

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 188 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 678 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 736,-  
**Selger:** Ivar Kollbotn Vike  
Vilde Kaurin Jonassen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1893  
**BRA-i/BRA Total** 128/157 kvm  
**Tomtstr.:** 923 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 150, bnr. 48  
**Snr.** 4  
**Oppdragsnr.:** 1411250155

# Herskabelig selveierleilighet midt i Kvadraturen | Parkering m/ el-lader | Høy standard og

Andre Sandvik v/Aktiv Eiendomsmegling avd. Kristiansand har den glede av å presentere Dronningens gate 38! En særdeles vakker leilighet med gjennomgående vakre detaljer og høy standard. Leiligheten byr på god takhøyde målt til 310cm, store flotte rom og god planløsning. Leiligheten består av 3 gode soverom, vakkert kjøkken med plass til spisestue, en romslig stue, 2 badrom og en herlig balkong på 32m<sup>2</sup>. Fra leiligheten er det kort vei til alle byens fasiliteter. Denne bør oppleves!

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass i bakgård følger seksjonen
- Ærverdig gård med vakre detaljer
- 3 gode soverom
- Stor balkong på ca. 32m<sup>2</sup>
- Høy standard og materialvalg
- 3 bodplasser

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	55
Energiattest .....	108
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 128 m<sup>2</sup>

BRA - e: 29 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 157 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 10 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

BRA-e: 14 m<sup>2</sup> Bod i "Fløy-bygget"

#### 2. etasje

BRA-i: 128 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken. bad/vaskerom, baderom og 3 soverom.

#### 3. etasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

32 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tegningene viser kjøkken der det nå er soverom og flere mindre endringer i rominndeling.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

923 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet i Kvadraturen, kun en kort spasertur fra



Tresse og Strandpromenaden. Kristiansands hovedgate, Markens, med sitt brede tilbud av butikker og tjenester, ligger også i nærheten. I området finner du Torvet, Otterdalsparken med Nupenanlegget, en grønn oase med store plener og vakre fontener. I nærheten ligger også flere av byens populære spisesteder, som Sjøhuset og restaurantene på Fiskebrygga – et livlig samlingspunkt om sommeren med en herlig atmosfære og utsøkt sjømat. Videre kan du nyte en idyllisk sandstrand i Nodeviga, spasere langs strandpromenaden med flere parkanlegg, og besøke den kjente Bystranda, som er sertifisert med "Blue Flag" for sitt miljøvennlige tilbud. Odderøya, med sine flotte natur- og friluftsområder, ligger også i nærheten. For kulturinteresserte er Kilden, Kristiansands store kulturhus, bare en kilometer unna, og tilbyr fantastiske opplevelser innen teater, opera og musikk. Aquarama, med sitt flotte badeanlegg og treningsstudio, er også verdt å fremheve.

### **Adkomst**

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

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### **INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført

med radonsperre. Bygget har mursteinspipe. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### **VÅTROM**

Bad/vaskerom

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast. Det er avløpsrør av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

## LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tegninger datert 3 august 1987 legges til grunn for lovlighet. Tegningene viser kjøkken der det nå er soverom og flere mindre endringer i rominndeling.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2021

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

- Noe fukt i en kjellerbod vi har tilgang til i fløybygget ved siden av, som vi aldri har brukt. Ikke tilknyttet leiligheten

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

- Noe fukt inn i en av de andre leilighetene fra tak/terrasse i 2022/2023. Dette har blitt utbedret med nye tette terrasser, og nytt tak på hele sørsiden.

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

- Observert noen få skjeggkre eller sølvkre i løpet av disse årene. Ca 10 totalt

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

- Ja, kun av faglært. Installasjon av elbil-lader. Arbeid utført av OneCo Elektro AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Privat lader til elbil, knyttet til privat parkeringsplass. På leiligheten sin kurs.

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

- Ja, kun av faglært. Helt nytt tak søndre del med tetting i 2023, og nye tette terrasser til leilighetene i 2024. Arbeid utført av Dale og Tønnessen.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ligger forslag inne som skal taes opp på årsmøtet i vår, angående vedlikehold av fasade mot dronningens gate.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

2. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, baderom og 3 soverom.

Bod: Boligen disponerer 3 boder, en på loft og 2 i kjeller. Disse er seksjonert som tilleggsdeler til boligen.

Romslig balkong på ca. 32m<sup>2</sup>

#### **Entré:**

Flott og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og annet. Plassbygget skap i gang fra Strai 2021.

#### **Stue:**

Romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. I stuen er det god plass til en god sofagruppe og spisegruppe med tilhørende møblement.

#### **Kjøkken:**

Meget lekkert kjøkken fra Strai Kjøkken. Kjøkkenet består av integrerte hvitevarer fra AEG.

#### **Bad/vaskerom:**

Pent baderom bestående av vegghengt servantskap med skuffer, toalett, dusjhørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin.

#### **Baderom:**

Baderom II består av vegghengt servant med overspeil, toalett og dusjnische med glassvegg.

#### **Soverom I:**

Boligens hovedsoverom er av god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig møblement. Plassbygget skap fra Strai fra 2021. Det er vegg-til-vegg teppe på soverommene.

#### **Soverom II:**

Boligens andre soverom er også av god størrelse med god plass til seng og tilhørende møblement.

Soverom III:

Boligens tredje soverom er innredet som barnerom. Passer ypperlig som kontor, gjesterom eller annet.

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Leiligheten ble oppusset i 2020.

### **Parkering**

Parkeringsplass med elbil-lader i bakgård. Parkeringsplassen er seksjonert som tilleggsdel til seksjon 4.

### **Solforhold**

Balkongen byr på gode solforhold.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.



### **Diverse**

Bod tilhører seksjon 4 (denne leiligheten) i u.etg. Hovedbygning skal til enhver tid være ulåst, slik at de øvrige seksjonseierne til enhver tid har adgang til sikringsskap som er i boden.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmepumpe.

### **Info strømforbruk**

Selger informerer om at strømkostnader har i gjennomsnitt vært på ca. 10.000 kWh.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 490 000

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Eiendomsskatt**

Kr 6 520

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6520 Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 118 331

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 473 324

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

166/2004

### **Felleskostnader inkluderer**

Felles forsikring, felles strøm, snørydding, vedlikehold, brannsikring mm.

Felleskostnader skal revideres før styremøtet i mai jf. styreleder.

Felleskostnader faktureres hvert halvår. Denne seksjonen skal betale felleskostnader basert på eierbrøk 166/2004.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 736

**Kommentar fellesgjeld**

Sameiet har ikke lån pt. men det er planlagt rehabilitering av fasade og tak skal skiftes. Dette blir mest sannsynlig finansiert med lån og avgjøres på årsmøtet i mai 2025.

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Dronningensgt. 38

**Organisasjonsnummer**

920981550

**Om sameiet**

Sameiets navn er Sameiet Dronningensgate 38, og omfatter eiendommen gårdsnummer 150 og bruksnummer 48 i Kristiansand kommune. Sameiet består av 7 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Bod tilhørende seksjon B4 i underetasjen i hovedbygning skal til enhver tid være ulåst, slik at øvrige seksjoner til enhver tid har adgang til sikringssskap som er i boden.

Les pkt. "vedtekter og husordensregler" for særlige bestemmelser i sameiet.

**Regnskap/budsjett**

Alle fasader på eiendommen skal pusses opp. Tak mot Dronningensgate skal skiftes. Kun halve taket skal utbedres da det er tidligere gjort utbedringer. Eiendommen har ikke gjeld i dag. Dette arbeidet vil sannsynligvis bli finansiert med lån. Dette avgjøres på årsmøte i mai jf. styreleder.

**Vedtekter/husordensregler**

Særlige bestemmelser i vedtektene.

Næringsseksjonene beholder sin eksklusive rett (enerett) til 9 stk. parkeringsplasser i tidsrommet kl. 08.00 til 16.00 alle hverdager inkludert lørdag basert på tidligere vedtekter. I det aktuelle tidsrommet disponerer seksjonene N1, N2 og N11 i fellesskap parkeringsplassene foran seksjon 2 (plass 1-4), mens seksjon 3 disponerer parkeringsplassene foran seksjon 3 (plass nr. 5-9). Parkeringsplassene skal merkes opp og er angitt på kartskisse datert..... Som følger som vedlegg til vedtektene.

Seksjonseierne disponerer i fellesskap de to siste parkeringsplassene (plass nr. 10 og 11). Det samme gjelder parkeringsplassene 1 – 9 i tidsrommet som ikke er eksklusivt for næringsseksjonene, dvs. alle dager fra 16.00 til 08.00 samt søndager og

helligdager. Parkeringsplassene kan ikke leies eller lånes ut til andre. Ved varig utleie av en seksjon, kan seksjonseiers rett til å bruke parkeringsplassene helt eller delvis overføres til leietaker. For etablering av ladepunkt gjelder alt. 1 for parkeringsplassen seksjonert som tilleggsdel for seksjon nr. 4 (B4), mens alt. 2 gjelder for øvrige parkeringsplasser i bakgården:

Alt. 1 En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Alt. 2 En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bod tilhørende seksjon B4 i underetasjen i hovedbygning skal til enhver tid være ulåst, slik at øvrige seksjoner til enhver tid har adgang til sikringssskap som er i boden.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mm.

Følgende fellesarealer skal ikke være sameiets ansvar, jf. Eierseksjonsloven § 33 siste ledd:

1. Innvendig fellesareal merket F1 i underetasje hovedbygg besørgeres og bekostes av alle seksjonseiere med unntak av seksjon N3. Arealet er merket med blå farge på vedlagte seksjonstegninger (bilag2).

2. Innvendige fellesarealer merket med F1. 2 . 3. og 4. etasje i hovedbygget besørgeres bekostes i sin helhet av boligseksjonene B4 til og med B10. Arealet er merket med grønn farge på vedlagte seksjonstegninger (bilag 2).

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påregnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Tetre AS



# Offentlige forhold

## Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 48, seksjonsnummer 4 i Kristiansand kommune.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/48/4:

19.03.2025 - Dokumentnr: 313404 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

04.08.1989 - Dokumentnr: 11689 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 154/1948

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 010 SEKSJONER

22.03.1990 - Dokumentnr: 4409 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 154/1948

22.03.1990 - Dokumentnr: 4409 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 166/2004

07.03.2023 - Dokumentnr: 248154 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 166/2004

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Andre ferdigattester på eiendommen:

Det foreligger ferdigattest på bruk av hems til overnatting, datert 31.10.2006.

(I 1987 ble hems godkjent innredet, men det ble da påpekt at den ikke var godkjent til nattopphold. I 2006 innvilget plan og bygnigsetaten bruksendring for hems, den kan i dag benyttes til overnatting.)

