1500	1500		1500
okt	1500	1500		1500
nov	1500	1500		1500
des	1500	1500		1500
felles utgifter innbetalt	18000	19000	5238.75	15500
Vedtatte fellesutgifter	18000	18000	18000	18000
Fordringer	0	1000	-12761.25	-2500

1.3. Forsikring

Forsikringen for 2023 er på Kr 27198. Det ble betalt den 01.01.2023

Vi fikk utbetalt et utbytte fra Gjensidige for 2021 på kr 2369 kr

1.4. Trappevask.

Vi har i dag en avtale med Sonja Olsen for vask i trappeoppgang, en gang per 14 dag, Og i tillegg vask av baktrapp og vinduer 1 gang per år

Prisen er økt til 687,- + ekstra for vinduer og baktrapp. Hun vasker kun trapper og

Ikke vegger,
Hun har vasket totalt 14 ganger i 2022

2. Vedlikeholdsprosjekter som ligger dødt.

- 2.1. Hoved vannrør bør byttes
- 2.2. Nytt calling system.
- 2.3. Rekkverk/glass skjerming takterrasse (Ny i 2021)

3. Sameie-møte.

Vi har ikke fått gjennomført felles sameie-møte i 2022

Jeg har bestemt meg for å flytte i løpet av sensommer/høst 2023 og regner med å legge leilighet ut for salg i løpet av våren.

Det blir derfor behov finne en erstatter til å overta som Sameie-forman/regnskap ved neste sameie møte. Det har vært vanskelig med å finne en felles dato for møter og foreslår nå onsdag 29.mars kl. 1800 hos meg.

Hallgeir Hallsteinsen

Vedlegg 1

Økonomisk oversikt 2022 for Sameiet Holbergs gt. 3.

Regnskap for Sameiet Holbergst 3 2022

Utgifter			
	2021	2022	Kommentar 2022
Fordeles ih.t sameiebrøk?			
Forsikring	19968	24937	
Kommunale avgifter	375	0	
Avfall Sør	14831	13540	
Strøm	4714.68	5579.44	
Annet (vedlikehold)	3037.5	4281.25	Dørlås
trappevask	9300	10125	
	0		
Bank utgifter	0		
	52226.18	58462.69	
-			
Felles inntekter i.h.t sameievedtak.			
Fellesutgifter			
Hallgeir Hallsteinsen 1. etasje	12000	18000	
Erik	11000	19000	til gode 1000
Sven Bertelsen 3. etasje	12000	5238.75	Fordring 12761.25
Lene M Helland 4 etasje	12000	15500	Fordring 2500
	47000.00	57738.75	
<i>Stipulerte inntekter i.h.t vedtatte feller utgifter</i>	48000	72000	
Fordring på fellesutgifter fra 2022	1000		innbetalt
Andre inntekter		2369	Bonus forsikring
Bank inntekter		4	
Totale inntekter	48000.00	60111.75	
Underskudd/Overskudd	-4226.18	1649.06	
Banksaldo 31.12.2021	25583.05	20356.87	
Utestående fordringer fellesutgifter	-1000		
Saldo.31.12.22	20356.87	22005.93	
Overskudd 2022	-4226.18	1649.06	
Balanse	0.00	0.00	
Fordringer fellutgifter		-14261.00	
Disponible midler per 01.01.2023		22005.93	



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SENTRUM
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 11-23-0411 (Hanne Sandnes)
Vår referanse: 3320344/22615690
Bestilling: C3 2023-10-11 (6) 87

Dato
11.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12968	93	6.9.1988	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	150	556	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT
06 SEP 88 12968
KRISTIANSAND BYRETT

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sørlandsbanken A/S Eiendomsavdelingen, boks 202	4601 Kristiansand	042-23910

	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1. Eiendom	150	556		Kristiansand kommune
2. Hjemmels- haver	Navn Ann Lisbeth Næss Gerda Haaversens dødsbo v/ Bobestyrer Torgrim Haaversen Lillie Ann Albert Morten Moseidjord			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts- lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). ☐ eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredeise (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd). Vedlegg 1 til 7			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Forordningsliste

Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	85/338		21				41			
2	B	92/338		22				42			
3	B	92/338		23				43			
	B'	68/338		24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		338/338		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:

7. Supplerende tekst

Snr 1 skal tilhøre Gerda Haavensen
 Snr 2 " " Håkon Høscidpr
 Snr 3 " " Lillse Ann Olbert
 Snr 4 " " Ann Lisbeth Ness

