



Velkommen til

Dronningens gate 65  
4608 Kristiansand S

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Dronningens gate 65  
4608 Kristiansand S**


# Trivelig 2-roms midt i hjertet av byen | Nytt tak, fasade og vinduer på sameiet i 2022 | Felles bakgård.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en sentral beliggenhet, med kort avstand til alt Kristiansand har å by på! Her bor du i gangavstand fra Markens gate, Bystranda, Kilden, Aquarama og flotte turområder som Baneheia og Odderøya.

Leiligheten ligger midt i smørøyet av Kvadraturen med enkel adkomst i 1. etasje og inngang fra gate. I 2022 har sameiet oppgradert bakgården, skiftet tak, vinduer, fasader og nytt callinganlegg. Leiligheten byr på en praktisk entré, lys stue med generøs takhøyde, lunt soverom, kjøkken i åpen løsning og flislagt badetrom. Felles vaskeri samt egen bod i kjeller. Varmtvann inkl i fellesutgifter.

Dette er en gylden mulighet for deg som skal kjøpe bolig for første gang og drømmer om å bo midt i hjertet av byen, med alt du trenger rett utenfor døren!

## Nøkkelinformasjon

|  |    |   |
|--|----|---|
| <u>Prisantydning</u>                             | kr | 1 470 000   |
| <u>Andel fellesgjeld pr 22.04.25</u>             | kr | 229 000   |
| <u>Omkostninger*</u>                             | kr | 43 560  |
| <u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u> | kr | 1 742 560   |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>                | kr | 6 217   |
| <u>BRA/BRA-I</u>                                 |    | 29/26 m <sup>2</sup>  |
| <u>Ant. sov.</u>                                 |    | 1   |
| <u>Eiendomstype</u>                              |    | Leilighet   |
| <u>Eierform</u>                                  |    | Eierseksjon   |
| <u>Byggeår</u>                                   |    | 1893  |
| <u>Etasje</u>                                    |    | 1   |
| <u>Energimerking</u>                             |    |  |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Stine Lian Hansen**  
Eiendomsmegler

452 99 933  
[stine.lian.hansen@em1sr.no](mailto:stine.lian.hansen@em1sr.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

|   |    |           |
|---|----|-----------|
| Prisantydning                             | kr | 1 470 000 |
| Andel fellesgjeld pr 22.04.25             | kr | 229 000   |
| Omkostninger*                             | kr | 43 560    |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | 1 742 560 |
| Felleskostnader pr. mnd.**                | kr | 6 217     |

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 42 470,-  
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-  
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 43 560,-

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

Boligkjøperforsikring kr 10 600 – 13 400 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 217 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, vaktmester, renhold, forretningsfører, felles strøm, styrehonorar, deler av kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett, varmtvann, fellesvaskeri og fellestiltak ( Gebyr for fellestiltak tilbakebetales ved deltakelse på dugnad. Dette utgjør 200Kr i mnd. av fellesutgiftene) Beløpet er opplyst av forretningsfører og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

### Sameiets fellesgjeld

Lån Nordea med 25 års nedbetaling.

Rentesats 7,5% flytende.

Kan innfris 01.07. og 01.01 med en måneds varsel.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 1 917 pr. år for 2024

I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt og slamavgift.

### Registerbetegnelse

Gnr. 150, bnr. 70, snr. 2 i Kristiansand kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Om sameiet

Heisene i bygget fungerer ikke pr. Det ble besluttet på årsmøte at styret/forretningsfører skal undersøke med flere aktører vedrørende å få etablert heisene i bygget, for så å innkalle til ekstraordinært årsmøte og beslutning rundt dette. Estimert kostnad pr heis er ca 1.500.000,-. Dersom dette blir vedtatt, er det usikkert hvordan dette vil påvirke fellesgjeld/felleskostnader.

### Forretningsfører

DkS AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

Leilighet:

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

BRA total: 29 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en eksternt bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

### **Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til

sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

1

**Parkering**

Medfølger ikke parkeringsplass.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Dronningensgate 65. Sameiets org.nr.: 917588473.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 448 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for sameiet.

Sameiet disponerer en trivelig og oppgradert bakgård som alle beboerne kan benytte seg av. Bakgården er utstyrt med utemøbler, og gir et hyggelig sted for avslapning eller sosiale sammenkomster. Bakgården ble renoveret og forbedret i nyere tid, og i 2022 ble det lagt nye heller.

**Dyrehold**

Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold.

**Beboernes forpliktelser**

Felles arbeid arrangeres i løpet av våren. (Det betales inn 200,- i fellesutgiftene i mnd som tilbakebetales ved deltakelse på dugnad)

Ved neste dugnad planlegges det å male opp i fellesganger der hvor det er behov.

**Sameiets forsikringselskap**

Fremtind

Polisenummer felles forsikring 2809570

**Sameiebrøk**

30/940

**Byggeår**

Ca. 1893 i følge Kristiansand kommune

**Innhold**

Velkommen til Dronningens Gate 65!

Dette er leiligheten for deg som ønsker en sentral beliggenhet, med kort avstand til alt Kristiansand har å by på! Her bor du i gangavstand fra Markens gate, Bystranda, Kilden, Aquarama og flotte turområder som Baneheia og Odderøya.

Leiligheten ligger midt i smørøyet av Kvadraturen med enkel adkomst i 1. etasje. I 2022 har sameiet oppgradert bakgården, skiftet tak, vinduer, fasader og nytt callinganlegg. Leiligheten byr på en praktisk entré, lys stue med generøs takhøyde, lunt soverom, kjøkken i åpen løsning og flislagt badrom. Dette er en gylden mulighet for deg som skal kjøpe bolig for første gang og drømmer om å bo midt i hjertet av byen, med alt du trenger rett utenfor døren!

Leiligheten ligger i 1. etg og inneholder følgende:

BRA-i: Soverom, stue/kjøkken, entre, bad.

Annet:

- Felles vaskerom.
- Bod i kjeller tilhørende leiligheten.
- Felles søppelrom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det finnes mange forskjellige versjoner av tegning, men side 42 i byggesaksmappe samsvarer med dagens løsning.

### **Standard**

Entre:

Leiligheten ligger midt i smørøyet av Kvadraturen med enkel adkomst i 1. etasje og inngang direkte fra gateplan. Entréen er praktisk utformet med god plass til å henge av seg yttertøy og sko. Her er det installert et nytt callinganlegg i 2023 som sikrer enkel og moderne kommunikasjon med inngangspartiet.

Stue:

Leilighetens stue fremstår som lys og innbydende, med en generøs takhøyde som gir rommet en luftig og åpen følelse. Gulvet er belagt med laminat og veggene er malt i moderne og tidsriktige farger som passer de fleste interiørstiler, og skaper et behagelig og hjemmekoselig uttrykk. Dette er et sosialt rom med god plass til å innrede etter eget ønske.

Kjøkken:

Kjøkkenet er praktisk og funksjonelt med en åpen løsning mot stuen. Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr medfølger, og kjøkkenkranen er nylig byttet i 2025. En ekstra benkeplate er montert og fungerer både som ekstra sitteplass med plass til barstoler, eller som en praktisk kontorplass. Dette området er også et hyggelig sted å innta frokosten eller en kopp kaffe.

Bad:

Badet har fliser på både vegger og gulv. Det er innredet med dusjkabinett (nytt i 2025), WC og servant med tilhørende skap. Mekanisk avtrekk og tilluftspalte under/over døren bidrar til god luftsirkulasjon. Badet ble oppgradert i 2011 i henhold til tidligere salg.

Soverom :

Leilighetens soverom er lunt og innbydende, med god plass til både seng og tilhørende møbler. Rommet har også plass til å sette inn et garderobeskap etter eget ønske, noe som gir mulighet for effektiv oppbevaring.

Diverse informasjon fra selger/takstmann:

- Oppgradering/fornyning av fasade, tak og vinduer på hele sameiet.
- Skiftet til ny varmekolbe i felles varmtvannsbereder 2022.
- Det finnes heis i bygget, men denne er pt ute av drift.
- Selger opplyser om følgende: Det er mulig å installere egen varmtvannsbereder i kjøkkenskap samt egen vaskemaskin. Dette får man også redusert felleskostnader for.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de

avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

#### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

#### **Beliggenhet**

Leiligheten har en fantastisk plassering som kombinerer sørlandsidyll og urbane fordeler. Her bor du kun få minutters gange fra Kristiansands pulserende byliv, samtidig som du har enkel tilgang til vakker natur og rekreasjonsområder.

Byens handlegate, Markens gate, ligger rett i nærheten og frister med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og et yrende kaféliv. Her kan du nyte handleopplevelser på kjøpesenter som Sandens og Slottet, ta en tur på kino, eller oppleve kultur på det storslåtte konserthuset Kilden. Sørlandsidyllen fullbyrdes på Bystranda, hvor du finner palmer, strandliv, treningssenter og svømmeanlegget Aquarama, alt innen kort avstand fra boligen.

For den som ønsker rolige stunder i naturen, ligger vakre Baneheia rett i nærheten – et av Kristiansands største naturparadiser. Her finner du badevann, lysløype og flotte turstier som gir fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Odderøya, med sin spennende natur og utsiktspunkter, byr også på flotte turmuligheter innen gangavstand. Otterdalsparken, med sine grønne gressplener, flotte fontener og spisesteder som Sjøhuset, ligger heller ikke langt unna.

Et spesielt høydepunkt er Fiskebrygga, byens store samlingspunkt i sommermånedene. Her finner du yrende liv, nydelig sjømat og en unik atmosfære langs bryggekanalen. Nært boligen er også Stener Heyerdahls park og en aktivitetspark som gir ytterligere muligheter for avkobling og fritidsaktiviteter.

Med denne plasseringen er du perfekt plassert for å oppleve det beste av Kristiansands byliv, natur og sørlandsstemning.

#### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

#### **Byggemåte**

Vinduer: Trevinduer med isolerglass. Fra 2022.

Dører: Inngangsdør, noe nyere dør med brann og lydhemmende kvaliteter

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet. Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger godkjenning for gjenoppbygging etter brann datert 08.06.1990.

Det foreligger godkjenning for bruksendring fra forretning til bygler den 08.07.1994.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer medfølger: Oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. (komfyr er helt ny, Levert av Rolfs elektro). Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

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

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Telenor.

#### **Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/forretning/kontor.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Plan under arbeid: Dronningensgate, saksbehandler Heddeland Martens.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen er koblet til septiktank.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 374 889 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 0 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Mulighet for snarlig overtakelse. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## Eier

Odd Inge Greibesland

## Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/70/2:

11.10.1957 - Dokumentnr: 2593 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra gnr 150 bnr 559  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.1959 - Dokumentnr: 4201 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1961 - Dokumentnr: 6418 - Bestemmelse om vannledn.  
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1968 - Dokumentnr: 5035 - Best. om adkomstrett  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1979 - Dokumentnr: 803 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2003 - Dokumentnr: 22845 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.2003 - Dokumentnr: 22845 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 30/940  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 - 3, 7 - 27

17.12.1990 - Dokumentnr: 16302 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1684  
Rett til kjørbær adkomst. Kan ikke slettes u/samt. av  
bygningrådet.  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:70

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\*, kr 30 000,-

Markedspakke, kr 14 000,-

Oppgjørshonorar\*\*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 3 375,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 667,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 00,-

Eierskiftegebyr\*, kr 6 570,-

Totalt, kr 82 957,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Andreas Natvig den 08.06.2025.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven.

Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder.

Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeplingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**

Stine Lian Hansen

Salgsleder / Eiendomsmegler

Telefon: 452 99 933

E-post: [stine.lian.hansen@em1sr.no](mailto:stine.lian.hansen@em1sr.no)

EiendomsMegler 1 Kristiansand

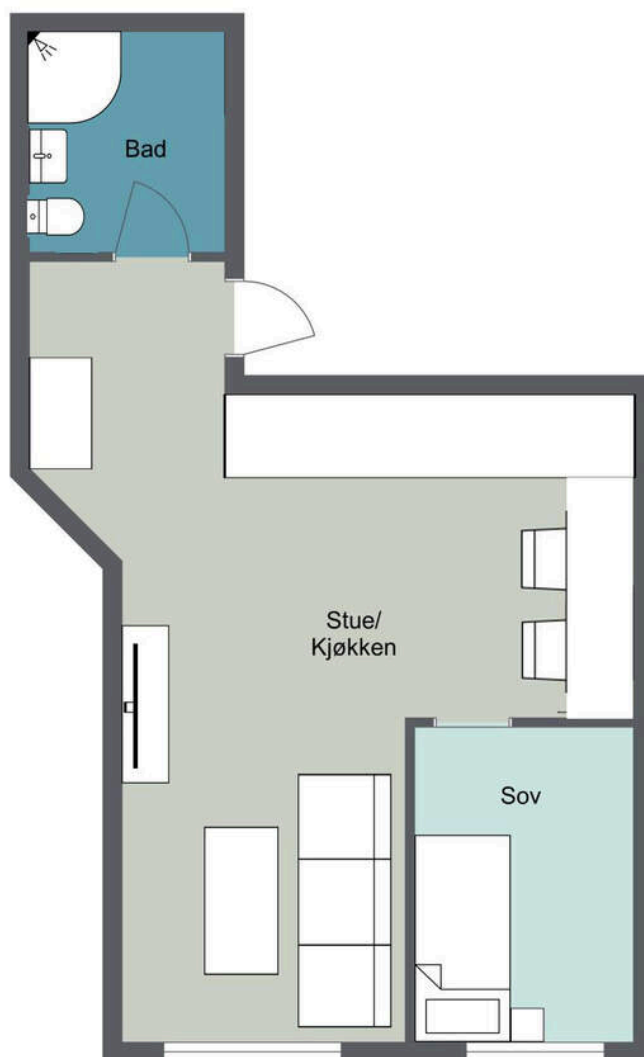
Postboks 196

4662 KRISTIANSAND S

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

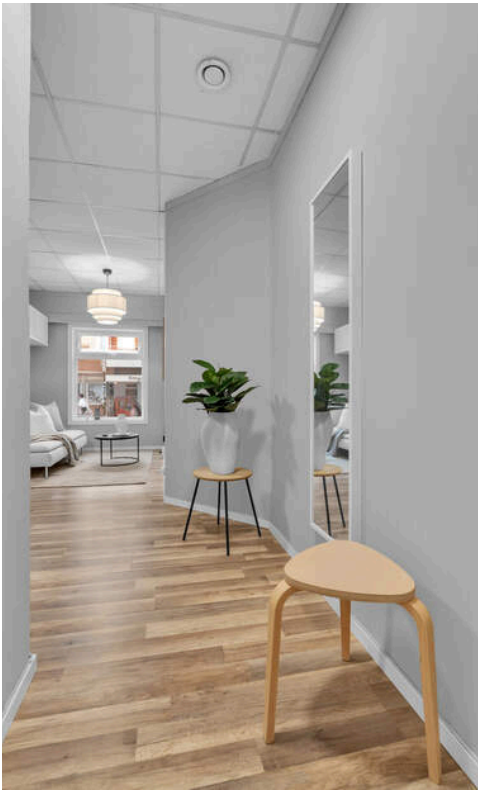
# Plantegning



fer.no

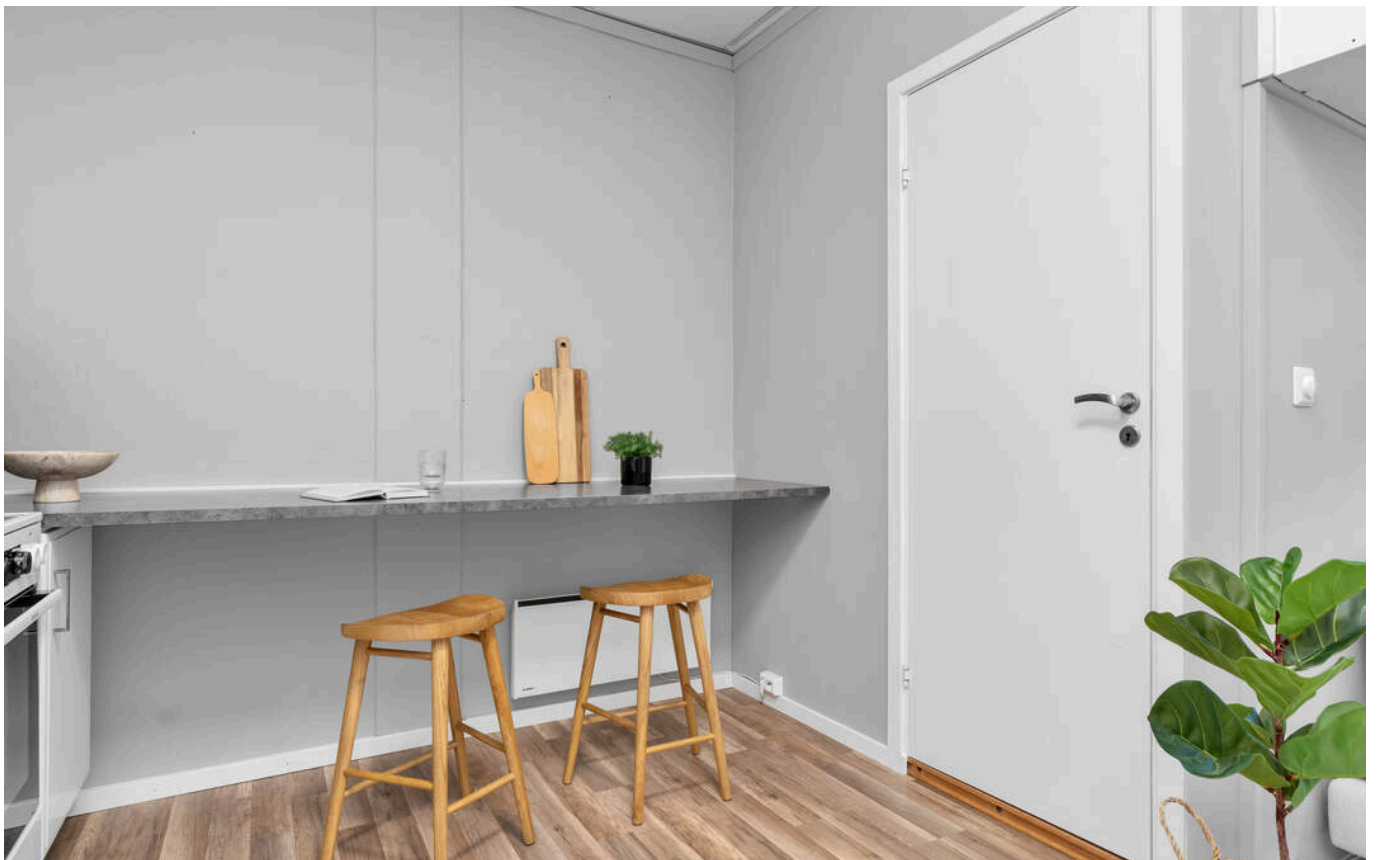
Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.  
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



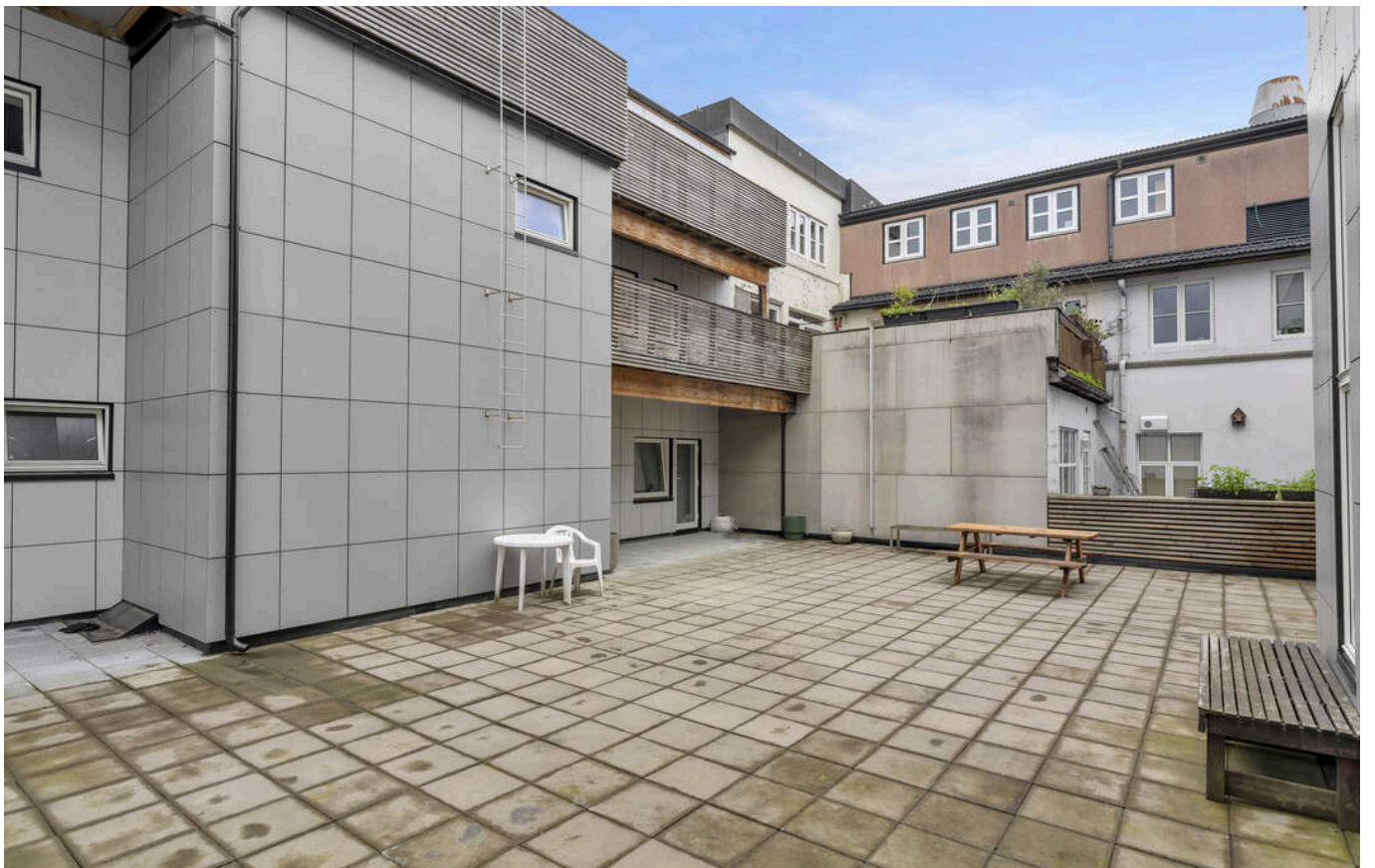












# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Odd Inge Greibesland

---

### Boligen

Dronningens Gate 65

4608 Kristiansand S

4204-150/70/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2603250131 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Moi Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av dusjkabinett til nytt.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier har skrevet i egenerklæringsskjema: "Nytt bad, egeninnsats". Hva og hvor mye dette gjelder kjenner jeg ikke.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

2021/2022: Utett fasade førte til vanninntrengning i felles trapp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ToFire

**Beskrivelse av arbeidet:** Fasaden ble renoveret og fikset slik at bygget ble tett igjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ved vanninntrengningen i 2021 da det lakk vann inn i fellestrapp/gang kom det noe utslag på vegg pga av fukten. Dette er utbedret nå etter fasaden ble tettet av ToFire AS i 2022.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ToFire AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet fasaden. Utslag på vegg ble fjernet.