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **Adgang til utleie**

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

188 600 (Omkostninger totalt)

199 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

202 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 689 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 692 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med



Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 188 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Det oppfordres til at alle interessenter og budgivere setter seg inn i salgsoppgaven med medfølgende vedlegg.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.

no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

19 990 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

780 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

Andre Sandvik

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

andre.sandvik@aktiv.no

Tlf: 997 10 109

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

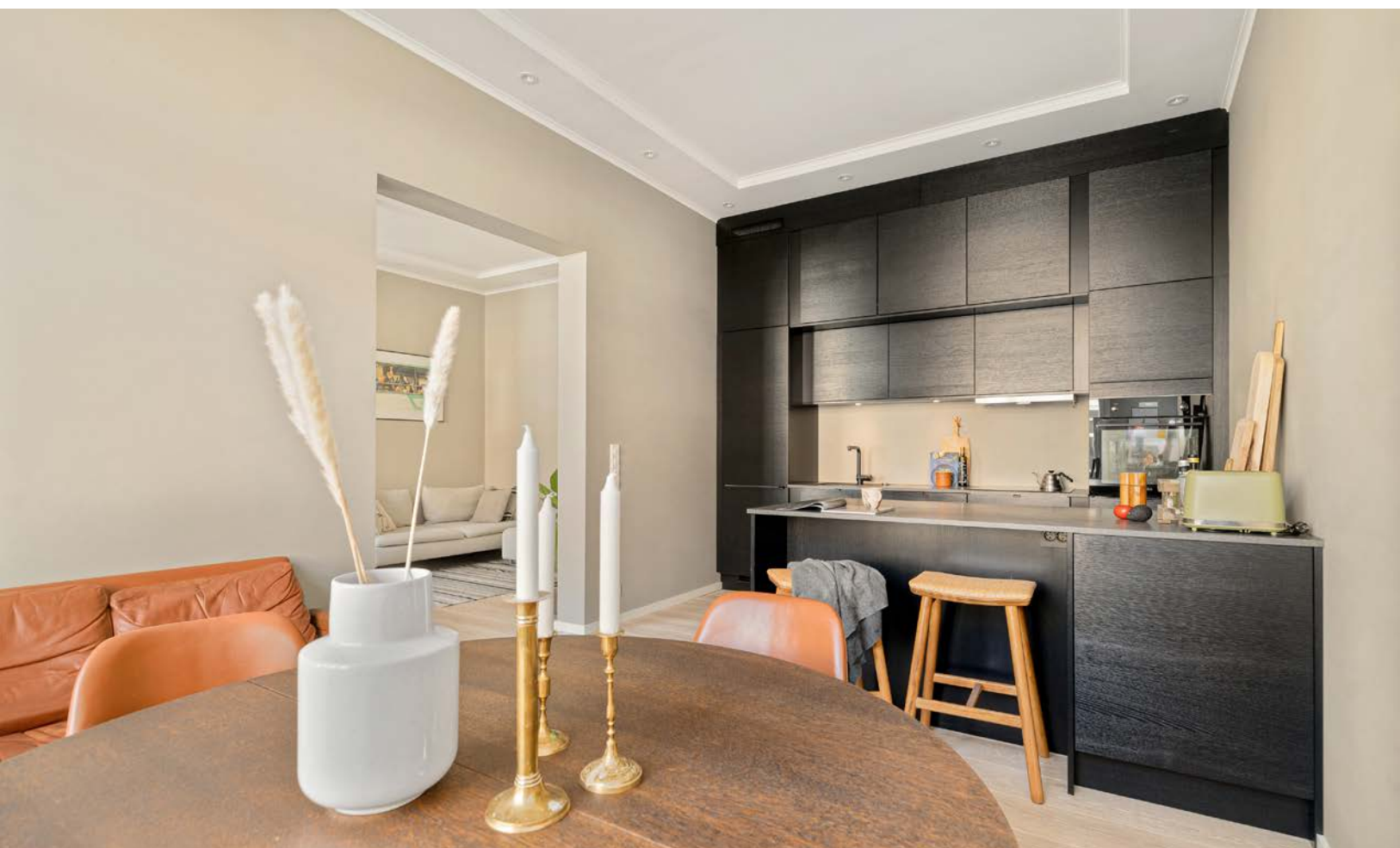
Tlf: 934 55 983

### **Salgsoppgavedato**

27.03.2025

























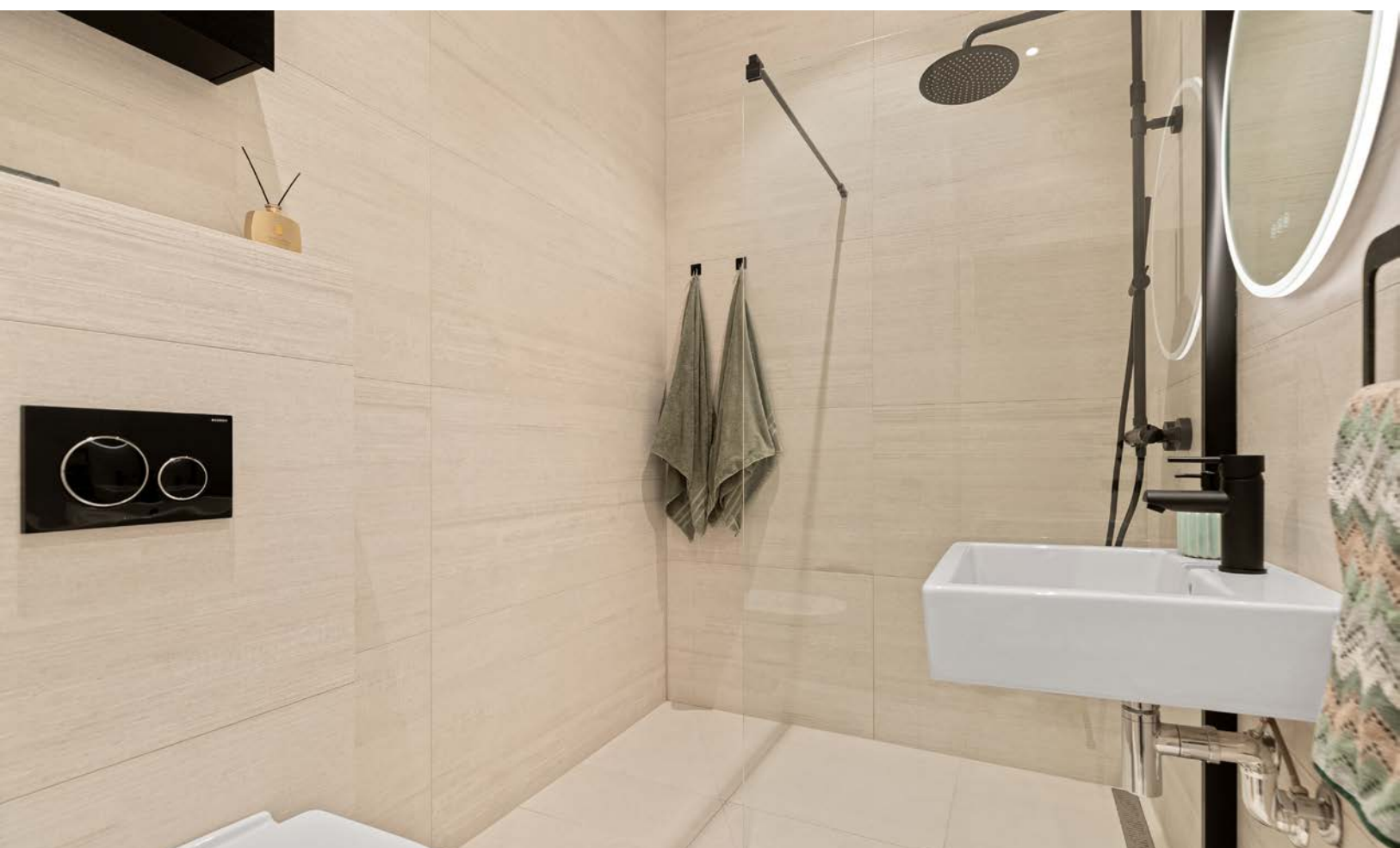




































# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Dronningens gate 38, 4608 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 150, bnr. 48, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m<sup>2</sup> BRA-i: 128 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2025

Rapportdato: 25.03.2025

Oppdragsnr.: 20924-2132

Referansenummer: WN2990

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

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





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1893

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Bygget har mursteinspipe.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Tegninger datert 3 august 1987 legges til grunn for lovlighet.  
Tegningene viser kjøkken der det nå er soverom og flere mindre endringer i rominndeling.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.  
Befaringen er utført 24.3.2025 Klokket 14.00  
Det var sol og 8 grader.  
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*  
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3  
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.  
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.  
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.  
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.  
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1893

### Kommentar

Totalrenovert i 2020

### Anvendelse

Leilighet

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

### TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe. Det er ikke montert ildsted, før nytt ildsted kan monteres må det gjøres en kontroll på pipen.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 27 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Gulvet mangler oppkant ved dør eller jevnt fall til sluk. (Fall på hele rommet på 1:100).

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

### Preaksepterte ytelser

For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle avløpsrørene inni leiligheten er byttet i forbindelse med renovering.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1893



## TG 0 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.*

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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

Nei

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

# Tilstandsrapport

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

## Generelt om anlegget

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

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

## Inntak og sikringskap

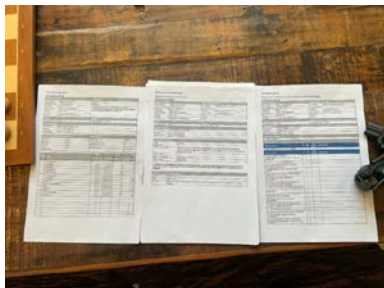
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

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

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

## Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



## TG 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 bygnings sakkyndig 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.*

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

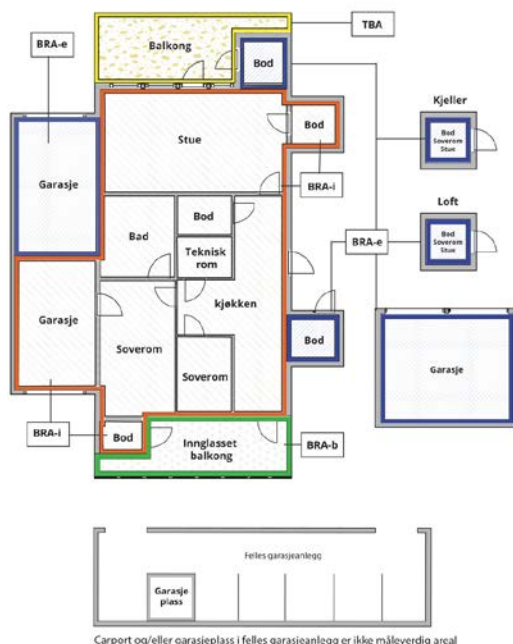
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	128			128	32
Loft		5		5	
Kjeller		10		10	
Kjeller fløy bygget		14		14	
<b>SUM</b>	<b>128</b>	<b>29</b>			<b>32</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>157</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	
Kjeller fløy bygget		Bod	

### Kommentar

Boder er påvist av eier.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger datert 3 august 1987 legges til grunn for lovlighet.

Tegningene viser kjøkken der det nå er soverom og flere mindre endringer i rominndeling.