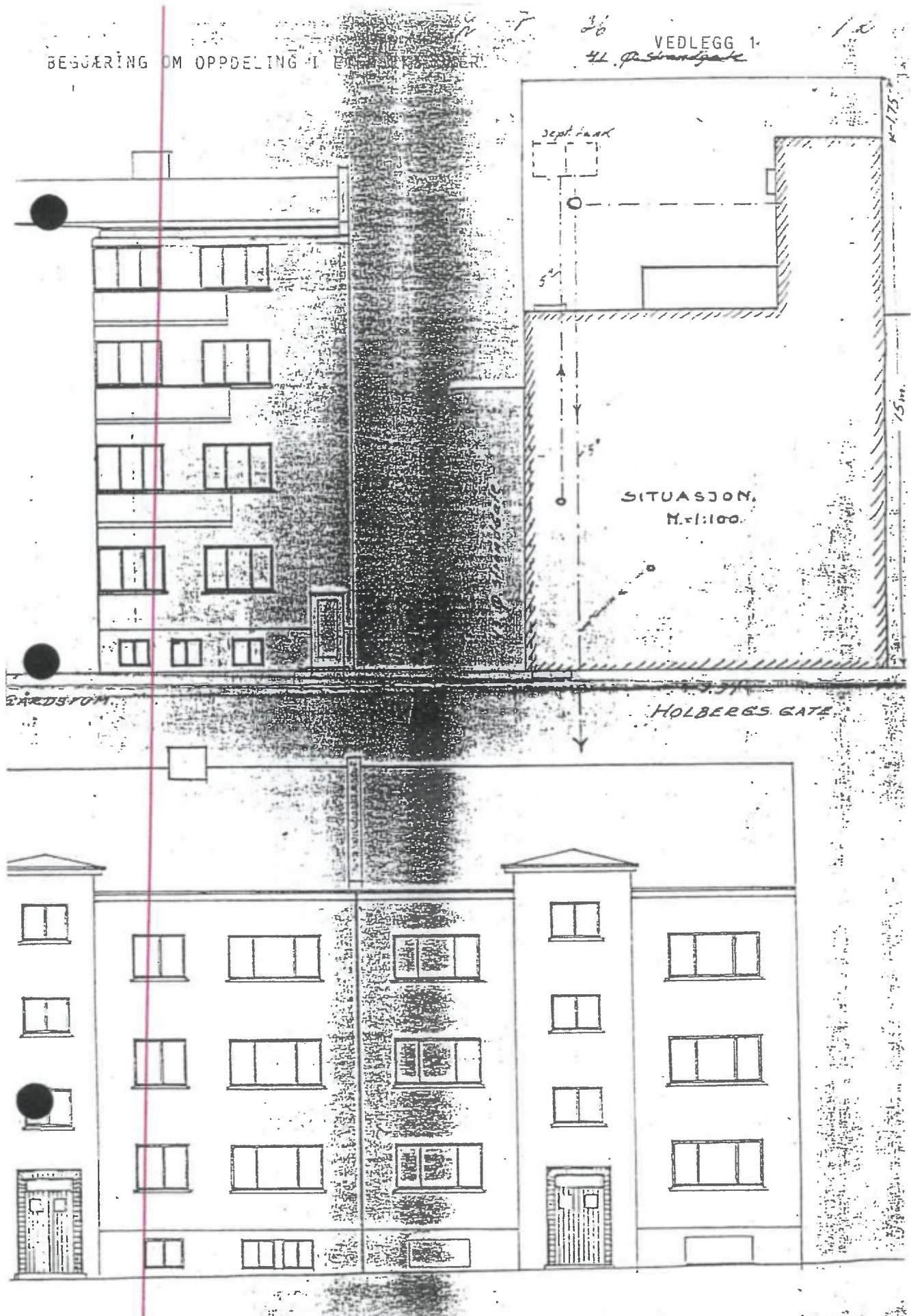
Dato

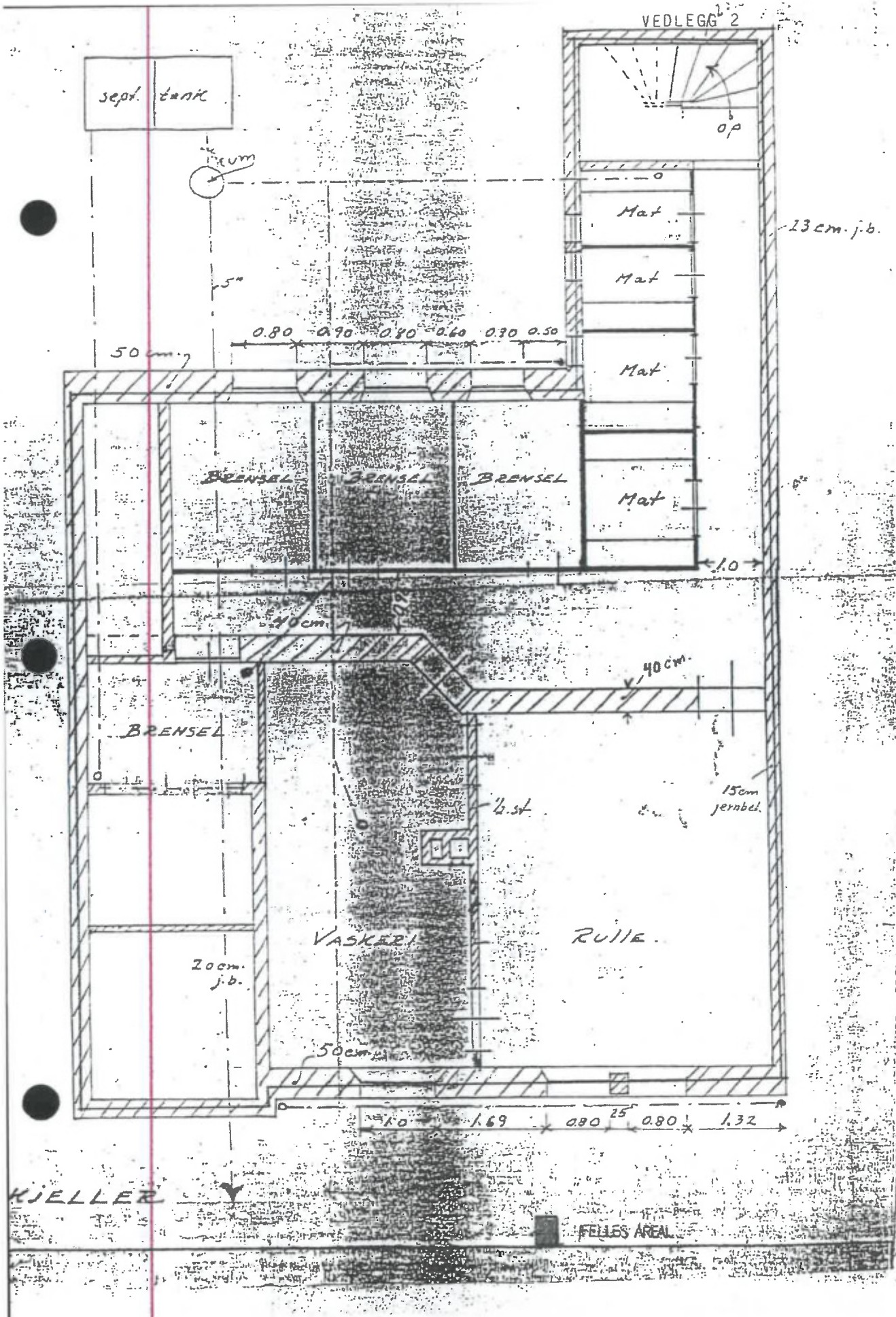
Hjemmelsnavetneis underskrift

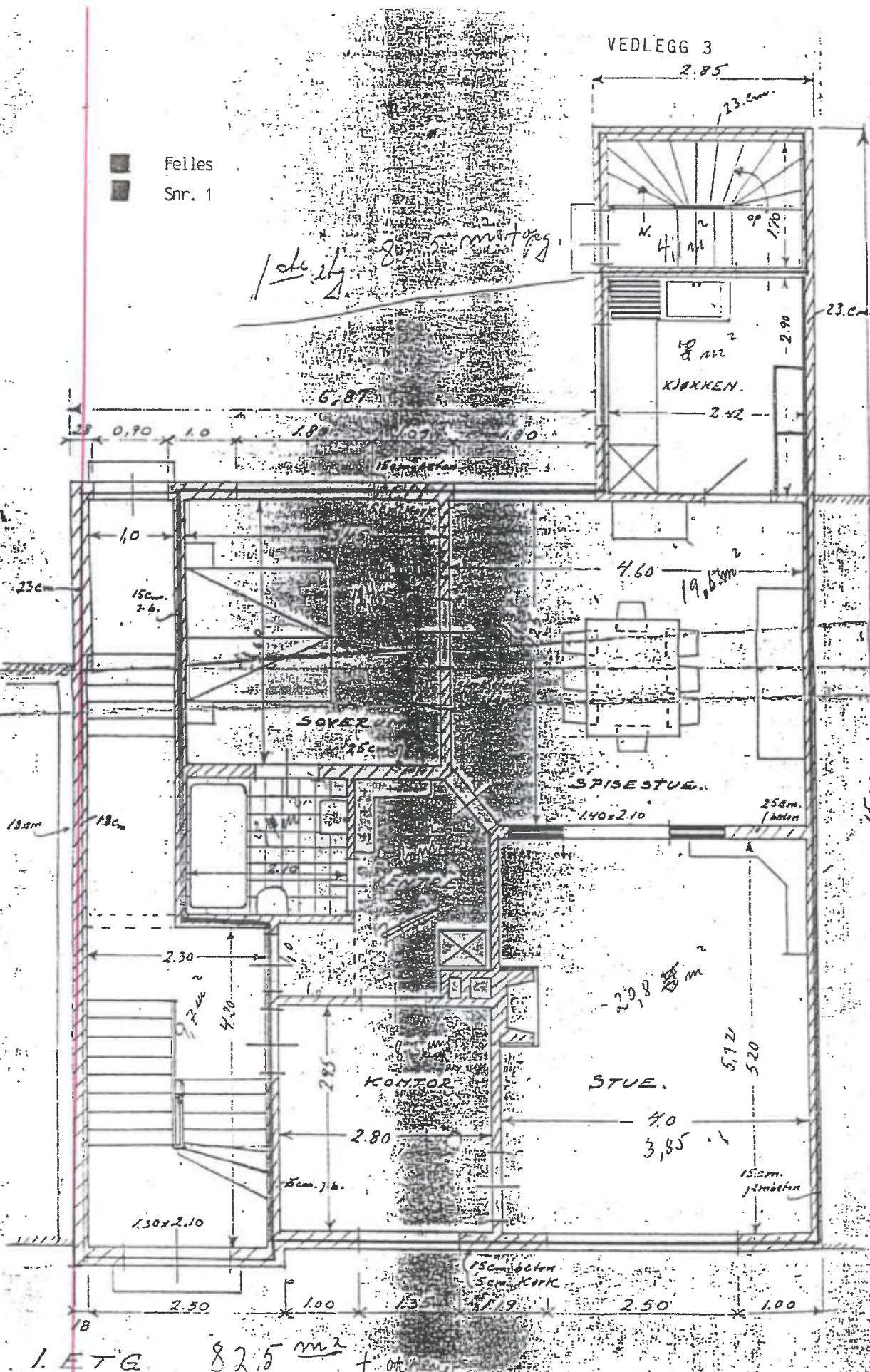
Sted

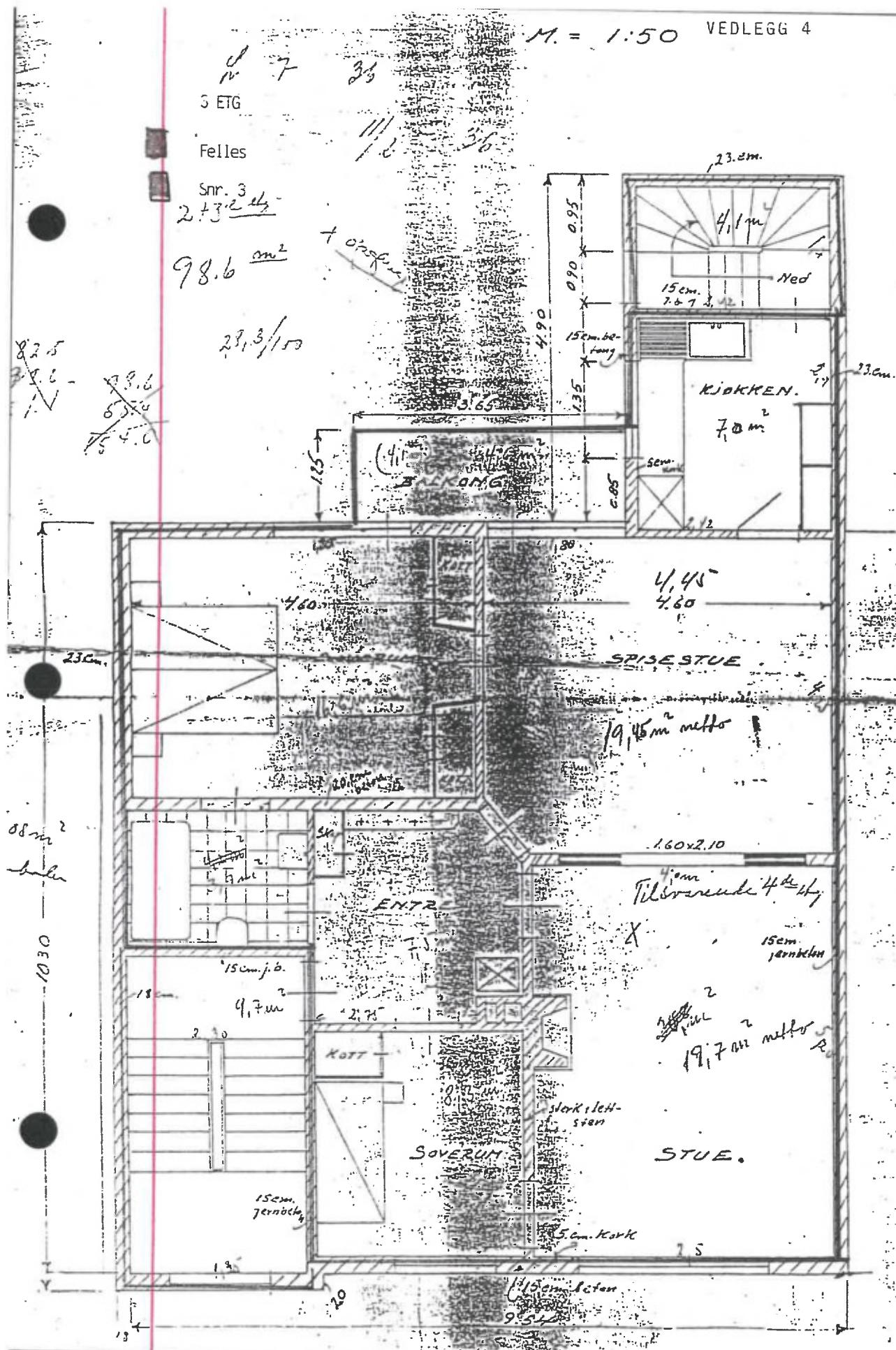
Anglysingsstempel