---

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

♦ **Ja**

Kakerlakker i bygget i 2019. Ikke vært et problem etter at det ble gjort skadedyrbehandling av Pelias på oppdrag av styret.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Pelias

**Beskrivelse av arbeidet:** Skadedyrbehandling utført av Pelias.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

2020: Avløpsvann har slått tilbake grunnet tett felles avløpsrør. Det er da kommet noe avløpsvann opp av sluken på badet i leiligheten. Ikke vært etter problem etter utbedring av feil.

2022: Vannlekkasje i kjeller ved felles varmtvannsberedere.

2024: Varmekolbe i en av felles varmtvannsbereder ble defekt og resulterte i for lite varmt vann.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Faglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Septikservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Spylte felles avløpsrør rene. Monterte manglende 90° bend i septiktank ute som forhindrer tilbakeslag. Festet opp løsnede felles-avløpsrør i kjeller som gir riktig fall igjen.

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

**Firmanavn:** Rørleggermester Morten Øvland AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet til ny varmekolbe i felles varmtvannsbereder.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Rørleggermester Morten Øvland AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger fikset lekkasjen.

---

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Moi Rør AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kjøkkenkran i leiligheten

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

## Faglært arbeid:

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Odd-Inge Greibesland

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats hvor jeg har skiftet alle taklamper samt vegglampe på bad til ny. Jeg har fagbrev gruppe L og arbeidet 16år som elektriker.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det står ingenting i årsmøte-referatet 2025 at det er planlagt økte fellesutgifter.

Det står at styret vil jobbe med å lage en vedlikeholdsplan hvor de innhenter priser og løsninger.

Saker de undersøker er vedlikehold av ventilasjon, heis, nye takplater i fellesareal, nye varmtvannsberedere.

---



## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** ToFire AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering/fornyning av fasade, tak og vinduer på hele sameiet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Avitell AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt callinganlegg

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet heller i felles bakgård. Utført på dugnad av sameiet.

---

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

♦ **Ja**

Blandebatteri til dusj: Knapp som stopper for å justere varmtvann til veldig varmt fungerer ikke slik at man kan skru varmen helt opp til maks uten at knappen må trykkes inn. Fungere ellers som det skal. Dusjkabinettet er helt nytt, skiftet av Moi Rør mens blandebatteriet ble beholdt.

Gulv under det ene kjøleskapsben er ekstra slitt. Antakelig pga. litt bevegelse over tid ved åpning og lukking av kjøleskapet.

Gulvet har også et par riper.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

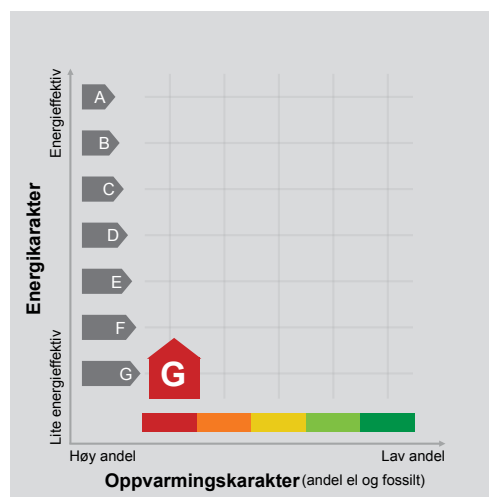
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Dronningens gate 65      |
| Postnummer        | 4608                     |
| Sted              | KRISTIANSAND S           |
| Kommunenavn       | Kristiansand             |
| Gårdsnummer       | 150                      |
| Bruksnummer       | 70                       |
| Seksjonsnummer    | 2                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 168252927                |
| Bruksenhetsnummer | H0103                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-109682 |
| Dato              | 23.04.2025               |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Tidsstyring av panelovner
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



# Vedlegg: Energiattest



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1893  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 29  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 4  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



# Vedlegg: Energiattest



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

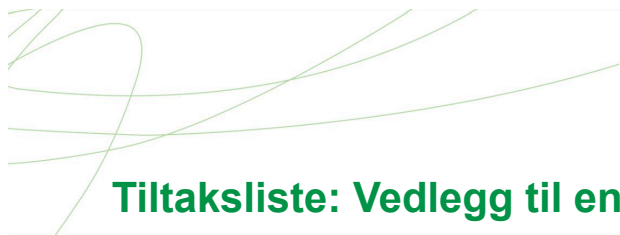
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak utendørs

# Vedlegg: Energiattest

## **Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 14: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 16: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 19: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### **Tiltak 21: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Vedlegg: Energiattest

### **Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

# Tilstandsrapport

📍 Dronningens gate 65 , 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 70, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m<sup>2</sup> BRA-i: 26 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 08.06.2025

Oppdragsnr.: 13333-4302

Referansenummer: QA4246

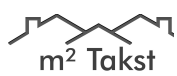
Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

# Vedlegg: Takstrapport



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

## 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 fuktspøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet midt i sentrum, bygård bygget 1893. Gåavstand til alle ønskelige kvaliteter.

Nyere vinduer, malt opp, modernisert bad/overflater mmm. mm. Fremstår i normal stand utfra alder.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: [post@m2takst.no](mailto:post@m2takst.no).

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

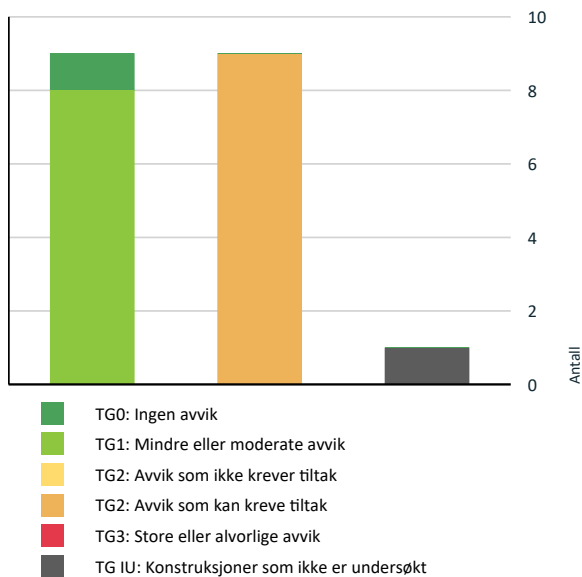
### Leilighet

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

Det finnes mnge forskjellige versjoner av tegning, men side 42 i byggesaksmappe samsvarer med dagens løsning.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befarings. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Forøvrig må hele rapporten leses.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner [Gå til side våtrom](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Byggeår</b><br>1893       | <b>Kommentar</b><br>Ref eiendomsverdi |
| <b>Anvendelse</b><br>Ubebodd |                                       |
| <b>Standard</b>              |                                       |
| <b>Vedlikehold</b>           |                                       |

### UTVENDIG

#### 1 TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Fra 2022. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

#### 1 TG 1 Dører

Inngangsdør, noe nyere dør med brann og lydhemmende kvaliteter. Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

#### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### INNSENDIG

#### 1 TG 1 Overflater

Overflater fremstår i normal stand.

#### 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 TG 2 Radon

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

#### Vurdering av avvik:

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

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:  
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Dersom deler av boligen er utleid så utløser dette krav om radonmåling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

#### 1 TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom har noe loddavvik så den selvåpner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe justering/vedlikehold om mulig, evt bytte.

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og systemhimling. Mindre hakk i plate i tak, ellers normalt.

## Tilstandsrapport



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Etablere bedre fall ved fremtidig renovering.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig belegg i sluk kant som tyder på at det er belegg som membranløsning. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert. Sluk kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. Nytt kabinett.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig da det er murvegger i rommet. Videre er rørstrekk mot wc synlig på vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



### KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av noe eldre årgang men funksjonell.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre men funksjonell innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



Noe enklere kant benkeplate.

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

## Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjeller.

#### 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.

#### ! TG 1 Avløpsrør

Lett synlige avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

#### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Automatsikringer i felles gang.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Intet utført i mitt eierskap.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Eier har byttet taklamper.**

4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

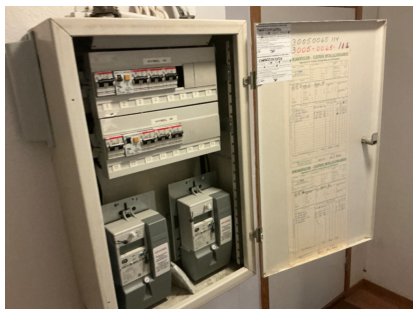
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets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

#### Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.

## Tilstandsrapport



### TC 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ukjent alder, kan med fordel tas på en service.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

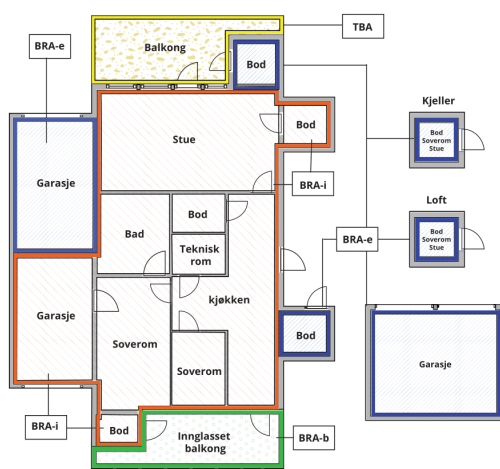
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| 1 etasje       | 26                            |                             |                            | 26  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>26</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>29</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller  |  | Bod i fellesareal           |                            |
| 1 etasje | Soverom, Stue/kjøkken, Entré, Bibliotek, Bad |                             |                            |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det finnes mange forskjellige versjoner av tegning, men side 42 i byggesakmappe samsvarer med dagens løsning.

#### 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?

*Kommentar:* Malt opp, egeninnsats.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Må forutsettes ivare tatt i en brannprosjektering.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| Leilighet | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 26         | 3          |

Dronningens gate 65 , 4608 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 70  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 06.5.2025 | Andreas Natvig       | Takstingeniør |
|           | Odd Inge Greibesland | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde             | Eieforhold    |
|-------------------|------|------|------|------|--------------------|-------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 150  | 70   |      | 2    | 449 m <sup>2</sup> | Ref eiendomsverdi | Ikke relevant |

#### Adresse

Dronningens gate 65

#### Hjemmelshaver

Greibesland Odd Inge

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar   | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 06.05.2025 |   | Fremvist         |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 06.05.2025 |   | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæringskjema  | 08.06.2025 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Fremvist         | 7     | Nei     |
| Tegninger            | 02.03.1995 |   | Gjennomgått      | 52    | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 06.05.2025 |   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier                 |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Megler               |            |   | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

# Vedlegg: Takstrapport

Dronningens gate 65 , 4608 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 70  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



Til eierne i Sameiet Dr.gt. 65

## Sameiet Dronningensgt. 65

### INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2025.

Under henvisning til vedtektene innkalles det herved til ordinært årsmøte i Sameiet Dronningensgt. 65, som avholdes 24.02.2025 kl. 17:00 på Kjøita nr. 21

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder.
  - B) Valg av sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
  - C) Valg av protokollfører.
  - D) Godkjenning av innkallingen.
2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **BUDSJETT FOR 2025**
5. **GODTGJØRELSE TIL STYRET.**
6. **SAKER**
  - Heisene - info
  - Varmepumpe, se vedlegg
  - Skifte av vinduer, se vedlegg
  - Ventilasjonsanlegget - info
  - Annen info
7. **VALG AV STYRET.**

Velkommen !