#### 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:* Leiligheten er total renoverert i 2020.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



## 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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	128	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	48		4	11.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dronningens gate 38

### Hjemmelshaver

Vike Ivar Kollbotn, Jonassen Vilde Kaurin

## Siste hjemmelsovergang

År  
2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vedtakter	25.03.2025		Gjennomgått	12	Nei
Byggesak	25.03.2025		Gjennomgått	36	Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WN2990>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Kristiansand	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1411250155	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Vilde Kaurin Jonassen	Ivar Kollbotn Vike
<b>Gateadresse</b>	
Dronningens gate 38	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KRISTIANSAND S	4608
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1411250155

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe fukt i en kjellerbod vi har tilgang til i fløybygget ved siden av, som vi aldri har brukt. Ikke tilknyttet leiligheten

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe fukt inn i en av de andre leilighetene fra tak/terrasse i 2022/2023. Dette har blitt utbedret med nye tette terrasser, og nytt tak på hele sørsiden.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Observert noen få skjeggkre eller sølvkre i løpet av disse årene. Ca 10 totalt

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av elbil-lader

Arbeid utført av

Oneco Elektro AS

Filer

[14\\_-\\_Service\\_Risikovurdering\\_-\\_Sluttkontroll\\_-\\_Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Privat lader til elbil, knyttet til privat parkeringsplass. På leiligheten sin kurs

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Helt nytt tak søndre del med tetting i 2023, og nye tette terrasser til leilighetene i 2024.
Arbeid utført av	Byggmester Dale og Tønnessen

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

Beskrivelse 

Ligger forslag inne som skal taes opp på årsmøtet i vår, angående vedlikehold av fasade mot dronningens gate.
---

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 14/11250155

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Kaurin Jonassen	6224facb795165d469d1b40 a13f4bbc7d1a86cb1	19.03.2025 19:35:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Kollbotn Vike	47fc794e6450a47f3d75fdf8 a2049bc0f04839a3	19.03.2025 19:32:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1411250155

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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET DRONNINGENSGATE 38

Vedtatt i årsmøte  
Den \_\_\_\_\_.2022  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Dronningensgate 38, og omfatter eiendommen gårdsnummer 150 og bruksnummer 48 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.08.1989, med senere reseksjonering tinglyst 22.03.1990 og reseksjonering .....Vikes reseksjoneringsdato

Sameiet består av 7 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Seksjonene med sammeierbrøk fordeler seg slik:

Seksjon	Formål	Brøk
- 1	N	274
- 2	N	444
- 3	N	558
- 4	B	166
- 5	B	77
- 6	B	66
- 7	B	103
- 8	B	88
- 9	B	86
- 10	B	104
- 11	N	38
Teller/samlet brøk		2004

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

## **2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

## **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Hele sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

*[Alternativt kan sameiet, hvis alle seksjonseierne som berøres samtykker, vedta at: Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.]*

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

## **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

For fellesareal i bakgården er det avtalt følgende varig bruksordning (uten tidsbegrensning), jf. Eiersl. §25 sjette ledd:

Næringsseksjonene beholder sin eksklusive rett (enerett) til 9 stk. parkeringsplasser i tidsrommet kl. 08.00 til 16.00 alle hverdager inkludert lørdag basert på tidligere vedtekter. I det aktuelle tidsrommet disponerer seksjonene N1, N2 og N11 i fellesskap parkeringsplassene foran seksjon 2 (plass 1-4), mens seksjon 3 disponerer

parkeringsplassene foran seksjon 3 (plass nr. 5-9). Parkeringsplassene skal merkes opp og er angitt på kartskisse datert..... Som følger som vedlegg til vedtektene.

Seksjonseierne disponerer i fellesskap de to siste parkeringsplassene (plass nr. 10 og 11). Det samme gjelder parkeringsplassene 1 – 9 i tidsrommet som ikke er eksklusivt for næringsseksjonene, dvs. alle dager fra 16.00 til 08.00 samt søndager og helligdager.

Parkeringsplassene kan ikke leies eller lånes ut til andre. Ved varig utleie av en seksjon, kan seksjonseiers rett til å bruke parkeringsplassene helt eller delvis overføres til leietaker.

For etablering av ladepunkt gjelder alt. 1 for parkeringsplassen seksjonert som tilleggsdel for seksjon nr. 4 (B4), mens alt. 2 gjelder for øvrige parkeringsplasser i bakgården:

*Alt. 1* En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

*Alt. 2* En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bod tilhørende seksjon B4 i underetasjen i hovedbygning skal til enhver tid være ulåst, slik at øvrige seksjoner til enhver tid har adgang til sikringsskap som er i boden.

## **2.5. Dyrehold**

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

## **3. FELLESKOSTNADER OG INNTEKTER**

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

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

For fordeling av kostnader til renhold og vedlikehold av innvendige fellesarealer merket F1 i hovedbygg, gjelder punkt 5.2.

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

Evt. inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

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

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



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

Følgende fellesarealer skal ikke være sameiets ansvar, jf. Eierseksjonsloven § 33 siste ledd:

1. Innvendig fellesareal merket F1 i underetasje hovedbygg besørgeres og bekostes av alle seksjonseiere med unntak av seksjon N3. Arealet er merket med blå farge på vedlagte seksjonstegninger (bilag2).
2. Innvendige fellesarealer merket med F1. 2 . 3. og 4. etasje i hovedbygget besørgeres bekostes i sin helhet av boligseksjonene B4 til og med B10. Arealet er merket med grønn farge på vedlagte seksjonstegninger (bilag 2).

Hvis sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5.3. Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **6. MISLIGHOLD**

### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6.2. Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheterne etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven [§ 20 annet ledd](#) annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### **7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.12. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ [38](#) (pålegg om salg) og [39](#) (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptretr ved eller som fullmektig.

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

På årsmøtet beregnes flertallet etter sameiebrøken, jf. Eierseksjonsloven §52 første ledd annet punktum.

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

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

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

## **8. STYRET**

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

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha [tre] medlemmer, og 1 (ett) varamedlemmer. Minimum ett av styrets medlemmer skal representere, næringsseksjonene, N1, N2, N3 og N11.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **8.3. Styremøter**

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



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

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

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

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av de andre styremedlemmene i fellesskap.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

### 10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kristiansand / 2023  
Styrets leder

Ark. Ordning, Storeng og Røkås A/S  
Skippergt. 4  
KRISTIANSAND S.

309/82 PD/rh

10. juni 1982

DRONNINGENSGATE 38 - OMBYGGING

Bygningssjefen godkjenner Deres søknad av 4. mars 1982 med reviderte tegninger innsendt 13. mai 1982 på følgende vilkår:

Ansvarshavende må undertegne byggekort.

Trapperommet i bygning mot Dronningensgt. må lukkes mot kjeller og butikk i 1. etasje med vegger B 60 og brannherdige dører B 30.

Det må innsendes statiske beregninger for takbærere, bjelkelag og andre bærende konstruksjoner med mindre dimensjoneringen utføres etter godkjente tabeller og gjeldende bestemmelser.

Alt arbeid må utføres i samsvar med bygningslov og forskrifter.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før byggearbeidet påbegynnes.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes til bygningskontrollen før byggearbeidene påbegynnes.

Branncellebegrensningene må klart fremgå av tegningene.

Det må innsendes nye tegninger som viser forskriftsmessige boder i henhold til byggeforskriftenes kap. 31:32.

Videre må det vises hvordan oppbevaring av søppel tenkes løst, - det vises til vedlagte forslag til retningslinjer.

Event. bemerkninger fra arbeidstilsynet må etterkommes.

I bygning i gården må alle rom til varig opphold ha minst ett sidehengslet vindu som kan benyttes som rømningsvei.

Brannslukningsutstyr anskaffes og plasseres etter samråd med brannvesenet.

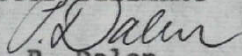
Gebyr kr. 2.020.- bes innbetalt på regning nr. 780!!...

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Byplankontorets påtegning av 24.5.82 vedlegges til orientering.

All nyinnredning utføres med tennvernende kledning.

Etter fullmakt



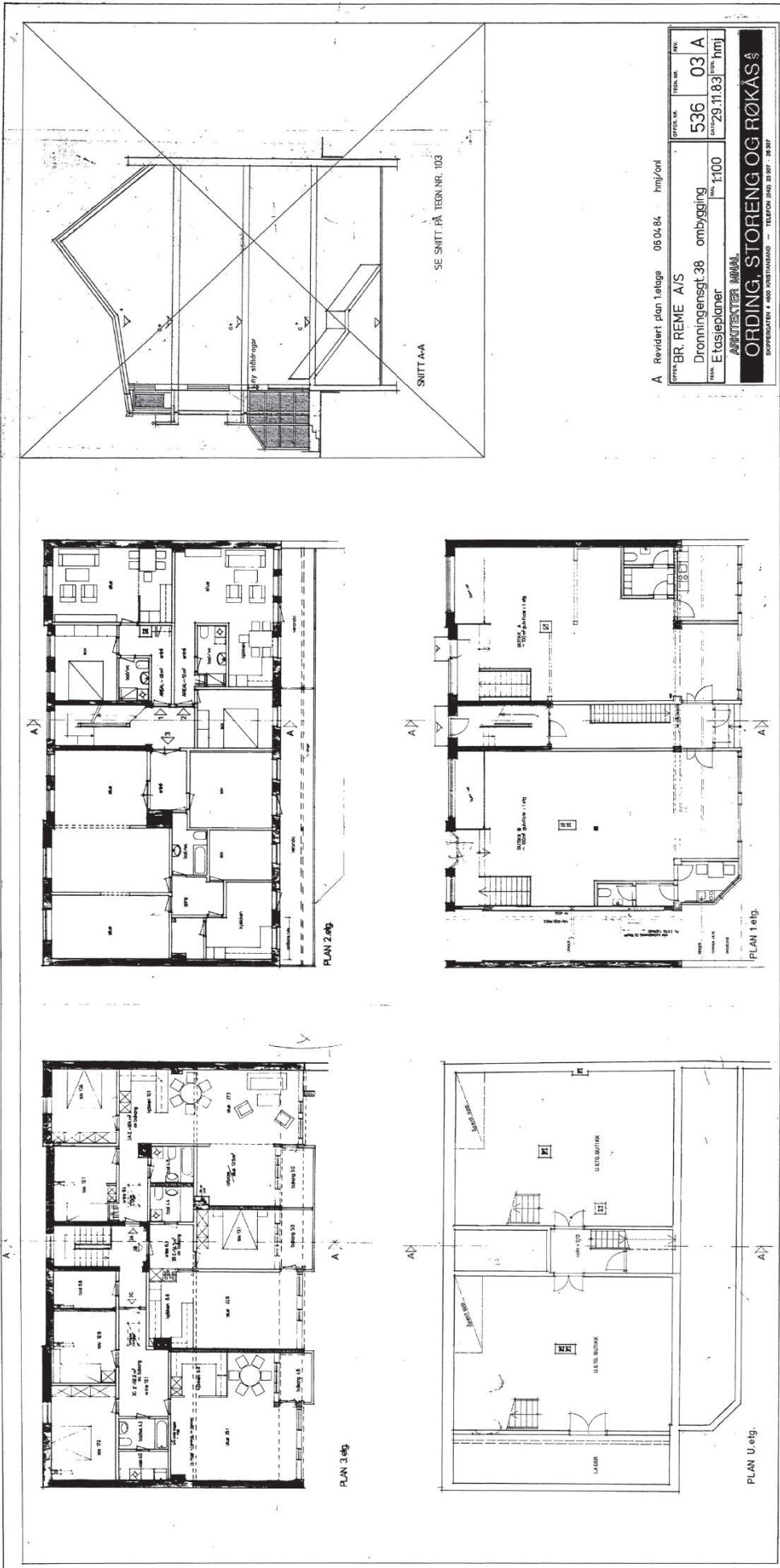
P. Dalen

Vedlegg

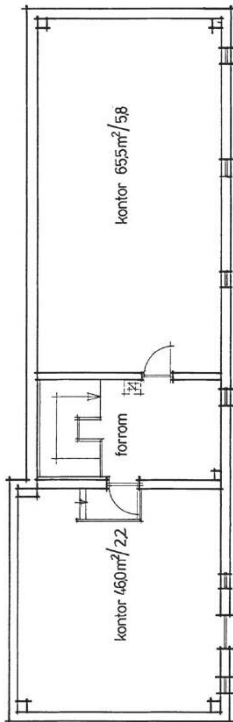
Gjenpart: Brødrene Reme A/S, Kongsgårdbukta, m/regning  
ing.vesenet v/Kvåle - brannvesenet - arb.tilsynet