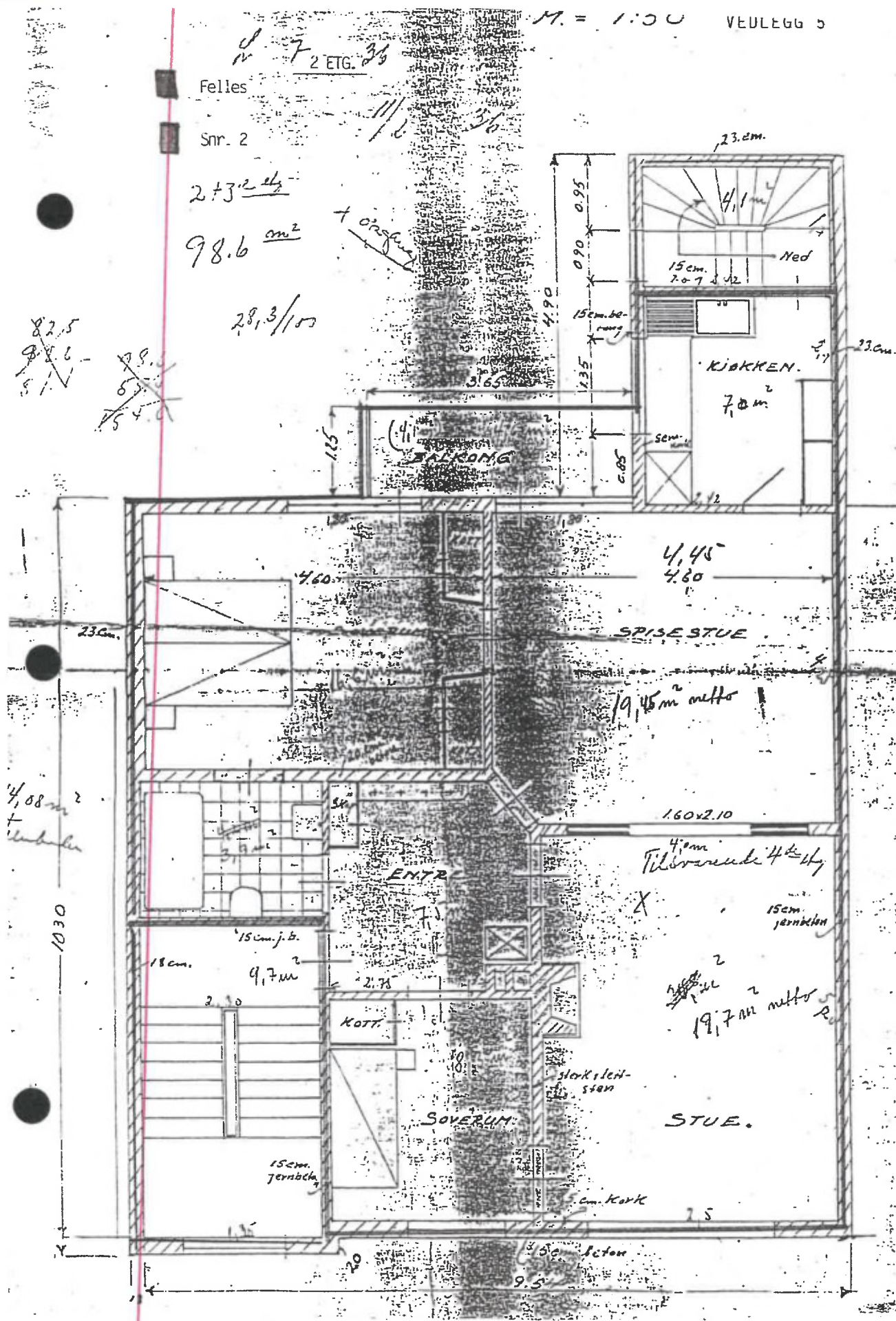
*Retten
N. Høyen*

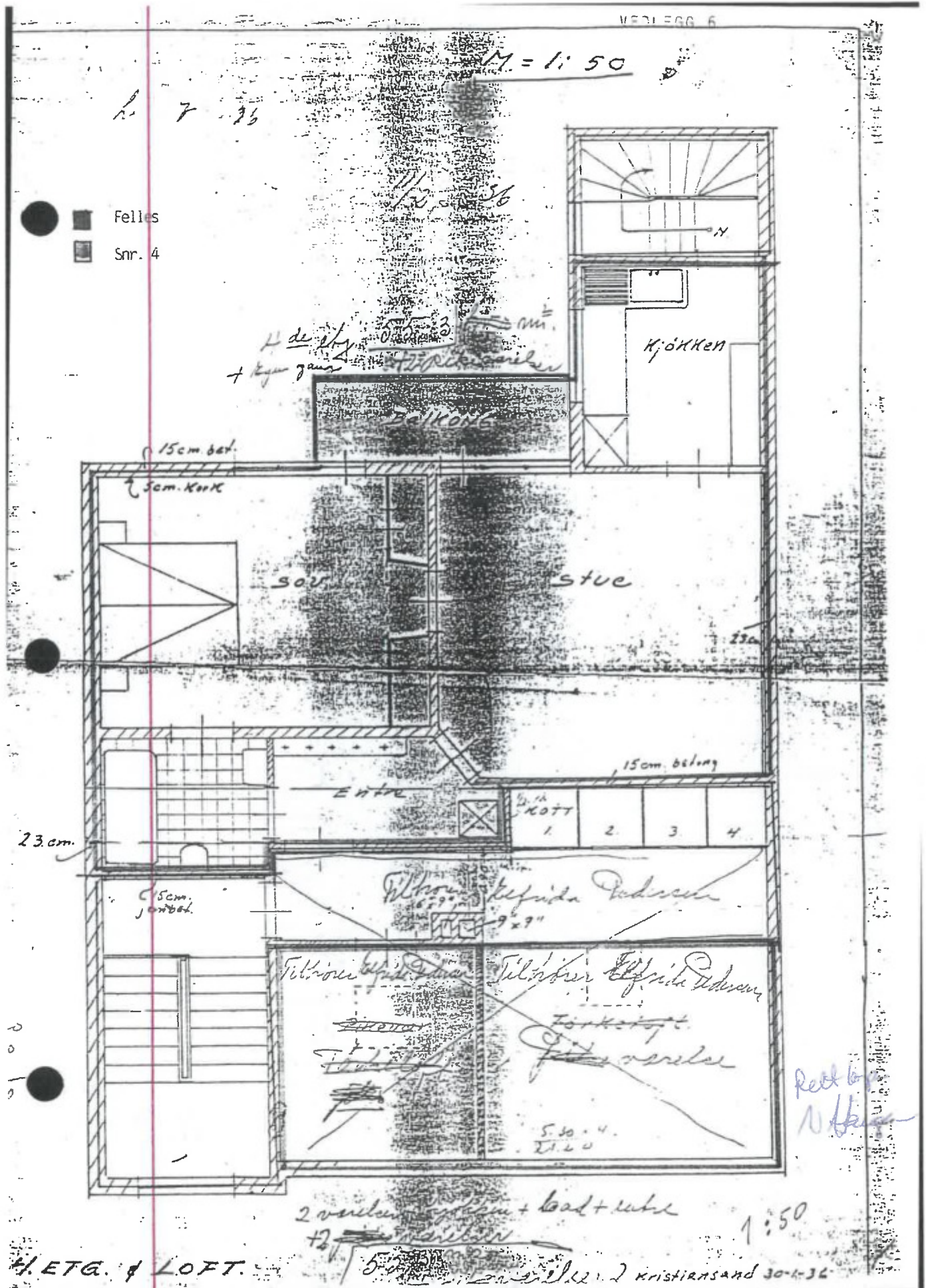














SØRLANDS BANKEN
Eiendomsmegling
STORSTRADE 202, 4601 Kristiansand S.

Per By
N. Høeg

16200x

-22600y

Kartblad - 224/162
Målestokk 1:500



-224/159



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SENTRUM
PB 33
4661 KRISTIANSAND S

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 11-23-0411 (Hanne Sandnes)
Vår referanse: 3320345/22615695
Bestilling: C3 2023-10-11 (6) 88

Dato
11.10.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7385	93	23.5.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	150	556	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Fettnad.