Kristiansand, 10.02.2025

Styret i Sameiet Dronningensgt. 65

På årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Adresse:  
Kjøita 21, 3. etg.  
4608 Kr.sand

Postadresse:  
Postboks 4074  
4689 Kr. Sand

Telefon:  
90 19 23 49  
Mail: [bernt.ivar@dksas.no](mailto:bernt.ivar@dksas.no)

Bankgiro:  
6315.05.02677

Organisasjonsnr.:  
NO 977475228MVA

**SAMEIET  
DRONNINGENSGT. 65**

**Årsregnskap  
2024**

## ÅRSBERETNING 2024 FOR SAMEIET DRONNINGENSGATE 65

### 1. STYRET.

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre vært følgende:

|                             | Valgt: |
|-----------------------------|--------|
| Simen Jørgenrud, styreleder | 1 år   |
| Tom Helge Djuphagen         | 1 år   |
| Roger Klippenberg           | 1 år   |
| Jonas Mosvald, varamedlem   | 1 år   |
| Petter Tungevåg, varamedlem | 2 år   |

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiet består av 2 bygning. Gjenstand for sameiet er 28 eierseksjoner.

Sameiets eiendom har gnr. 150 bnr. 70 i Kristiansand kommune.

Sameiet har p.t. inngått levering- og service-avtaler med disse firmaer.

|                         |   |                     |
|-------------------------|---|---------------------|
| ENTELIOS AS             | - | levering av strøm   |
| THYSENKNUPP ELEVATOR AS | - | heis – IKKE I DRIFT |
| ELITE SERVICE PARTNER   | - | renhold             |
| TELENOR                 | - | TV/Internett        |

Sameiets eiendom er fullverdifsikret i Fremtind. Fullverdifsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

### 3. STYRETS ARBEID.

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

En vesentlig del av styrets arbeid har dette år gått med til å følge opp generelt vedlikehold av byggene, samt annet forefallent arbeid i sameiet.

Det har vært utfordringer mht. forsikringssaker iht. vannskader i bygget.

Sameiet må vurdere tiltak for å demme opp for dette.

Vaktmesterfunksjonen håndteres av styret.

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### 4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 730.547,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 1.090.829,- og etter fradrag av finansposter får vi et resultat på kr. 811.618,-, som styret foreslår blir overført mot egenkapital. Grunnen til at resultatet er så bra, er at det er innbetalt på lån kr. 575.500,- ekstraordinært av samedere.

Egenkapitalen er negativ med kr. 2.519.522 pr. 31.12.2024, som dekkes inn med gitt lån.

### 5. BUDSJETT FOR 2025

Fellesutgiftene må økes med 8 % for å demme opp mot økte priser, da spesielt kommunale avgifter og forsikring.

### 6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

### 7. RETTVISENDE BILDE.

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

Kristiansand, den 13. januar 2025

STYRET I SAMEIET DRONNINGENSGATE 65

  
Tom Helge Djuphagen

  
Simen Jørgenrud  
Styreleder

  
Roger Klippenberg

## **SAMEIET DRONNINGENSGATE 65**

### **Regnskapsprinsipper**

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

a)           Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringstidspunktet

b)           Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c)           Fordringer.

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## SAMEIET DRONNINGENSGATE 65

|  | Noter | 2024             | 2023             |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |       |                  |                  |
| <b>Driftsinntekter</b>                       |       |                  |                  |
| Sameieinnbetalinger                          |       | 1 135 752        | 1 090 163        |
| Ekstra                                       |       | 0                | 90 000           |
| Innfridd lån                                 |       | 575 500          | 614 344          |
| TV/Internett                                 |       | 110 124          | 110 523          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                   |       | <b>1 821 376</b> | <b>1 905 030</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |       |                  |                  |
| Vaktmester / renhold                         |       | 47 467           | 45 250           |
| Styrehonorar                                 |       | 39 935           | 39 935           |
| Forretningsførsel                            |       | 46 252           | 45 000           |
| Revisjonshonorar                             |       | 10 000           | 10 000           |
| TV/internett                                 |       | 100 001          | 116 166          |
| Forsikring                                   |       | 105 899          | 91 586           |
| Strøm  |       | 89 547           | 100 278          |
| Drift heis                                   |       | 0                | 0                |
| Kommunale avgifter                           |       | 224 852          | 192 446          |
| Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer | 2     | 66 594           | 235 160          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |       | <b>730 547</b>   | <b>875 821</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                        |       | <b>1 090 829</b> | <b>1 029 209</b> |
| Finansinntekter                              |       | 2 045            | 933              |
| Finanskostnader                              |       | -281 256         | -282 959         |
| <b>Sum finansinntekter - og kostn.</b>       |       | <b>-279 211</b>  | <b>-282 026</b>  |
| <b>Resultat</b>                              |       | <b>811 618</b>   | <b>747 183</b>   |
| Avsatt til vedlikeholdsfond                  |       | -                | -                |
| <b>Ovf. Egenkapitalen</b>                    |       | <b>811 618</b>   | <b>747 183</b>   |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## SAMEIET DRONNINGENSGATE 65

|                                 | Noter | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>BALANSE</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Omløpsmidler</b>             |       |                   |                   |
| Fordringer sameiere             |       | -                 | 12 706            |
| Forskuddsbetalte kostnader      |       | 9 977             | 23 158            |
| Bankinnskudd                    |       | 379 610           | 90 963            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>         |       | <b>389 587</b>    | <b>126 827</b>    |
| <b>Sum elendeler</b>            |       | <b>389 587</b>    | <b>126 827</b>    |
| <b>Egenkapital</b>              |       |                   |                   |
| Vedlikeholdsfond                |       | -                 | -                 |
| Fri egenkapital                 |       | -2 519 522        | -3 331 140        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |       | <b>-2 519 522</b> | <b>-3 331 140</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |       |                   |                   |
| Lån Nordea                      |       | 2 785 259         | 3 457 087         |
| Forskuddsbetalte fellesutgifter |       | 68 544            | -                 |
| Korts. -/Leverandørgjeld        | 1     | 55 306            | 880               |
| <b>Sum gjeld</b>                |       | <b>2 909 109</b>  | <b>3 457 967</b>  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |       | <b>389 587</b>    | <b>126 827</b>    |

Kristiansand, den 13. januar 2024

  
Roger Klippenberg

  
Simen Jørgenrud  
Styreleder

  
Tom Helge Djuphagen

**SAMEIET DRONNINGENSGATE 65**

**NOTER**

**1. Kortsiktig gjeld/leverandørgjeld**

Denne posten består av øvrige påløpne kostnader som ikke betalt ved årskifte

**2. Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer**

|   |        |
|---|--------|
| Brannalarmkonroll m.m.                    |        |
| Årsmøteutgifter, innk. møte, referat m.m. | 3 750  |
| Skiftet glass                             | 6 505  |
| GK ventilasjonsservice                    | 11 621 |
| Oppf. fors. saker                         | 1 875  |
| Rørlegger- kolber m.m.                    | 20 017 |
| VVS Lindkleiv rør i kjeller               | 13 223 |
| Norlock - sylinder                        | 3 682  |
| Diverse småutgifter                       | 5 921  |
|   | <hr/>  |
| Sum                                       | 66 594 |



Revisjon Sør AS  
Henrik Wergelands gate 27  
4612 Kristiansand  
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no  
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA  
Foretaksregisteret

Godkjert revisjonsselskap  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Dronningensgate 65

## Uavhengig revisors beretning for 2024

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dronningensgate 65 som viser et overskudd på NOK 811.618. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Uavhengig revisors beretning 2024 for sameiet Dronningensgate 65

---

## **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

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

## **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 13. januar 2025

**Revisjon Sør AS**



Ole Martin Omdal  
Statsautorisert revisor

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## BUDSJETT SAMEIET DRONNINGENSGT. 65

|   | <u>2025</u> |                  |
|---|-------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                  |             |                  |
| Sameieinnbetalinger                     | kr          | 654 000          |
| Økning 8 % fra 01.03.2025               | kr          | 43 600           |
| Innbetaling rtr./avdrag                 | kr          | 398 000          |
| TV / Internett                          | kr          | 110 000          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>              | <b>kr</b>   | <b>1 205 600</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                  |             |                  |
| Kommunale avgifter eks. eiendomsskatten | kr          | 250 000          |
| Forsikring                              | kr          | 135 000          |
| Styrehonorar                            | kr          | 40 000           |
| Forretningsførsel                       | kr          | 47 500           |
| Vaktmester/renhold                      | kr          | 45 000           |
| Revisjon                                | kr          | 10 000           |
| TV/Internett                            | kr          | 110 000          |
| Strøm                                   | kr          | 100 000          |
| Øvrige utgifter                         | kr          | 100 000          |
| Vedlikehold                             | kr          | -                |
| <b>Sum driftsutgifter</b>               | <b>kr</b>   | <b>837 500</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>kr</b>   | <b>368 100</b>   |
| <b>Finanskostnader</b>                  | <b>kr</b>   | <b>(280 000)</b> |
| <b>Resultat</b>                         | <b>kr</b>   | <b>88 100</b>    |
| Avdrag                                  | kr          | 100 000          |

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bernt Ivar Olsen

---

**Fra:** Alice Marie Fallan <amffallan@hotmail.com>  
**Sendt:** 5. januar 2025 20:52  
**Til:** Svarbrev DKS  
**Emne:** Forslag til behandling i årsmøtet 25, Sameiet Dronningens gate 65

Hei, jeg er nylig eier av enhet H308 i sameiet i Dronningens gate 65 og ønsker å engasjere meg litt. Jeg har blant annet lagt merke til at fellesarealer nede ved bodene trenger litt dugnad. For det første er det mye hensatte ting/møbler der nede, spesielt helt bakerst/innerst der jeg selv har bod. Jeg får ikke åpnet døren til boden min fullstendig pga. hensatte møbler utenfor. For det andre er det svært begrenset belysning der nede, noe som også bør utbedres.

Jeg ønsker også å se på muligheten for å installere varmpumpe i min enhet, dersom dette er noe som må stemmes over. Videre er det av alles interesse om fellesgjelden på sameiet for en bedre avtale hva gjelder rente, dersom dette er mulig å få til, slik at sameiet kan fokusere på å fikse heisanlegget.

### Konkretisert:

- Ta opp problem med hensatte ting/møbler nede i kjeller ved boder. Tiltak: Dugnad på å rydde vekk/kaste det som ikke blir hentet av rette eier, og fikse bedre belysning.
- Ta opp ønske om å installere varmpumpe i enhet 308, få en avklaring på det.
- Ta opp fellesgjelden til sameiet, vurdere tiltak på å skaffe bedre lånebetingelser.
- Ta opp plan for vedlikehold av fellesarealer, utarbeide en plan for vedlikehold av fellesarealer, herunder fikse heisanlegget.

Ønsker også å melde meg til verv i sameiet/ta over vervet til forrige eier av min enhet.

Mvh  
Alice Marie Fallan  
Dronningens Gate 65, H308  
47864222  
amffallan@hotmail.com

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

kveld!

er dere har hatt en fin sommer!

styret sett nærmere på saken angående skift av vinduer og om dette lar seg gjøre?

er et behov for å få skiftet ut ett eller begge vinduene i vår enhet, slik at de tilfredsstillter kravene til rømningsvei fra leilighet etter TEK-17.

Opprinnelige vinduene som ble skiftet ut i 2022 var fra 1995, ifølge en boligsalgsrapport fra 2021. Seksjonering til boligformål ble utført den 22.12.2003. Vinduene som ble satt inn i var dermed tiltenkt et annet formål, mulig næringsvirksomhet, der det stilles andre krav til rømningsveier. Kravene til rømningsvei fra bolig har ellers, såvidt jeg har funnet ut, vært de samme som kravene til rømningsvei fra siden 90-tallet og mulig tidligere.

Vinduene fra 1995 ble skiftet ut i 2022, var det klart at seksjonene i 1. etasje ble benyttet til boligformål. Når vinduer i seksjoner benyttet til boligformål skiftes ut, vil det eneste naturlige være å sette inn vinduer egnet som rømningsvei.

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd første punktum, som lyder at «Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.» Å montere vinduer som ikke oppfyller krav til rømningsvei er nærliggende å anse som ikke forsvarlig.

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd andre punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd tredje punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd fjerde punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd femte punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd sjette punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Etter det som fremgår av seksjonsloven paragraf 33 første ledd syvende punktum, bestemmes det at «Vedlikeholdet skal utføres slik [...] at seksjonseierne slipper ulemper.»