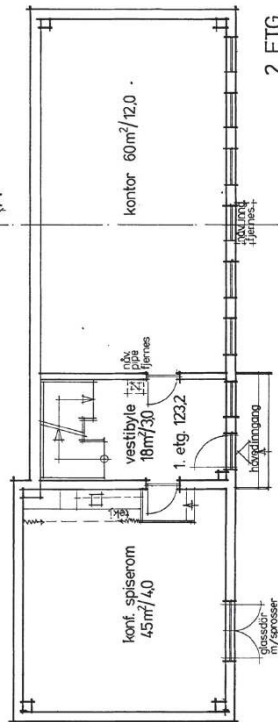




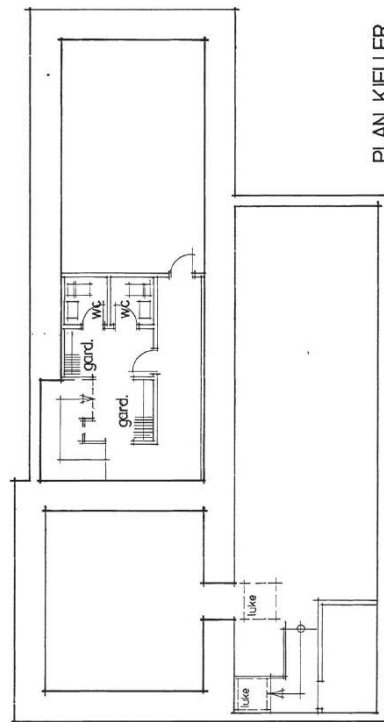
100 Ploset i størrelsesforhold 1:1 er deres tykkelse 100 mm  
 Dato: Skanning 2/5



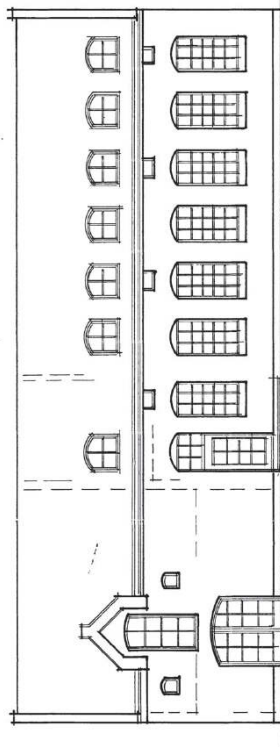
1. ETG.



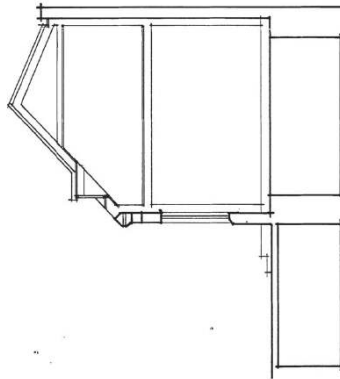
2. ETG.



PLAN KJELLER



FASADE MOT GÅRDSROM



SNITT A-A

ARBEIDSTILSYNET  
DISTRIKT  
110682 01640  
ARBEY NR.  
SÅKSBER

KRISTIANSD A.S. OG LUCE  
JBF. 1982  
AVTAK. 1982  
BILGANGSBEHOV

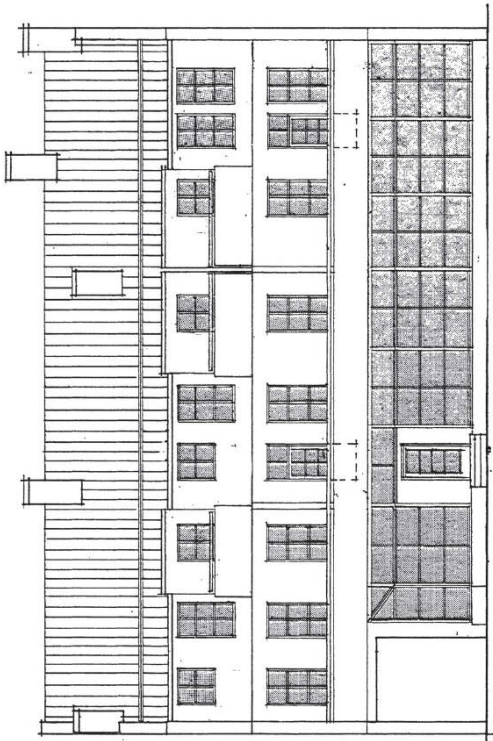
OPPGA.	TEGN. NR.	REV.
BR. REME A/S	536	104
Dronningensgt. 38. rehab. av annekks	DATE	0605.82
planer, snitt, fasade	MAK	1:100
ARKTEKTER MNAL	SHR.	HJ. TD

**ORDING, STORENG OG RØKÅS**

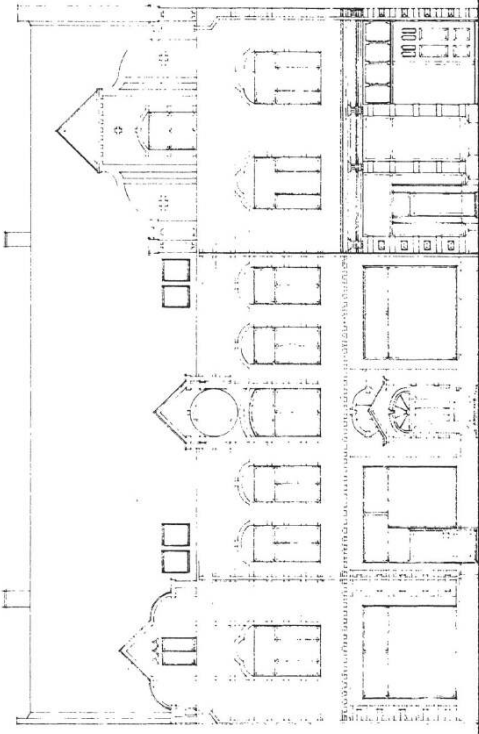
SKIPPERGATEN 4 4600 KRISTIANSD — TELEFON (042) 23 907 · 26 307

100 Pliet i størrelsesorden 1:1 er denne platen 100 mm.  
Dansk Scanning AS

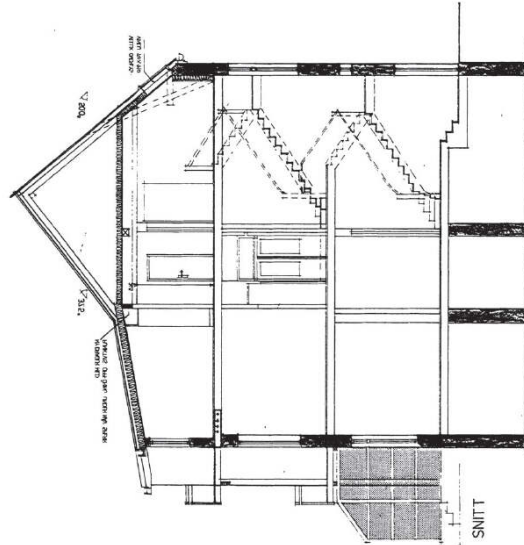




FASADE SYD-ØST



FASADE MOT DRONNINGENSGATE



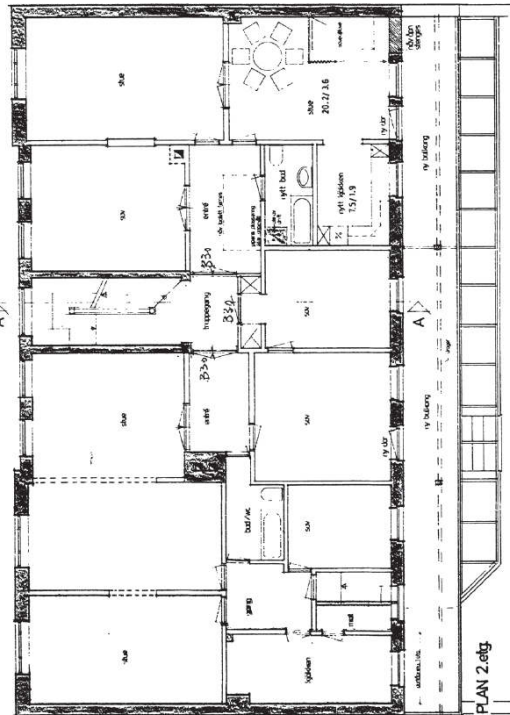
SNITT

ARBEJDSSTYKETS  
 TITEL  
 110582 0164  
 SÅKASSE

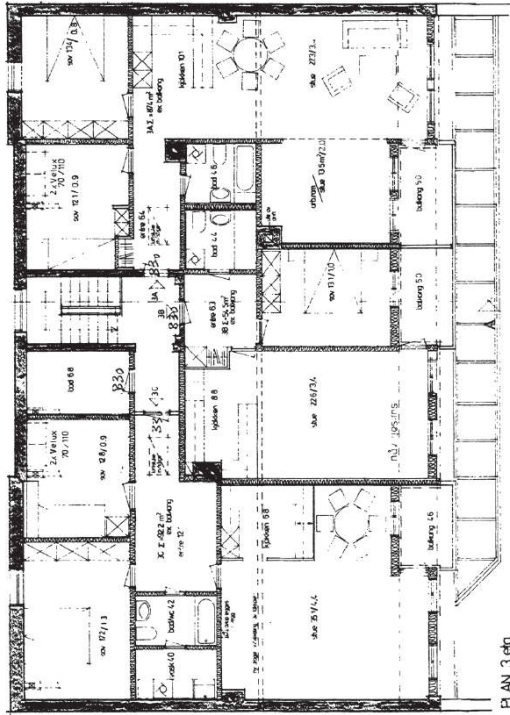
KRISTIANSD KOMMUNE  
 Jnr. Nr. 29, 3, 19, 82  
 Af Nr. 5, 126  
 BYGGSAGHJEMTILFÆLLEN