RESEKSJONERING

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

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

avvist 17/3-89

DAGBOKFØRT

14. MAR 89 03550

KRISTIANSAND BYRETT

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sørlandsbanken A/S, Eiendomsavd.	Postboks 202, 4601 Kr.sand	042 23910

1. Eiendom	Gnr. 150	Bnr. 556	Fnr.	Kommune Kr.sand
2. Hjemmels- haver	Navn Per Magne Nygaard Kari Haakonseth Lillie Ann Albert Morten Moseidjord			Fødselsnummer DAGBOKFØRT 23 MAR 89 07385 KRISTIANSAND BYRETT
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor bygger tillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	85/361	85/338	21				41			
2	B	92/361	92/338	22				42			
3	B	92/361	92/338	23				43			
4	B	92/361	69/338	24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20			338/338	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		361/361		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
 Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:

7. Supplerende tekst

Snr. 1 - Kari Haakonseth
 Snr. 2 - Morten Moseidjord
 Snr. 3 - Lillie-Ann Albert
 Snr. 4 - Per Magne Nygaard

Dato

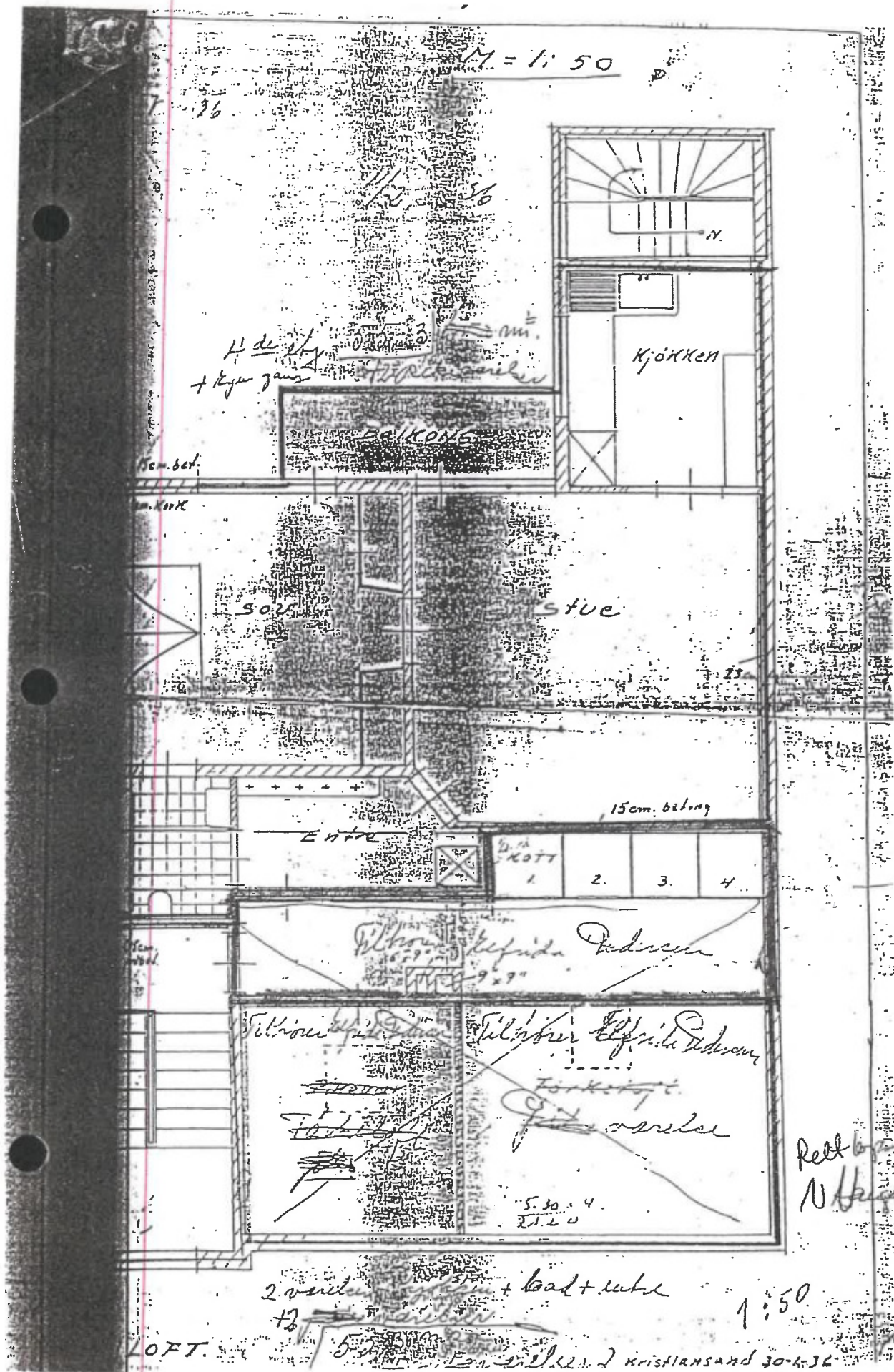
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Pa 23.10.2023 og 24.10.2023
 Gunnar B. Moseidjord
 Kari Haakonseth
 Lillie-Ann Albert