Tilleggs

Arne Vegelbo & Ane Tungevåg

35464

01

### **Installasjon av varmepumper i sameiet:**

Det er kommet en forespørsel fra sameiere om å få montert varmepumpe og på det grunnlaget ønsker styret å løfte denne saken til årsmøtet på generelt grunnlag.

- 1 Ønsker man å tillate montering av varmepumper
- 2 Om det tillates, bør det være retningslinjer rundt dette.

### **Styrets innstilling: styret anbefaler ikke dette.**

Vi har diskutert fordeler og ulemper, og der vi ser særlige utfordringer når det gjelder plassering av utedel. Viktig med hensyn til: støy og vibrasjon, estetikk og løsninger for avriming og kondensvann.

Varmepumpeforeningen anbefaler bla.: utedelen lager vibrasjonsstøy og bør derfor ikke festes til husets kledning, men plasseres på et bakkestativ eller festes til grunnmuren. Varmepumpe må aldri monteres direkte på trevegg som deles med nabo.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Dronningensgt. 65**

Den 24.02.2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Dronningensgt. 65 i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av forretningsfører Bernt Ivar Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 8 eierseksjoner.

Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

### **1. KONSTITUERING:**

#### **A. Valg av møteleder.**

Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.

#### **B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Simen Jørgenrud valgt.

#### **C. Valg av protokollfører.**

Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

#### **D. Godkjenning av innkallingen.**

Det var ingen bemerkninger til innkallingen  
Innkallingen til årsmøtet ble deretter godkjent.

### **2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.**

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

### **3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.**

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.

### **4. BUDSJETT FOR 2025.**

Styrets forslag til budsjett ble enstemmig vedtatt.

### **5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

Forslag til godtgjørelse til styret kr.35.000,- ble enstemmig godkjent, og at revisor dekkes etter regning.

### **6. SAKER.**

#### **Heisene ( info):**

Styreleder redegjorde for de undersøkelser som var gjort mht. å få etablert heiser i byggene. Estimert kostnad pr. ny heis er ca. kr. 1.500.000,- og det ble besluttet at styret/forretningsfører undersøker med flere aktører for så å innkalle til ekstraordinært årsmøte mht. heiser og beslutninger rundt dette.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Varmepumpe:

Det var ønske fra eier å få installert varmpumpe i sin leilighet. Saken ble diskutert og styrets innstilling ble fremlagt.

**Vedtak:** Det ble enstemmig bestemt at det ikke skal være tillatt å ha varmpumpe i sameiet.

De som har varmpumper i dag ar fått tillatelse av tidligere styre og er dermed ikke foretatt korrekt, da det er årsmøtet som beslutter dette. Eiere må her avvike varmpumpene.

### Skifte av vinduer:

Det var komme tinn forslag om at TEK 17 ikke var ivaretatt ifb. med innsetting av nye vinduer. Saken ble belyst av seksjonseier som sendte inn saken og det viser seg at styret har misforstått eiers anførsel, da det kun gjelder endring av dagens vinduer slik at de oppfyller krav til rømningsvei.

**Vedtak:** Det ble enstemmig vedtatt at det skal reklameres ovenfor utførende som har satt inn vinduene og se hva som her blir gjort.

### Ventilasjon ( info):

Sameiet styreleder informerte om befaring med ventilasjonsfirma Ventec og GK og det ble besluttet at styret ser på saken og innhenter mer konkrete pristilbud for å få å kunne ta en beslutning om evt. tiltak/oppgradering/vedlikehold på ett ekstraordinært årsmøte.

Det ble besluttet at styret lager en vedlikeholdsplan for bygget og tar med bl.a. nye takplater, skifte av varmtvannstanene m..

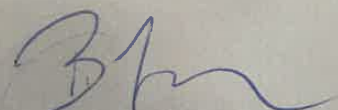
## 7. VALG AV STYRE.

Følgende ble valgt inn i styre:

|                     |   |             |   |          |
|---------------------|---|-------------|---|----------|
| Simen Jørgenrud     | - | styremedlem | - | 2 år     |
| Alice Marie Fallan  | - | styreleder  | - | 2 år     |
| Tom Helge Djuphagen | - | styremedlem | - | 2 år     |
| Petter Tungevåg     | - | varamedlem  | - | sittende |
| Berit Stordal       | - | varamedlem  | - | 2 år     |

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter det formelle møtet var avsluttet.

Kr.sand 24. februar 2025

  
Bernt Ivar Olsen  
Møteleder

  
Simen Jørgenrud

10

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Følgende ble også tatt opp:**

Søppelsorteringen er til tider svært dårlig og man oppfordrer utleiery til å informere sine leietakere om reglene rundt dette og da spesielt om riving av papp og sortering av søppel.

Det er en del som røker i inngangspartiet, hvilket må opphøre – utleiery må informere sine leietakere.

Endring av merkingen av callinganlegget vil bli gjort ved neste service.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET DRONNINGENSGT. 65**

Vedtatt i sameiermøte i medhold av lov om eierseksjoner

### **§ 1**

#### **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet Dronningengt. 65 har forretningskontor i Kristiansand. Sameiet består av 24 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 2003.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 150. brn. 70 i KRISTIANSAND kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2**

#### **ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis ikke det er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3**

#### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§ 4 VEDLIKEHOLD**

Innvending vedlikehold av egen sesjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann – og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseierne er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

## **§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERNE**

Erverver og eier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## **§ 7 STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtaksfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## **§ 8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggende og ved salg, pantsettes eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§ 9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve av styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **§ 10 OM SAMEIERMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta ed rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§ 11**

### **INNKALLING TIL SAMEIERMØTET**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller sameiermøte.

## **§ 12**

### **SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## **§ 13**

### **MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo – eller bruksinteresser og om går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om slag eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

### **§ 14**

#### **REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlige og tilstrekkelig regnskapsføring.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. Mai 1977 nr. 35)

### **§ 15**

#### **FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **§ 16**

#### **MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyser om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## **§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de angitte stemmer.

## **§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. Mai nr. 31.

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET DR. GT. 65

henviser ellers til "Lov om eierseksjoner".

**Formål:** Ivareta og sikre alle eiere / leieboere ro, orden og trivsel i sameiet, samt ivareta brannsikring og redusere tyveri fra eiendommen.

**Ansvar:** Hver enkelt eier / leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i reglene blir overholdt. Brudd på reglene vil bli påtalt skriftlig av styret. Gjentatte brudd kan få konsekvenser for eieren ved at det blir tatt skritt som kan føre til utkastelse. Ved innflytting skal husordensreglene utleveres til eieren / leieboeren, som plikter å gjøre seg kjent med reglene.

### 1. Ro i leilighetene / sameiet.

Det skal være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl 07.00.

Ytterdøren skal være låst hele døgnet.

Bruk av drill og snekring bør unngås før kl 08.00 og etter kl 19.00. På søn- og helligdager bør slik aktivitet ikke settes i gang. Dersom det må utføres, skal det skje så hensynsfullt som mulig.

Nabovarsel gis ved spesielle anledninger.

### 2. Avfallshåndtering.

Henviser til kommunens brosjyre om avfallssortering. Den er utlevert til hver leilighet. Avfallsdunker er plassert i bakgården.

Avfall skal ikke lagres i fellearealet!

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ivareta (fjerne) avfall ut over husholdningsavfall.

Sortering av avfall er viktig!

Grå dunker.

Det skal kun kastes husholdningsavfall i de grå dunkene. Ikke kast fulle søppelsekker, trematerialer og andre rester etter oppussing og lignende. Dunkene har ikke kapasitet til dette og renovasjonsvesenet nekter å tømme dersom dunken er overfylt.

Vi bestiller container en gang i året slik at beboerne kan kvitte seg med avfall som ikke kastes i søppeldunkene.

Brune dunker.

Det skal kun matavfall i disse. Bruk utleverte poser og lukk dem før de kastes. Dersom avfallet er svært fuktig pakkes det først i en avis. Det skal ikke plastposer i disse dunkene. Hageavfall (bio) kan kastes om det er plass.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Grønne dunker.

I disse dunkene legges papir og papp. Kartonger skal være flatpakkede. Liten brun avfallsdunk og grønn papirkurv skal følge leilighetene og ikke tas med ved flytting.

Glass/metall dunker.

I disse dunkene skal kun glass og metall.

Plastikk.

Plast skal legges i dunker/poser som er gjennomsiktig. Denne platen skal i første omgang i egen plastpose knyttet før den legges i posen.

OBS!

Maling, olje og annet spesialavfall må ikke kastes i dunkene. Større ting, rester etter ombygging og oppussing og lignende må fjernes av den enkelte for egen regning.

### **3. Røyking.**

Røykeforbud inne i fellesområder og oppganger. Oppsatte askebeger må brukes ved røyking ute.

### **4. Fellesarbeid.**

Felles arbeid arrangeres i løpet av våren. Ekstrainnbetaling for dekning av kostnader rundt dette er ved ikke oppmøte kr. 2.500,-.

Legg ikke ut mat til fugler eller dyr, dette kan trekke rotter og mus til eiendommen.

### **5. Husdyr.**

Hver eier er ansvarlig for å holde orden / rent i forbindelse med husdyrhold.

### **6. Navneskilt.**

Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til posten

### **7. Nøkler**

Det finnes ikke reserve- eller universalnøkler i sameiet.

Beboer må, om det ønskes, selv ordne med oppbevaring av reservenøkler hos venner og familie hvis uhellet skulle være ute. Nye nøkler kan bestilles av forretningsfører ved henvendelse pr. mail, hvor det oppgis navn/ leil. nr. på den som skal hente og betale nøklene, samt tlf. nr.

### **8. Leietakere**

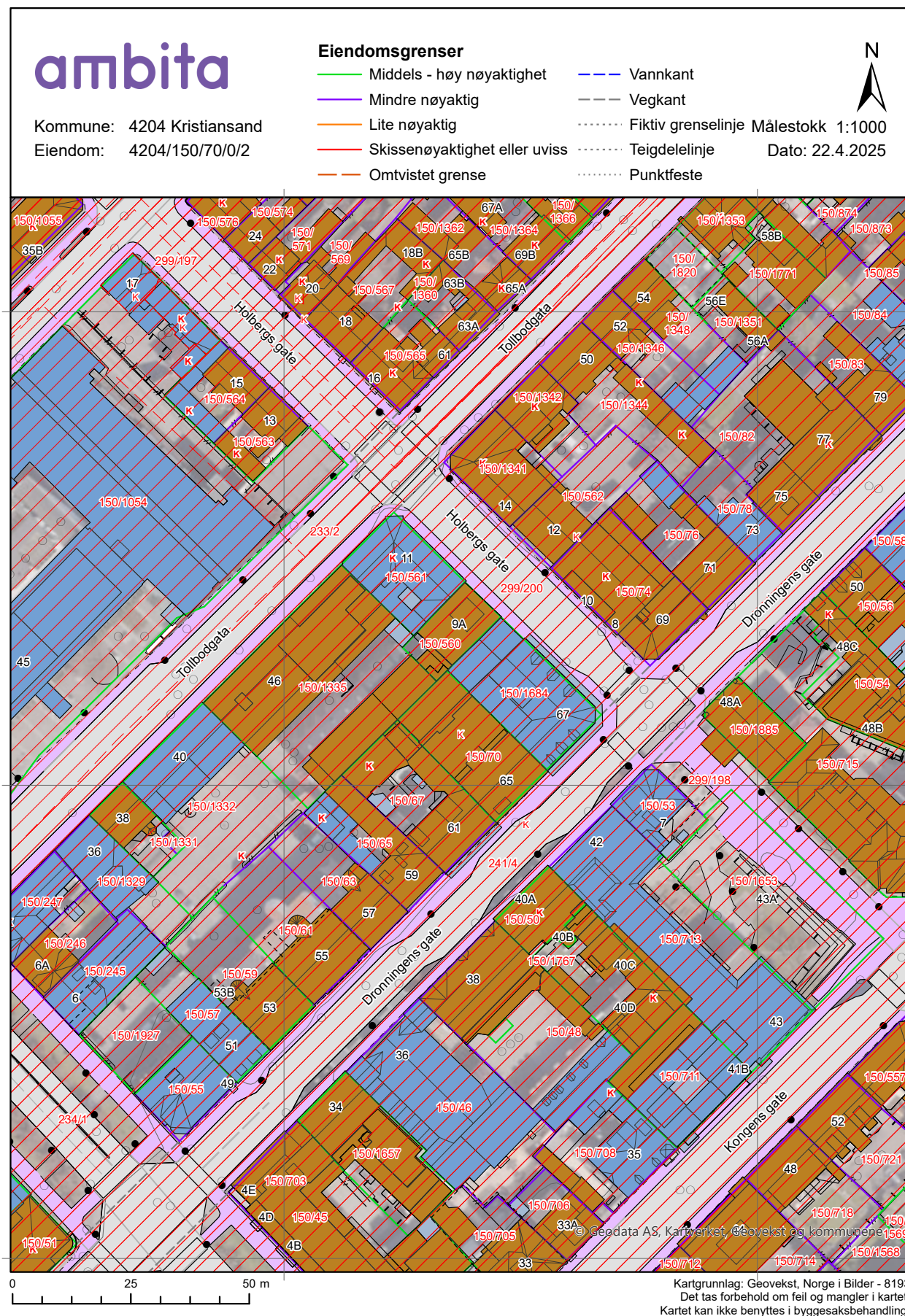
Eieren har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som sameiet får av hans leietakere.