OPFØR. NR.	TEGN. NR.	REV.
536	103	
BR. REME A/S Dronningst. 38 - ombygning		
TEGN.	MAK.	BYG. TIL
06.05.82	1:100	HJ 10
ARKITEKTER MMAL		
<b>ORDING, STORENG OG RØKÅS</b>		
SKIPPERSGATEN 4 600 KRISTIANSD - TELEFON (948) 29 807 - 28 807		

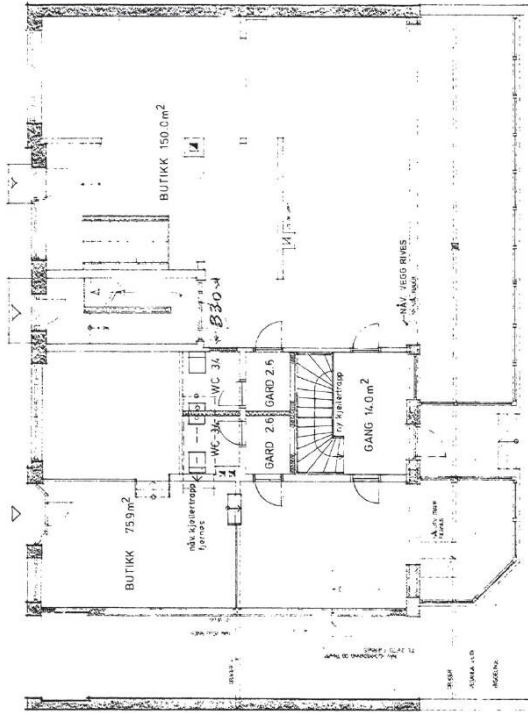
100 - Påløst størrelsesorden 1:1 er denne indlæg 100 mm.  
 Dansk Scanning AS



PLAN 1. etg



PLAN 3. etg



PLAN 2. etg

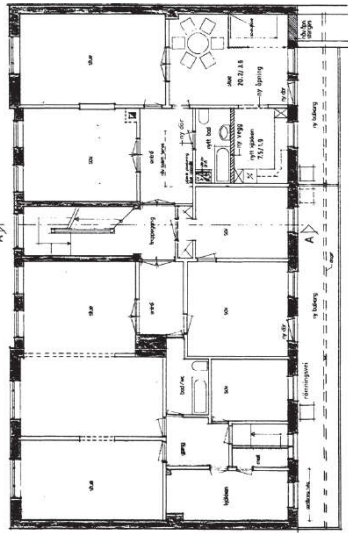
- bestående murverk
- ny betong
- nytt bindingsverk

ARBEIDSTILSYNET  
9. DISTRIKT  
110682 0164 D  
ARKIV NR.  
SAKSBEH.

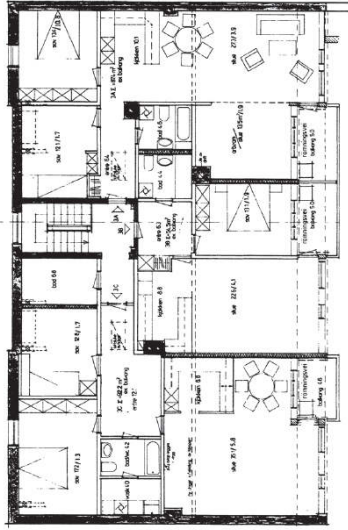
KRISTIANSDAND KOMMUNE  
Byggesaksnummer: 110682  
Arkivnummer: SA 110682  
Saksbehandler: [Name]

OPPROG:	BR.REME A/S	TECH. NR.:	536 102	REV.:
	Dronningensgt. 38 - ombygging			
TEGN.:	Plan 1., 2. og 3. etg.	MAK.:	1:100	DATE:
				06.05.82
				18.01.82
<b>ARKITEKTER MNAL</b>				
<b>ORDING, STORENG OG RØKÅS</b>				
SKIPPORGATEN 4, 4600 KRISTIANSDAND - TELEFON (042) 22.807 - 88.807				

0 50 100  
100: Pliktet skissestørrelsen 1:1 er denne liggelen 100 mm.  
Dansk Scanning AS



PLAN 2.00



PLAN 3.00

ARBESJØLISTEN  
6. DISTRIKT  
110582 0164 D

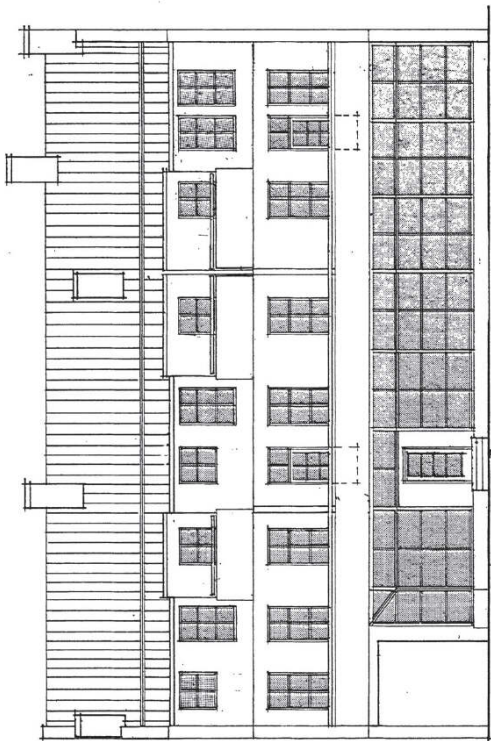
KONTAMAND K. TH. LARSEN  
Bygningssjef  
Saksbehandler

BR. REINE A/S Remningsservice/Bath  
Dronningst. 38 - ombygging  
Plan 2 og 3 etasje  
MAK 1:100  
536  
10.02.82  
H41

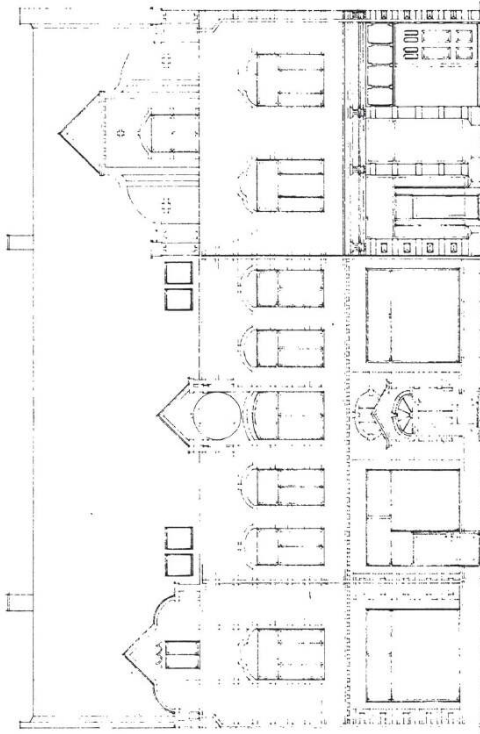
ARKITEKTEN ANNA  
ORDING, STORENG OG RØKÅS

100 Pinn i konstruksjonen 11 er større enn 100 mm  
Densl. 800mm x 150mm  
Densl. 800mm x 150mm

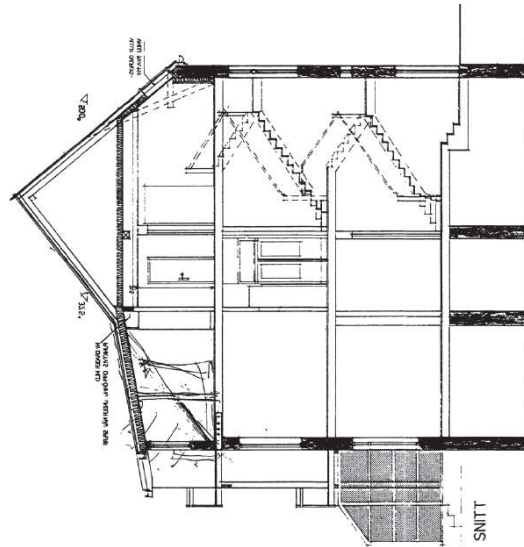




FASADE SYD-ØST



FASADE MOT DRONNINGENSGATE



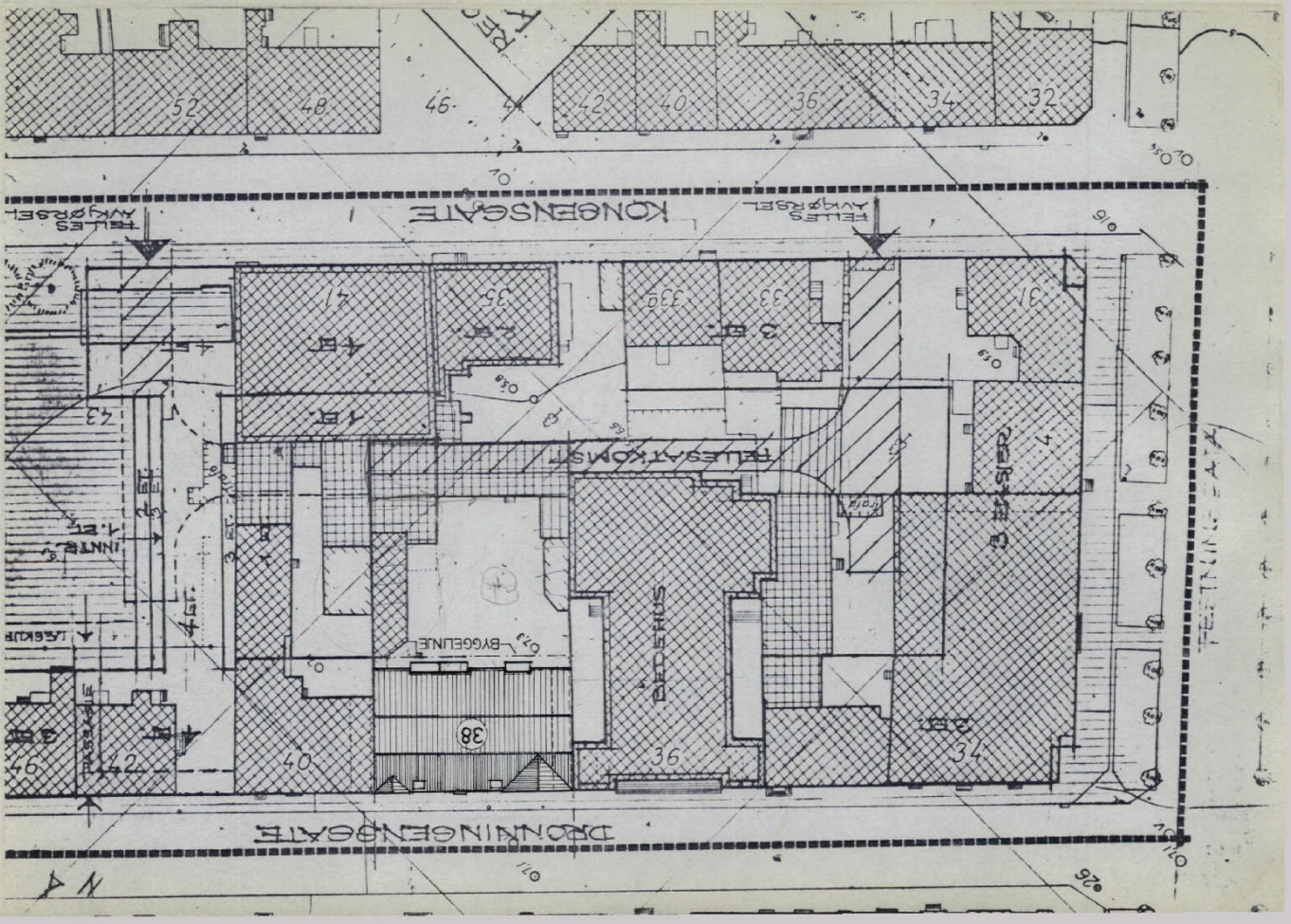
SNITT

KRISTIANSD KOMPUNE  
 Jnr. .... Portnr. 21.19.82  
 Ark.nr. .... Sælabk.  
 BYGNINGSKONSTRUKTIONEN