Kr. sand

Tinglysingsstempel

Per Magne Nygaard
 Lillie-Ann Albert
 Kari Haakonseth



Holbergs gate 3

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinglyset	4 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.3 km	
Kristiansand rutebilstasjon	9 min
Buss, tog	
0.7 km	
Kristiansand stasjon	15 min
Linje F5	
1.2 km	
Kristiansand Kjevik	19 min
Randøyane	8.2 km
Linje 91	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	10 min
157 elever, 13 klasser	
0.8 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
439 elever, 22 klasser	
1.4 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
191 elever, 10 klasser	
1.7 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	22 min
417 elever, 30 klasser	
1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
469 elever, 36 klasser	
2.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand	4 min
180 elever	
0.3 km	
Tangen videregående skole	6 min
850 elever	
0.5 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

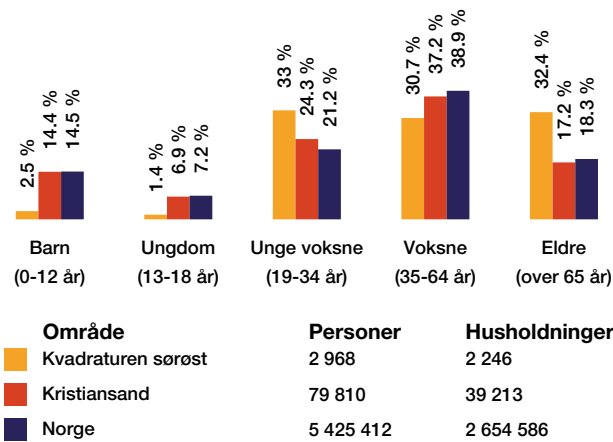
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kløvergården barnehage (0-5 år)	4 min
52 barn	
0.4 km	
Revehiet naturbarnehage (2-5 år)	7 min
17 barn	
0.5 km	
Odderøya barnehage (0-5 år)	11 min
49 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Kiwi Elvegata	4 min
Rema 1000 Tangen	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

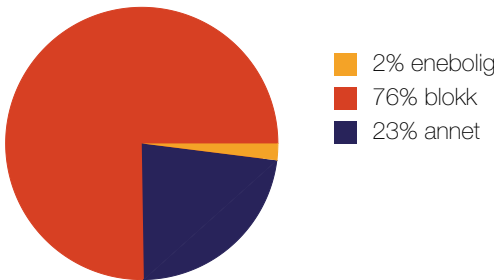
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

	Kongensgate skoles basket asfalt Ballspill	1 min 	0.1 km
	Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 	0.1 km
	SATS Aquarama	5 min 	
	Actic - Starthallen	6 min 	

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

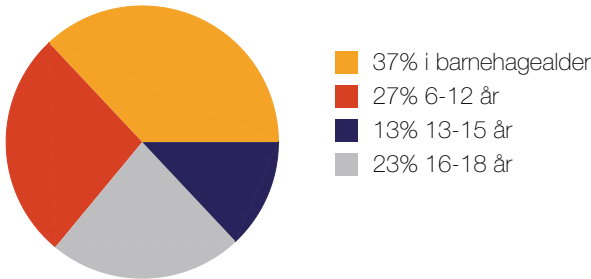
Sitat fra en lokalkjent



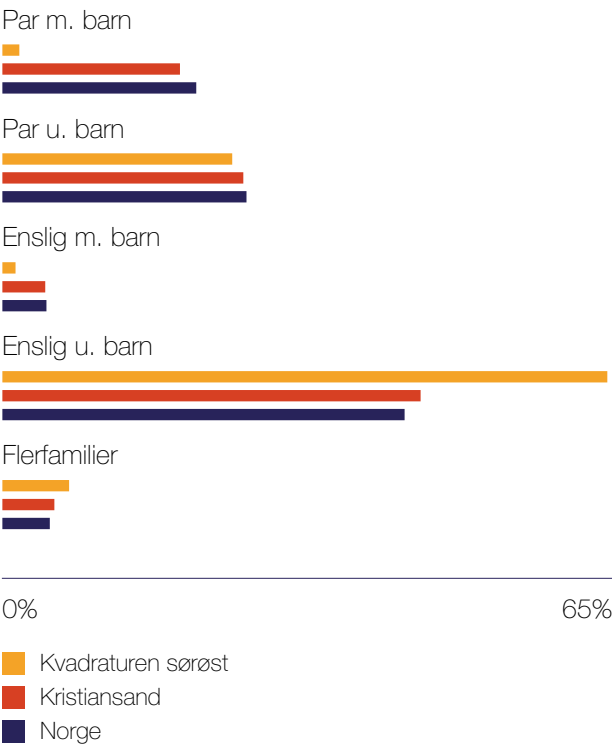
Varer/Tjenester

	Sandens Kjøpesenter	7 min 
	Apotek 1 Aquarama	5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