Eier informerer forretningsfører om utleie

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører








Årsmøtet 2023.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon












# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

## Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

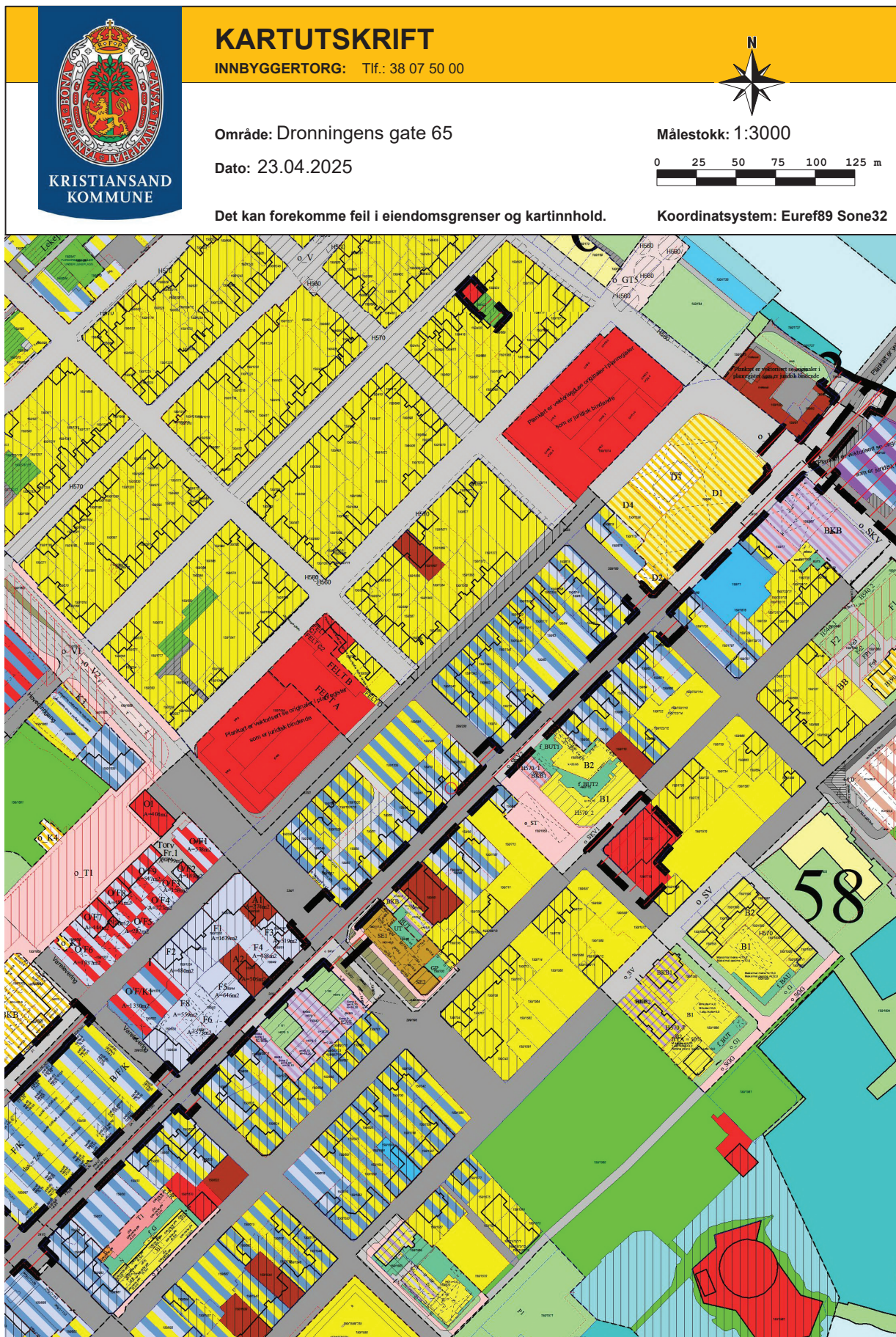
## Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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 18.11.2024

### §1 **Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplede 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 eiendomsparceller 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 områdetets særpreget 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

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 **allmennyttig** 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 m<sup>2</sup> uteareal pr. boenhet.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## § 7 Nye bygninger

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og vernekvalliteter (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 vegg, 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.

Det tillates to takopplett på gbnr 150/1927 i kvartal 40. Maks gesimshøyde for takopplett fremgår av plankartet.

## § 8 Offentlige trafikkområder

Renessanse-byplanens struktur med rette gater og rektangulære 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## **§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.

## **§11 Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis igangsettingstillatelse på gbnr 150/1927 i kvartal 40 skal lokalpark i Tresse være utbedret med nye elementer.

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.

Mindre endring av §7 og tilføyelse av §11, vedtatt i Areal- og miljøutvalget 27.02.25 som sak 43/25.










# Vedlegg: Kommunalinformasjon







**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
-  ALMENNYTTIGE FORMÅL


**3. TRAFIKKOMRÅDER**

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







**4. FRIOMRÅDER**


-  PARK, TUR, LEK

**6. SPESIALOMRÅDE**

-  BEVARING

**STREKSYSMBOLER**

-  PLANENS BEGRENSSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGELINJE (gjelder kvart. 57 og 58)
-  OMRISS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
- 35** KVARTALSNR.
-  TR-ER SOM SKAL BEVARES
-  VANN

N  


M = 1:1000

**KRISTIANSAND KOMMUNE  
REGULERINGSPLAN FOR MURBYEN**

|  | DATE                |                          |
|--|---------------------|--------------------------|
| Rev.   | 06.03.1998          |                          |
| Rev i henhold til bystyrets vedtak                       | 17.06.1998          |                          |
|  | 04.06.1997          |                          |
| VEDTATT AV BYSTYRETSSTYRET                               | 23.04.1995          |                          |
| UTLEGG TIL OFFENTLIG ETTERSEEN                           | 23.10. - 31.12.1997 |                          |
| DISKUSJON AV BYSTYRET                                    | 17.06.1998          |                          |
| PLAN OG BYGNINGSETATEN<br>OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND | ARKIV               | SAKSBEHANDLER<br>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](mailto: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](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto: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](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**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** Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinv 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 middelverdi av høyeste og laveste tilstøtende bygg, og maksimalt 3 m over bevaringsverdig bygningens høyder.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**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 forbeholdes 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.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## **§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 forbeholdes 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







Attestert kopi av dok.nr. 2003/22845/93  
Uthentet 2025-04-23 10:08

2603250131  
22845

Side 1 av 13

Retureres etter tinglysing av

## Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

EiendomsMegler i Solum

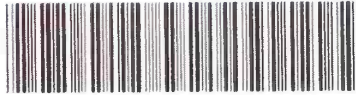
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 2003/22845/93  
2603250131

| 1. Eiendommen |               |     |     |          |     |
|---------------|---------------|-----|-----|----------|-----|
| Kommunenumr.  | Kommunes navn | Ger | Bnr | Festleir | Snr |
| 1001          | Kristiansand  | 150 | 70  |          |     |

| 2. Hjemmelshaver(e)               |                   |                           |  |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------|--|
| Fødselsnr. (Gj. nr. 11.9. utfyll) | Navn              | Sjell andel <sup>2)</sup> |  |
| 27 05 32                          | Kaare Søren Kvase |                           |  |

| 3. Begjæring  |         |                             |             |        |             |                             |             |        |         |                             |             |        |         |                             |             |
|---|---------|-----------------------------|-------------|--------|-------------|-----------------------------|-------------|--------|---------|-----------------------------|-------------|--------|---------|-----------------------------|-------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |         |                             |             |        |             |                             |             |        |         |                             |             |        |         |                             |             |
| S. nr.  | For-mal | Brøk (teller) <sup>3)</sup> | Brøks-areal | S. nr. | For-mal     | Brøk (teller) <sup>3)</sup> | Brøks-areal | S. nr. | For-mal | Brøk (teller) <sup>3)</sup> | Brøks-areal | S. nr. | For-mal | Brøk (teller) <sup>3)</sup> | Brøks-areal |
| 1   | B       | 43                          |             | B      | 14          | B                           | 30          | B      | 16      | B                           | 127         | B      | 37      |                             | 49          |
| 2   | B       | 30                          |             | B      | 15          | B                           | 17          | B      | 27      | B                           | 43          | B      | 38      |                             | 50          |
| 3   | B       | 42                          |             | B      | 16          | B                           | 16          | B      | 28      | N                           | 25          |        | 39      |                             | 51          |
| 4   | N       | 160                         |             |        | 17          | B                           | 18          | B      | 28      |                             |             |        | 40      |                             | 52          |
| 5   | N       | 40                          |             |        | 18          | B                           | 15          | B      | 29      |                             |             |        | 41      |                             | 53          |
| 6   | N       | 30                          |             |        | 19          | B                           | 16          | B      | 30      |                             |             |        | 42      |                             | 54          |
| 7   | B       | 18                          |             | B      | 20          | B                           | 18          | B      | 31      |                             |             |        | 43      |                             | 55          |
| 8   | B       | 15                          |             | B      | 21          | B                           | 18          | B      | 32      |                             |             |        | 44      |                             | 56          |
| 9   | B       | 16                          |             | B      | 22          | B                           | 14          | B      | 33      |                             |             |        | 45      |                             | 57          |
| 10  | B       | 18                          |             | B      | 23          | B                           | 18          | B      | 34      |                             |             |        | 46      |                             | 58          |
| 11  | B       | 18                          |             | B      | 24          | B                           | 67          | B      | 35      |                             |             |        | 47      |                             | 59          |
| 12  | B       | 14                          |             | B      | 25          | B                           | 36          | B      | 36      |                             |             |        | 48      |                             | 60          |
| 13  | B       | 18                          |             | B      | Sum tellere |                             |             | 940    |         | = nevner                    | 940         |        |         |                             |             |

| 4. Supplerende tekst <sup>4)</sup>  |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
| Det er fastsatt vedtekter for sameiet.  |
| <br>Doknr 22845 Tinglyst 22.12.2003 Emb 093<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM                |

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2003/22845/93  
Uthentet 2025-04-23 10:08

Side 2 av 13

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningloven

e)  ingen bruksenheter omfattes delvis av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller tilbyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er eget eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte unklig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenumerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsberetningens

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenhetene (forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd))

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra pantlærer ved reseksjonering (§§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

|   |   |  |
|---|---|--|
| Sted, dato<br>1599 Mosslandsveien<br>4 februar 2023 | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)<br>                        | Ekstern registrert partner<br>(ved registrering av etasjer samles fra enkelte registrerte partner, hvis samarbeidskontrakt foreligger) |
| Kari Anne Lyse<br>                                  | Ståle A. Eide<br>Ståle A. Eide MNEI<br>FRØYE KULLEN<br>EiendomsMegler |  |

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2003/22845/93  
Uthentet 2025-04-23 10:08

Side 3 av 13

|  |             |
|--|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering</b>  |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller                    |             |
| <input type="checkbox"/> Styret erklærer at samsenemotet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted /dato   | Underskrift |

|   |     |   |     |                      |
|---|-----|---|-----|----------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>                  |     |   |     |                      |
| <input type="checkbox"/> Beløping er foretatt                                   |     |   |     |                      |
| <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggseier er utarbeidet og vedlagt |     |   |     |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er innført nedenfor             |     |   |     |                      |
| <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt                             |     |   |     |                      |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:    |     |   |     |                      |
| Gnr   | Bnr | Fnr   | Snr |                      |
| 150   | 70  |   |     | Kristiansand kommune |
| Date  |     | Stempel og underskrift  |     |                      |
| 17.12.2003  |     | KRISTIANSAND<br>OPPMÅLINGSVESEN<br>T.M. Eick Westland Alf Gundersen |     |                      |

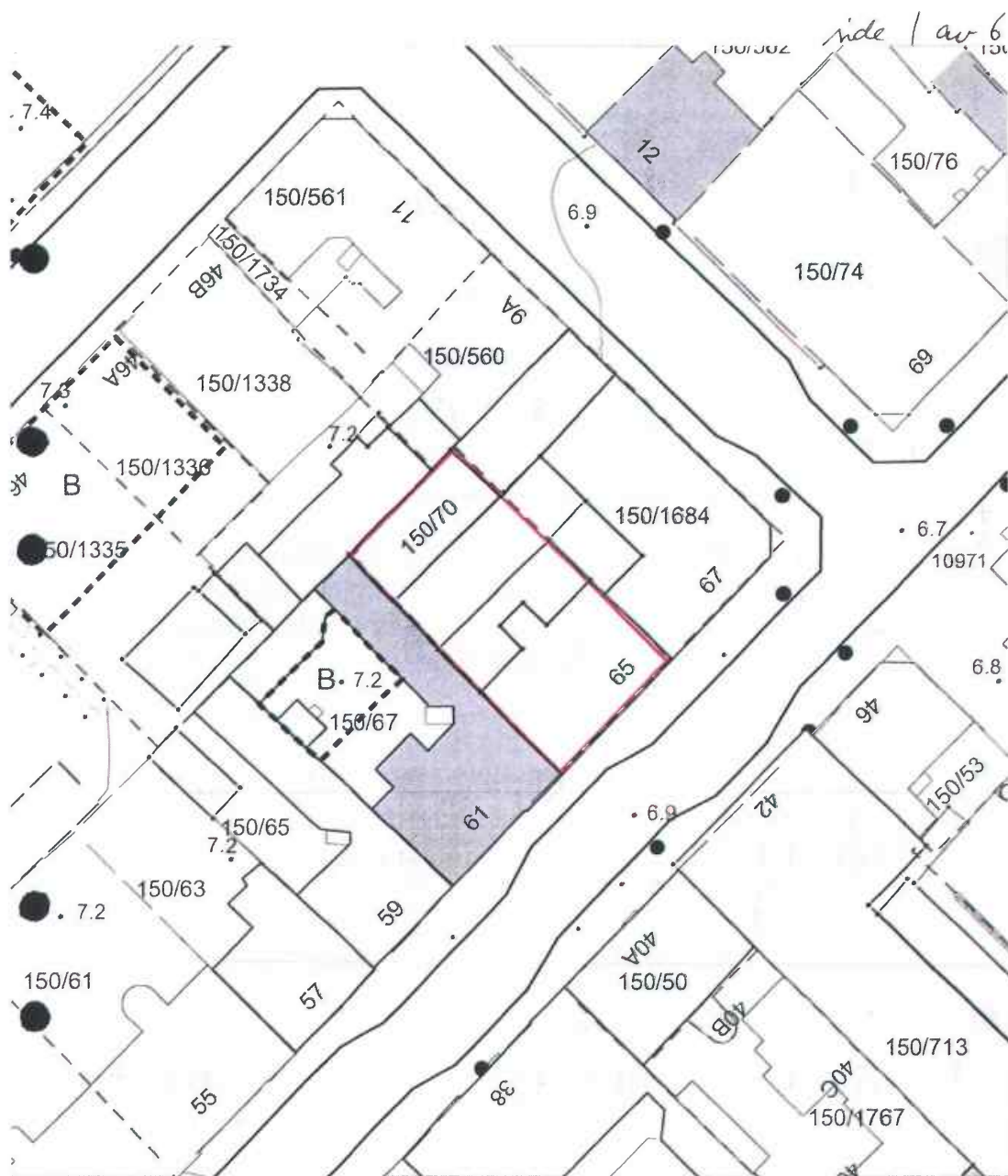
|  |
|--|
| <b>Noter:</b>  |
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.  |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.   |
| 3) Fellet for idell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.   |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.  |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samletprosent med hele tall i teller og nevner.   |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.   |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, if § 25 tredje ledd. Panterett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samsenemotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, if § 30.   |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenspart.  |

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2003/22845/93  
Uthentet 2025-04-23 10:08

Side 4 av 13



## FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGEMELDINGER KRISTIANSAND KOMMUNE OPPMÅLINGSVESENET

NB! Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Gnr.: 150 Bnr.: 70

Adresse: Dronningens gate 65

Målte eiendomsgrenser: - - - - -

Usikre eiendomsgrenser: ..... For å klargjøre grensen må det holdes kartforretning.

Topp grunnmur, kote.....

Målestokk= 1:500

Kartblad:

Dato: 30/10/03

Sign: 



# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 2003/22845/93  
Uthentet 2025-04-23 10:08

Side 12 av 1.

6  
av 6



Plan Kjeller

2603250131

6418

7. desember 1961.

B-43-314

Avskrift av  
dagbok nr. 6418/1961  
byrett

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av matr.nr. 9a, Holbergs gate og matr.nr. 65, Dronningens gate som har felles vannledning erklærer herved for seg og etterfølgende eiere at reparasjon og vedlikehold av den felles vannledning påhviler begge eiere i fellesskap.

Kristiansand, den 6/10. 61.

matr.nr. 65, Dronningens gate      matr.nr. 9a, Holbergs gate

*Walter Kjus*

*Edvard Hoche*

131



2603250631

16302

ERKLÆRING

REGISTRERT

17 DES. 1990

Kristiansand byrett


DAGBOK NR. 16302

Undertegnede eier av eiendommen Dronningensgate 67, gnr. 150 bnr. 1684, erklærer for seg selv og etterfølgende eiere, at fullverdig A120 brannvegg som faller sammen med eiendomsgrense mot Dronningensgate 65 i kjeller og 1. etasje vil bli opprettet ved salg eller ved endret bruk/leieforhold som kommer i konflikt med nåværende branntekniske løsning.

Undertegnede eier av Dronningensgate 67, gnr. 150 bnr. 1684 erklærer herved for seg selv og etterfølgende eiere, at eiendommen Dronningensgate 65, gnr. 150 bnr. 70, skal ha kjørbare adkomst fra Holbergsgate via varemottak i Dronningensgate 67 til sin parkeringsplass.

Erklæringen skal tinglyses på eiendommen gnr. 150 bnr. 1684 og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Kristiansand, 14. DES. 1990

 Marth Kristensen.  
Eier av Dronningensgate 67, gnr. 150 bnr. 1684

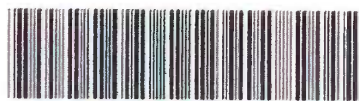
Par. 17/90

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1990/16302/93  
Uthentet 2025-04-23 10:09

Side 1 av 2



Doknr. 16302 Tinglyst: 17.12.1990 Emb. 093  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

260325 0131

2593

11. okt. 1957.

2325-400

Avskrift av dagbok nr. <sup>9</sup>2593/57  
Vedlegg til  
Kristiansand byrett

## Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. 9. Holbergsgate.  
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse. Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansands ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.  
Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansands ingeniørvesens samtykke.

Kr. sand S. den 8/6 19 57.

*Klaus Kjus-Lussen*  
Eiers egenhendige underskrift

*hp.*



2603250131

42d

9 september 1959

B-33-138

Avskrift av dagbok nr. 420/1959  
til  
Kristiansund byrett

## Erklæring

Undertegnede som eier av matr.nr. 65. Dronningensgate.  
erklærer herved likeoverfor Kristiansand kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.  
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Kristiansands ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Kristiansands ingeniørvesens samtykke.

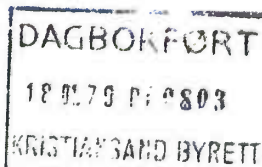
Kr. sand S. den 5/9 19 59.

*Klaus Kristensen*  
Eiers egenhellige underskrift



2603250131

803



## KONTRAKT mellom

firma Søren Kristensen, Dronningensgt. 65 (eieren), som eier av Holbergsgt. 9 i Kristiansand på den ene siden og Kristiansand Elektrisitetsverk (KEV) på den andre siden, er opprettet følgende overenskomst:

1. Eieren gir KEV rett til å bygge en nettstasjon på nærmere avtalt sted i tilknytning til bakeribygget og stedsvarende rett til å drive, vedlikeholde og føre tilsyn med stasjonen, slik KEV finner det tjenlig.
2. Nettstasjonen bygges i alt vesentlig i overensstemmelse med KEVs tegning nr. 20 772, som er godkjent av eieren.
3. Eieren gir videre KEV rett til å legge ned og vedlikeholde nødvendige høyspente og lavspente jordkabler fra nettstasjonen, også til hvilken som helst andre abonnenter enn eieren.
4. Som andel i de bygningsmessige kostnader, som bygging av nettstasjonen medfører, samt som kompensasjon for flytting av inntak, betaler KEV eieren en gang for alle kr. 70.000.-, inkl. merverdiavgift.  
Beløpet forfaller til betaling når denne kontrakten er tinglyst.
5. Enhver tvist som måtte reise seg i forbindelse med denne overenskomsten, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på tre medlemmer. Partene oppnevner hver ett medlem, mens oppmannen oppnevnes av justitiarius i Kristiansands byrett. For øvrig følges lov om rettergangsmåte for tvistemål av 13/8 1915, kapittel 32.
6. Denne kontrakten tinglyses som heftelse på eiendommen Holbergsgt. 9 i Kristiansand. Utgiftene i denne forbindelse bæres av KEV.

Kristiansand S., 15/1-79  
SØREN KRISTENSEN

*Søren Kristensen*  
Eier

Kristiansand S., 15/1-79.  
KRISTIANSAND ELEKTRISITETSVERK

*F. Røstads*  
F. Røstads.

*K. Sveen*  
K. Sveen.



2603250131

5035

25. juni 1968

B 87-207

Avskrift av  
Vedlegg nr. 5035 1968  
Kristiansand byrett

## Erklæring

Undertegnede eier av matr.nr. 65, Dronningensgate,  
erklærer herved for seg og etterfølgende <sup>eiere</sup> delta  
i fellesarrangement for adkomst og parkering på  
kjellerplan for kvartalet, på et tidspunkt som by-  
planrådet bestemmer.