OPFOL.	TECH. NR.	REV.
BR. REME A/S	536	103
Dronningensgt. 38 - ombygning	DATE	06.06.82
snitt, fasader	SKITTE	HJ TO
ARKITEKTER MMAL	SKAL	1:100
ORDING, STORENG OG RØKÅS		
SKIPPORGATEN 4 4000 KRISTIANSD - TELEFON (045) 29 307 - 28 307		

100 - Pøtlet i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.  
 Dansk Scanning AS





**NABOVARSEL SENDT:**

- Kongensgt.35 : Hanne Tomine Arnesen, samme adr.
- Kongensgt.41 : Eldres Hjem, s. adr.
- Dronningensgt.36 : Kr. sand Inceemisjon, Tollbodgt.14
- Del av Dr. gt.40 : Dagfinn Benestad, s. adr.
- ": Herman Benestad, s. adr.
- ": Anne Lise Sørensen, s. adr.
- Del av Dr. gt.59 : Arne Johan Hansen, s. adr.
- ": Ester Marie Johansson, s. adr.
- Dronningensgt.57 : Einar Skogen, s. adr.

ARBEIDSTILSYNET  
6. DISTRIKT  
110682 0164D  
ARKIV NR.  
SAKSBEH.

KRISTIANSD. K. H. LUNE  
Jahr: 10. 3. 19 82  
Arkivnr.: Saksbeh.:  
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

OPPD. NR.	TEGN. NR.	REV.
BR. REME A.S	536 01	
Dronningensgt. 38 - ombygging		
TEGN. SITUASJONSPLAN	MAL. 1:500	DATO 10. 03. 82
		SIGN. HMJ

ARKITEKTER MNAL  
**ORDING, STORENG OG RØKÅS**  
SKIPPERGATEN 4 4600 KRISTIANSD. — TELEFON (042) 23 907 - 26 307



NABOVARSEL SENDT:

Kongensgt. 35 : Hanne Tomine Arnesen, samme adr.  
 Kongensgt. 41 : Eldres Hjem. s. adr.  
 Dronningensgt. 36 : Kr. sand Indremisjon, Tollbodgt. 14  
 Del av Dr. gt. 40 : Dagfinn Benestad, s. adr.  
 " " : Herman Benestad, s. adr.  
 " " : Anne Lise Sørensen, s. adr.  
 Del av Dr. gt. 59 : Arne Johan Hansen, s. adr.  
 " " : Ester Marie Johansson, s. adr.  
 Dronningensgt. 57 : Einar Skogen, s. adr.

KRISTIANSAND KOMMUNE  
 Jnr. Mortst. 13.5.19.82  
 Aft. nr. Sa. abh.  
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

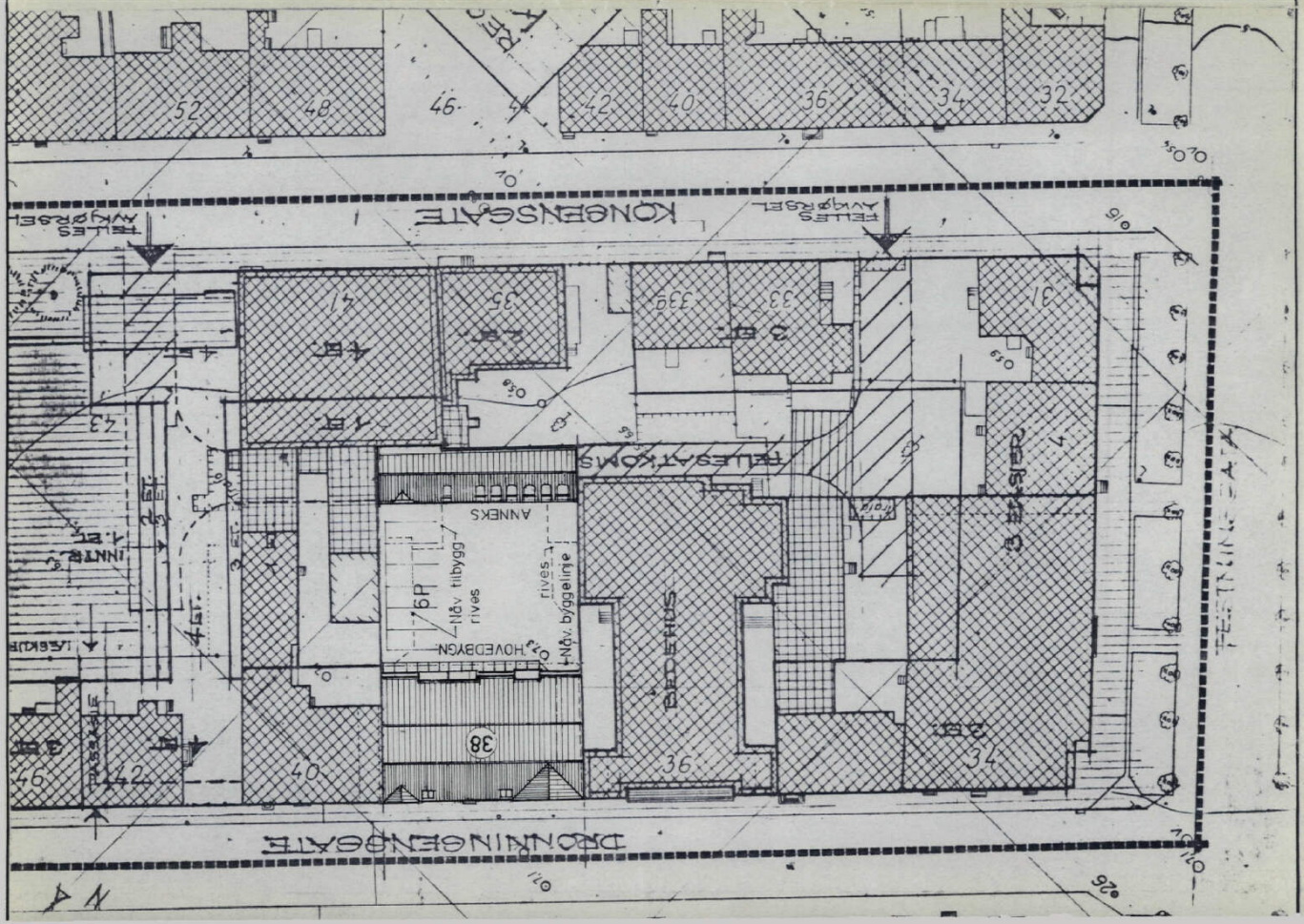
Revidert: 1.etg. hovedbyggn., riving tilbygg, rehabilitering annekset 06.05.82 hmj

OPDR. NR.	TEGN. NR.	REV.
536	01	
TEGN.	DATO	SIGN. HMJ
SITUASJONSPLAN	1:500	

BR. REME A.S  
 Dronningensgt. 38 - ombygging

ARKITEKTER MNAL

**ORDING, STØRENG OG RØKÅS**  
 SKIPPERGATEN 4 4600 KRISTIANSAND - TELEFON (042) 23 907 - 26 307





NABOVARSEL SENDT:

- Kongensgt. 35 : Hanne Tomine Arnesen, samme adr.
- Kongensgt. 41 : Eldres Hjem. s. adr.
- Dronningensgt. 36 : Kr. sand Indremisjon, Tollbodgt. 14
- Del av Dr. gt. 40 : Dagfinn Benestad, s. adr.
- " " : Herman Benestad, s. adr.
- " " : Anne Lise Sørensen, s. adr.
- Del av Dr. gt. 59 : Arne Johan Hansen, s. adr.
- " " : Ester Marie Johansson, s. adr.
- Dronningensgt. 57 : Einar Skogen, s. adr.

ARBEIDSTILSYNET  
6. DISTRIKT  
110682 01640  
ARKIV NR.  
SAKSBEH.

KRISTIANSD KOMMUNE  
Jan. .... Mottatt 13.5.1982  
Ans. nr. .... Saksbeh. ....  
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

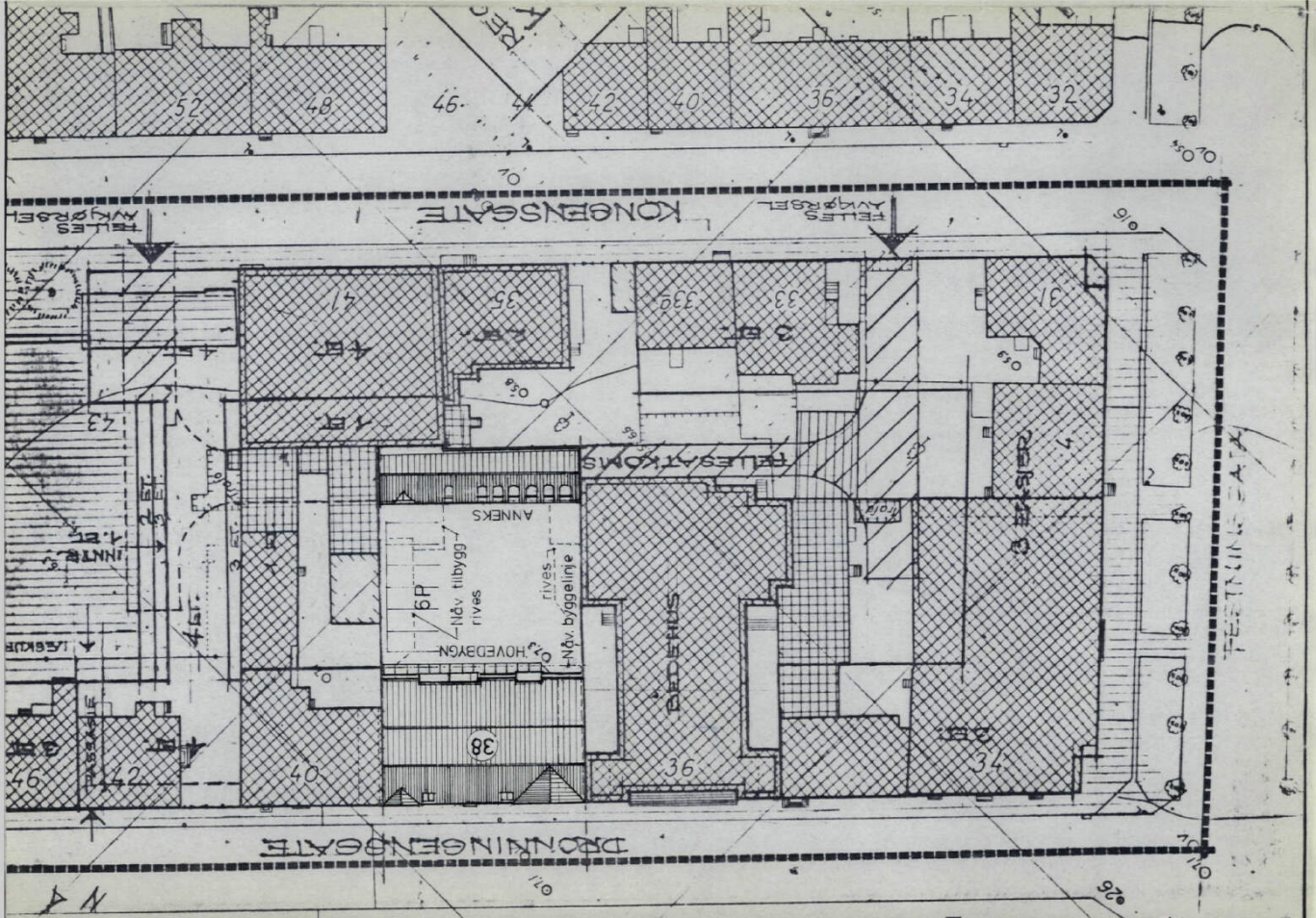
Revidert: 1. etg. hovedbyg., riving tilbygg, rehabilitering annek. 06.05.82 trmj