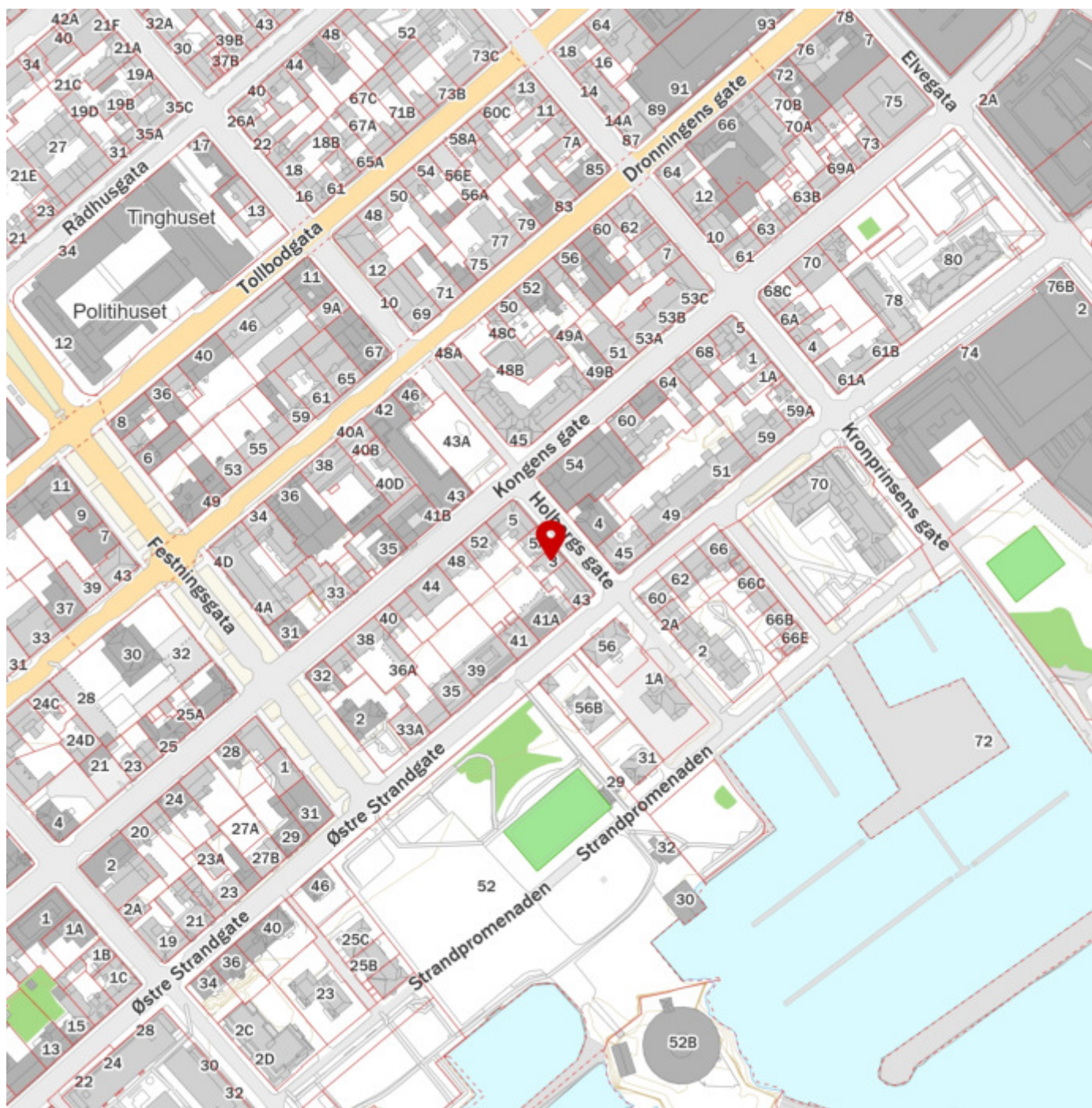
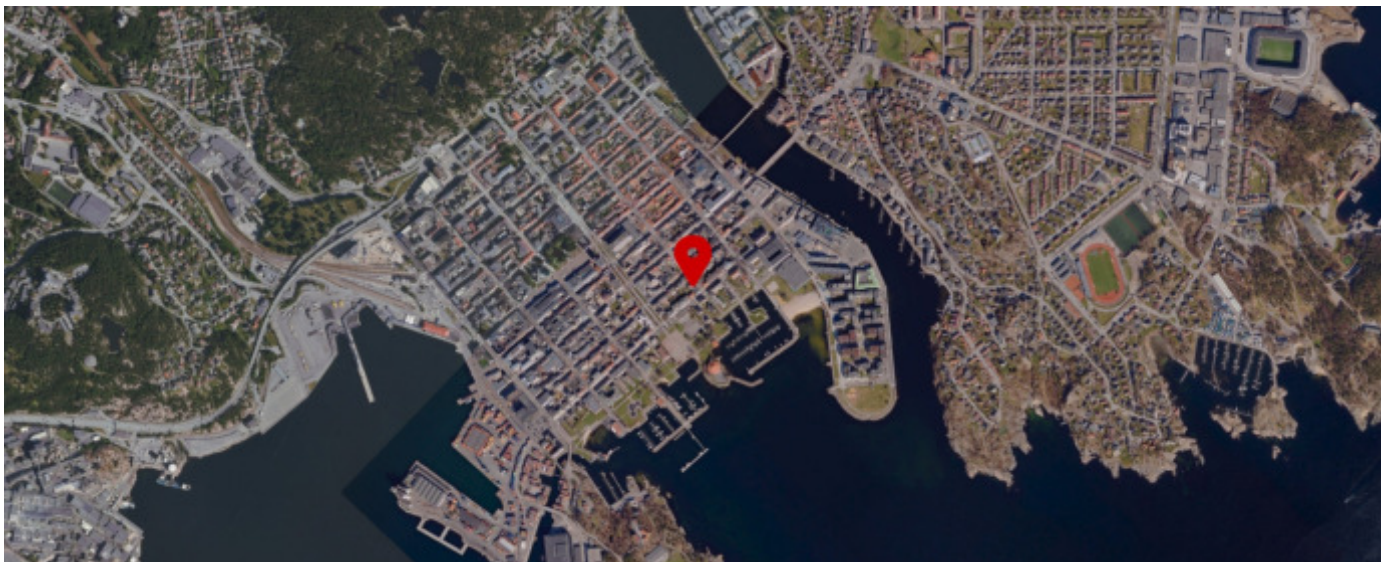


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Kristiansand sentrum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



HENRIK LOSSIUS | Eiendomsmegler | 47 60 06 02 | henrik@sormegleren.no

Sørmeqleren AS avd. Sentrum | Skippergata 10 | 38 02 22 22 | <https://sormegleren.no/avdeling/kristiansand/>