*Klaus Kirschner*

# DRONNINGENS GATE 65

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| <b>Tinghuset</b>              | <b>3 min</b>  |
| Totalt 12 ulike linjer 0.2 km |               |
| <b>Kristiansand stasjon</b>   | <b>14 min</b> |
| Linje F5 1 km                 |               |
| <b>Kristiansand Kjevik</b>    | <b>19 min</b> |

## SKOLER

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)</b>            | <b>10 min</b> |
| 146 elever, 13 klasser 0.7 km                       |               |
| <b>Lovisenlund skole (1-7 kl.)</b>                  | <b>20 min</b> |
| 449 elever, 21 klasser 1.4 km                       |               |
| <b>Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)</b> | <b>22 min</b> |
| 191 elever, 10 klasser 1.6 km                       |               |
| <b>Oddemarka skole (8-10 kl.)</b>                   | <b>23 min</b> |
| 423 elever, 30 klasser 1.6 km                       |               |
| <b>Grim skole (8-10 kl.)</b>                        | <b>7 min</b>  |
| 472 elever, 34 klasser 2.3 km                       |               |
| <b>Akademiet vgs Kristiansand</b>                   | <b>5 min</b>  |
| 180 elever 0.4 km                                   |               |
| <b>Kvadraturen Skolesenter</b>                      | <b>6 min</b>  |
| 1200 elever 0.4 km                                  |               |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Recharge TP Torvet Kristiansand</b>        | <b>5 min</b> |
| <b>Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristia...</b> | <b>5 min</b> |



## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100



## OPPLEVD TRYGGHET

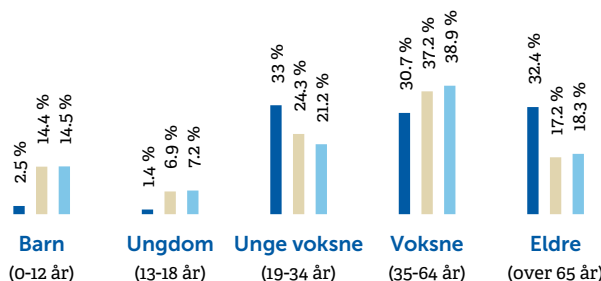
Veldig trygg 76/100



## NABOSKAPET

Høflige 56/100

## ALDERSFORDELING



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Kvadraturen sørøst | 2 968     | 2 246         |
| Kristiansand       | 79 810    | 39 213        |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## BARNEHAGER

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| <b>Lund barnehage (1-5 år)</b>     | <b>14 min</b> |
| 38 barn 1 km                       |               |
| <b>Odderøya barnehage (0-5 år)</b> | <b>22 min</b> |
| 51 barn 1.6 km                     |               |
| <b>Bamsebo barnehage (1-5 år)</b>  | <b>23 min</b> |
| 83 barn 1.6 km                     |               |

## DAGLIGVARE

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Kiwi Torvet</b>   | <b>4 min</b> |
| <b>Kiwi Elvegata</b> | <b>5 min</b> |
| PostNord 0.4 km      |              |



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








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

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 84/100

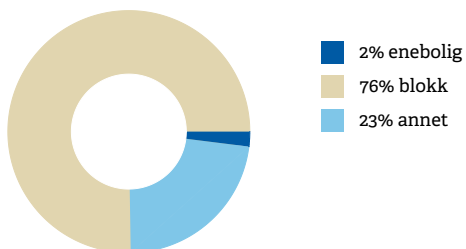
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **VEDLIKEHOLD VEIER**  
Godt velholdt 83/100



## SPORT

-  **Kongensgt. skole** 0.1 km  
Aktivitetshall, ballspill
-  **Kongensgate skoles basket asfalt** 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  **SATS Aquarama** 8 min 
-  **Fresh Fitness Kristiansand sentrum** 9 min 

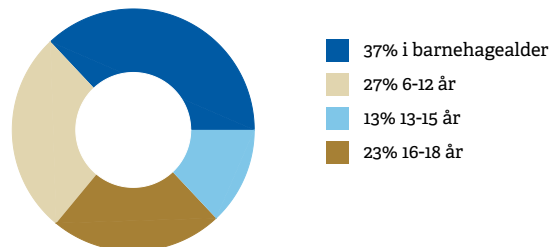
## BOLIGMASSE



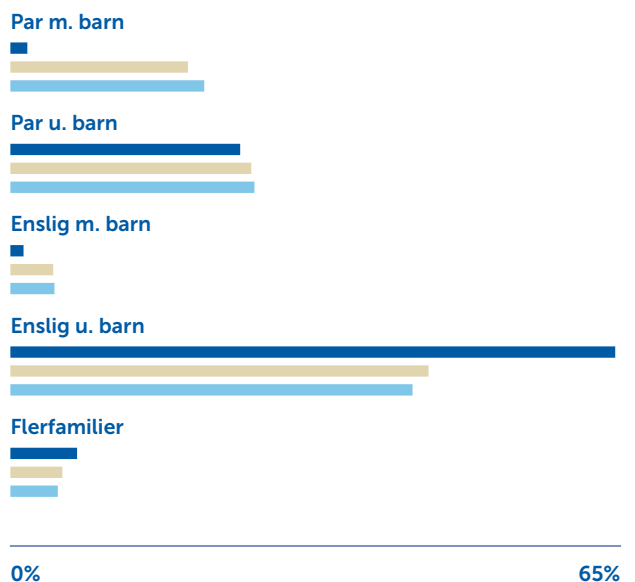
## VARER/TJENESTER

-  **Sandens Kjøpesenter** 6 min 
-  **Vitusapotek Sandens** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

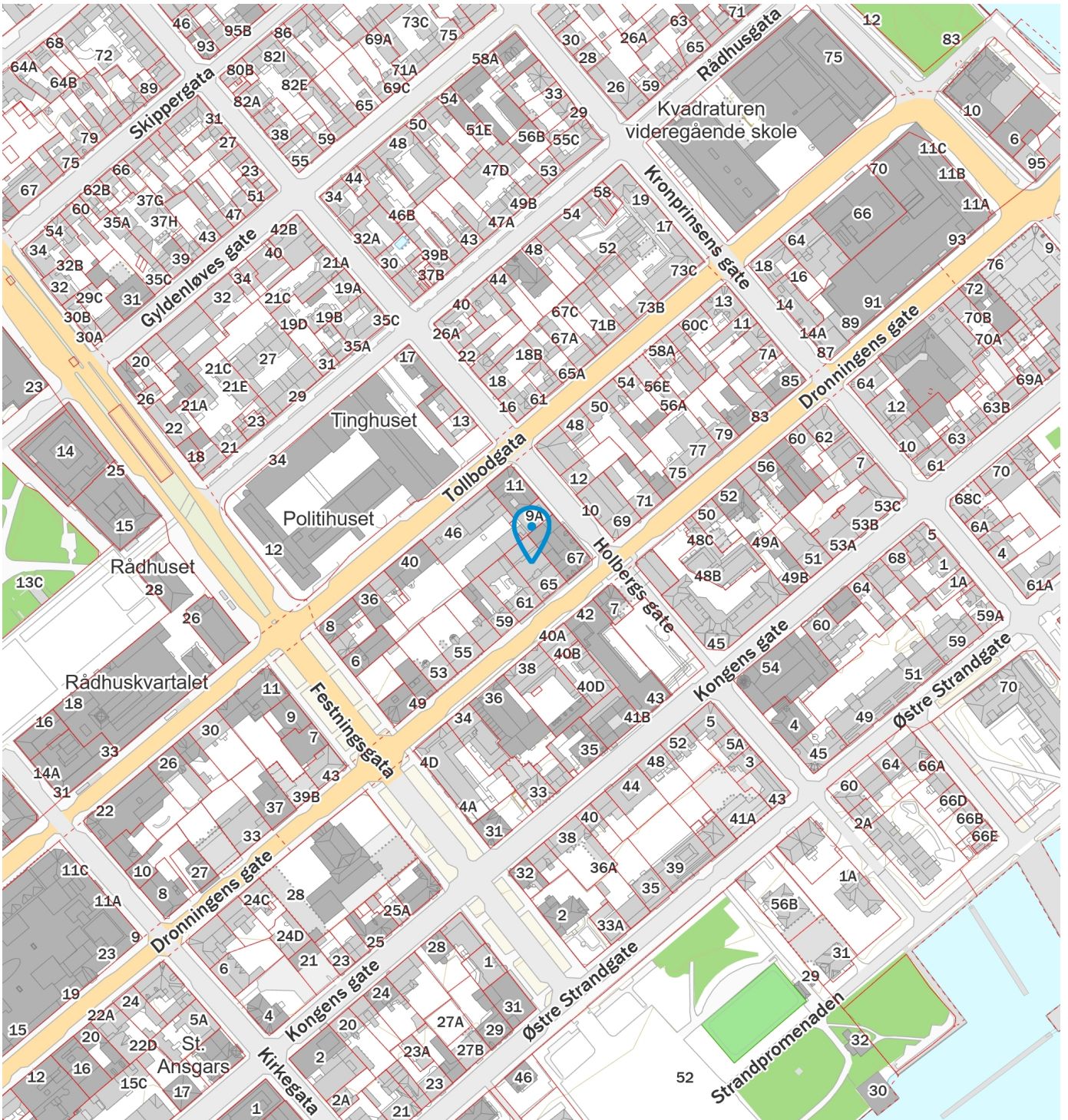
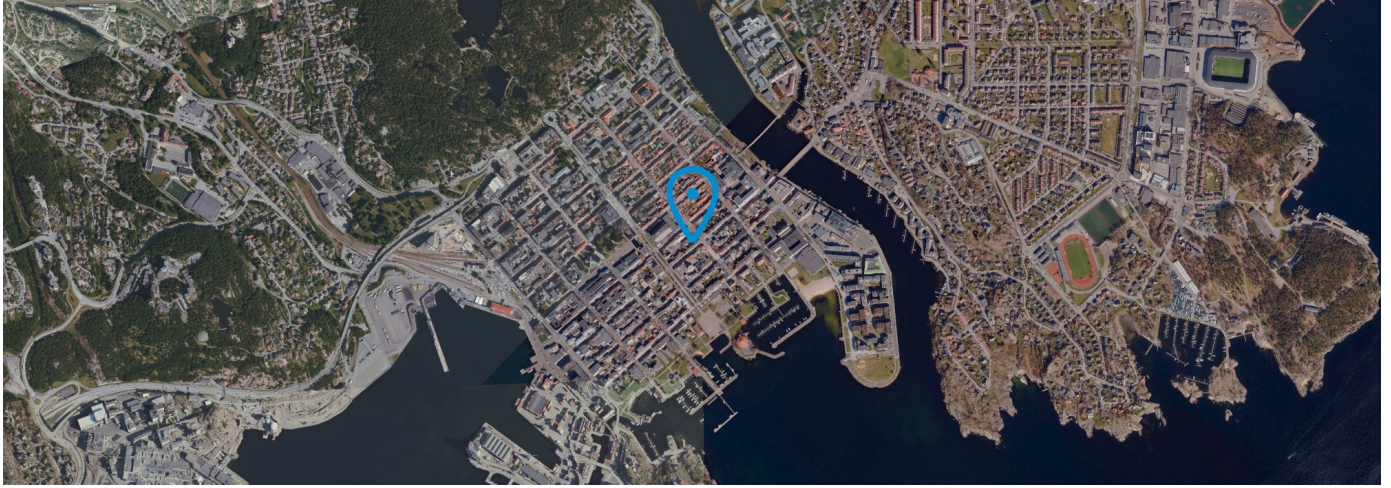


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

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



# Notater

# Notater

# Notater

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 000**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 600**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 100**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

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



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

Oppdragsnr: 2603250131 / Stine Lian Hansen, tlf. 45299933  
Dronningens gate 65, 4608 Kristiansand S  
Gnr. 150, bnr. 70, snr. 2 i Kristiansand kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Oppdragsnr: 2603250131  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.06.2025

**Stine Lian Hansen**  
Salgsleder / Eiendomsmegler

452 99 933  
stine.lian.hansen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Kristiansand  
Postboks 196, 4662 KRISTIANSAND S

eiendomsmegler1.no