OPPDR. NR.	TEGN. NR.	REV.
BR. REME A.S	536 01	
TEGN.	Dato	SIGN. HMJ
Dronningensgt. 38 - ombygging	10.03.82	
SITUASJONSPLAN	MAL. 1:500	

ARKITEKTER MNAL

**ORDING, STORENG OG RØKÅS**

SKIPPERGATEN 4 4600 KRISTIANSD - TELEFON (042) 23 907 - 26 307





GJENPART  
BYGNINGSKONTROLLEN

Brdr. Reme A/S  
Postboks 1066  
4601 KRISTIANSAND S.


263/85 RH/rh

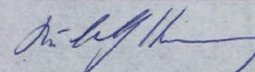
21.3.1985

DRONNINGENSGT. 38 - NYTT TRAPPEHUS

Bygningssjefen tillater oppføring av nytt trappehus  
som omsøkt og vist på tegning datert 12.3.1985.

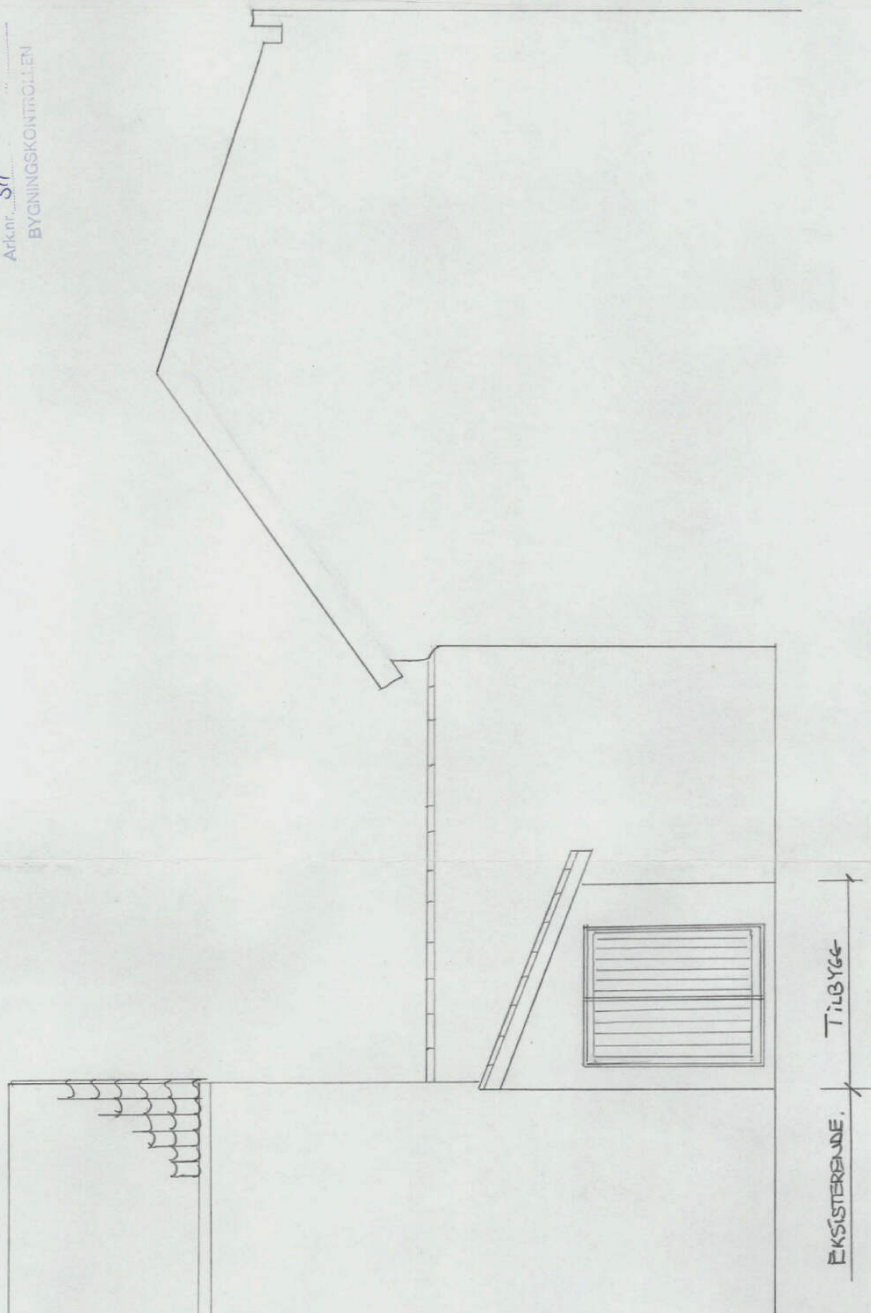
Gebyr kr. 285.- bes innbetalt på vedlagte regning  
nr. 25430.....

  
A. Ersdal

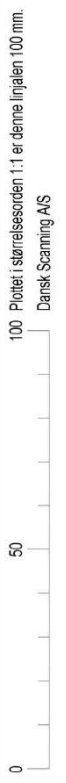
  
Rudolf Hennig

Vedlegg

KRISTIANSSAND KOMMUNE  
Jnr. 003/85  
Møte: 14. Mars 1985  
Arkiv: 5/1  
BYGNINGSKONTROLLEN

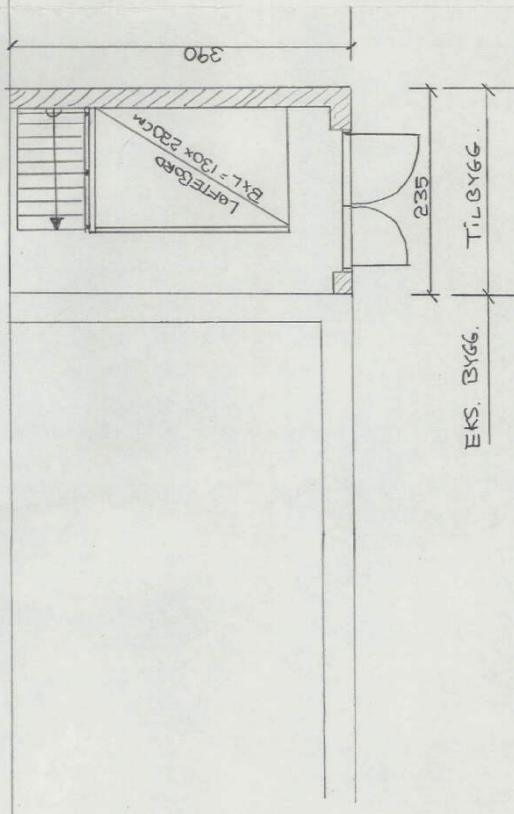


BR. REMIE AS  
DRONNINGENSGT 38  
FASADE AV NYTT TRAPPUS M 1:50  
KR.SANDS 12.3.85 Dlg. KEERLESEN





KRISTIANSD KOMMUNE  
 Jnr 063/65  
 Motte: 14 MARS 1885  
 Ark.nr. S4  
 BYGNINGSKONTROLLEN



ANNEKS BYGG.

BR. REMIE A/S.	
DRONNINGEUSGT 38.	
PLAN AV NYTT TRAPEHUS	M 1:50
KR. SANDS.	12.3.85 DAG. KERLEBEN.

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



00520013331



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
BYGGESAK

Unico AS  
Postboks 116  
4662 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200101044-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Solli Helge

Dato:09.04.01

### VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	DRONNINGENSGATE 38	Eiendom:	150/48
Tiltakshaver:	Kvadraturen Fysikalske Institutt	Adresse:	Dronningensgate 38, 4610 KRISTIANSAND
Søker:	Unico AS	Adresse:	Postboks 116, 4662 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning, situasjonskart, kontrollplan for prosjektering, på de vilkår som er nevnt under.

Til lokalet inne i gården søkes om et mindre tilbygg til trapperom og HC wc, samt innredning av treningsrom i bestående underetasje

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

#### Søknaden:

I eksisterende lokaler for Kvadraturen Fysikalske Institutt inne i gården søkes det om et mindre tilbygg til nytt trapperom og HC wc samt innredning av treningsrom i bestående underetasje. BRA for tilbygget er 20m<sup>2</sup>.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.98. Formål Spesialområde bevaring/forretning/  
kontor/bolig.

Bakgårdsbyggingen er ikke regulert til bevaring.

#### Kontrollplan for prosjektering:

Innsendt kontrollplan for prosjektering dat. 14.03.01 er godkjent.



Plan- og  
bygningsetaten  
Byggesaksavdelingen  
Tollbodgata 22

Postadresse:  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

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

Org.nr.: NO 963296746 MVA

**Igangsettingstillatelse:**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:**

1. Uttalelse/samtykke/godkjenning må foreligge fra arbeidstilsynet.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

**Gebyr:**

Gebyr kr. 2.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Helge Solli

Med hilsen,

Solli Helge  
Saksbehandler

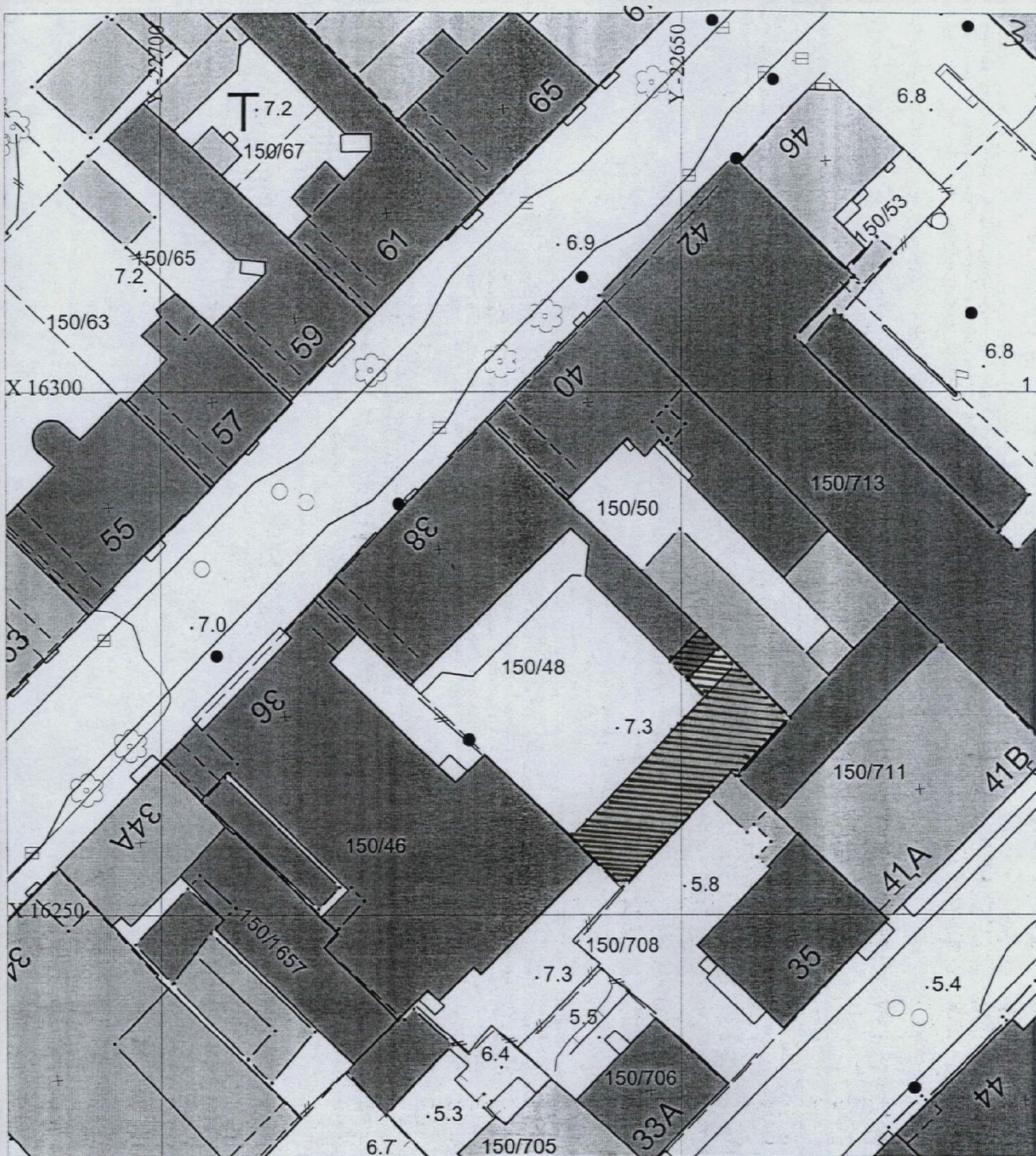
Kopi: Kvadraturen Fysikalske Institutt

Vedlegg: Godkjent kontrollplan og ansvarsrett









**FORENKLET SITUASJONSKART  
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER  
KRISTIANSAND KOMMUNE  
OPPMÅLINGSVESENET**



Gnr.: 150      Bnr.: 48  
 Adresse: DRONNINGENSGATE 38  
 Innmålte eiendomsgrenser -----  
 Ikke innmålte eiendomsgrenser -----

Målestokk= 1:500  
 Kartblad: K004-05-36-4  
 Dato: 29/08/00  
 Sign: *[Signature]*

<b>KRISTIANSAND KOMMUNE</b>	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
<b>08 FEB. 2001</b>	
Arkivkode	
Unntatt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

Topp grunnmur, kote.....





NEAS AS  
Postboks 183  
1325 LYSAKER

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607184-8

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:31102006

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 38	Eiendom:	150/48
Tiltakshaver:	Kristin Ryen	Adresse:	Dronningensgate 38, 4610 KRISTIANSTAD
Søker:	NEAS AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til:

Kristin Ryen, Dronningensgate 38,4610 Kristiansand.  
Kennet Andersen, Ringlebekkveien 17, 4630 Kristiansand.

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### **Klageorgan**

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

### **Klageadressat**

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

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



NEAS AS  
Postboks 183  
1325 LYSAKER

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607184-6

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:05102006

### VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 38	Eiendom:	150/48
Tiltakshaver:	Kristin Ryen	Adresse:	Dronningensgate 38, 4610 KRISTIANSTAD S
Søker:	NEAS AS	Adresse:	Postboks 183, 1325 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

**I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknaden. Søknad mottatt 04.09.2006 og tilleggsdokumenter mottatt 02.10.2006 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Søknaden gjelder bruk av hems til overnatting.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

#### **Søknaden:**

Søknaden gjelder bruk av hems til overnatting.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998. Formål forretning/kontor/bolig.

#### **Beliggenhet og høydeplassering:**

Dette tiltak ikke krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

#### **Kontrollplan for viktige og kritiske områder**

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er godkjent.

#### **Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten godkjenner bruksendring for hems slik at denne kan brukes som overnatting og viser til utført prosjektering og kontroll av prosjektering i forbindelse med søknad om bruksendring.

---

#### **Postadresse**

Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

#### **Besøksadresse:**

Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

#### **E-Postadresse:**

[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)

#### **Webadresse:**

<http://www.kristiansand.kommune.no>

**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



**Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Mindre endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".

**Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

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

NEAS AS. Gebyr kr. 350,-

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 2800,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.350,-, til sammen kr.3150 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt.

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til: Kristin Ryen, Dronningensgate 38, 4610 Kristiansand.  
Kennet Andersen, Ringlebekken 17, 4630 Kristiansand.

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### **Klageorgan**

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

### **Klageadressat**

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

### **Klagefrist**

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

### **Innholdet i klagen**

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### **Kostnader ved omgjøring av vedtak**

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

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

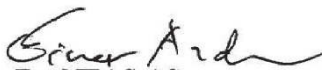
Kristiansand Kommune  
 Plan- og bygningsetaten  
 Serviceboks 417  
 4604 KRISTIANSAND

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Fellesarkivet, teknisk sektor	
Saksnr: 200607184	Dok.nr: 5
Kontor/saksbeh.: PLBY	
- 2 OKT, 2006	
Arkivkode: 150/48	140
Urrtatt off. i.h.t.:	
Jnr.enh.: Tekn	Ark.døl: 536NBN

SØKNAD OM BRUKSENDRING, DERES SAKSNR. 200607184-4.

Vedlagt søknad om ansvarsrett for prosjektering og søknad om avsvarsrett for kontroll og prosjektering samt kontrollklæring i henhold til Deres brev datert 12.09.2006.

Med hilsen

  
 For NEAS AS  
 Einar Andersen





DnB NOR Eiendom AS  
V/Jøran Flakk  
Postboks 165  
4662 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200607184-2

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:10082006

---

### DRONNINGENSGATE 38 - 150/48

---

Viser til forepørsel mottatt 02.08.2006 fra DnB NOR Eiendom AS vedrørende bruk av hems for Dronningensgate 38.

Plan- og bygningsetaten forholder seg til gjeldende vedtak datert 10.08.1987.

Dersom en ønsker å endre bruk må dette omsøkes.

I dette tilfellet må det søkes om bruksendring.

Dette må gjøres av en ansvarlig søker, som kan dokumentere at omsøkte tiltak ikke er i strid med gjeldende regelverk jfr. plan- og bygningsloven og TEKN Forkrift.

Med hilsen

  
Morten Østerud  
Saksbehandler

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

**Besøksadresse:**  
Tollbodgt. 22  
**Telefon/telefaks:**  
38075530/38075544

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

DnB Nor Eiendom  
 Markensgate 17  
 4611 KRISTIANSAND  
 Att.: Jøran Flakk

### HEMS DRONNINGENS GATE 38.

#### 1. Måleverdighet.

Norsk Standard må ikke forveksles med lov eller forskrift.

Kriteriene for måleverdighet i NS3940 samsvarer *ikke* med kravene til rom for varig opphold i PBL, TEK og REN.

Det angjeldende areal på hems i Dronningens gate 38 tilfredsstillende kravene i NS3940 om måleverdighet.

#### 2. Benyttelse av hems til nattopphold.

Innredningen av hems er i brev av 10. august 1987 godkjent av bygningsmyndighetene, d.v.s at kravene i PBL er oppfylt.

Bruk av hems til overnatting vurderes derfor her ut fra kriteriene i Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk.

##### 2.1. §7-27 punkt 1. Rømning av personer.

"Rømningsveier og adkomst til disse skal være lett å bruke og tilrettelagt for sikker rømning."

Kravet er oppfylt.

Det anbefales imidlertid at det monteres røykvarsler og slukkemiddel på hems.

##### 2.2. §7-27 punkt 3. Utgang fra branncelle.

"Fra branncelle skal det være minst en utgang til sikkert sted."

Kravet er oppfylt.

"På grunn av fare for røyk og brannspredning innenfor brannceller, skal branncelle som består av flere etasjer, eller har mellometasje, i tillegg ha minst en utgang fra hver etasje."

Kravet er oppfylt. Rømning fra hems kan skje via vindu over tak med liten helning og ned til balkong i etasjen under.

##### 2.3. §8-35. Lys.

"Alle rom skal ha tilfredsstillende tilgang på lys uten sjenerende varmebelastning. Rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys med mindre oppholds- og arbeidssituasjonen tilsier noe annet."

Kravet er oppfylt.

##### 2.4. §8-36. Termisk inneklima.

"Det termiske inneklimaet i rom for varig opphold skal gi tilfredsstillende helseforhold og komfortopplevelse ved forutsatt bruk."

Kravet er oppfylt.

2.5. §10-31. Planløsning og størrelse.

"Romhøyden tilpasses rommets størrelse og funksjon. Rom for varig opphold skal ha et volum på minst 15m<sup>3</sup>."

Kravet er oppfylt.

2.6. §10-33. Belysning og utsyn.

"Ethvert rom skal ha tilfredsstillende belysning i rommets brukstid og i forhold til rommets funksjon og brukerens behov."

"Rom for varig opphold skal ha vinduer og utsyn."

Begge disse kravene er oppfylt.

2.7. §10-51. Trapp.

"Trapp skal være lett å gå i, ha jevn stigning og ha god håndlist på begge sider."

Dette kravet er oppfylt idet sentersøylen i vindeltrappen fungerer som håndlist.

"Trapp som inngår i rømningsvei skal ha slik bredde som er nødvendig for effektiv rømning, jf §7-27."

Kravet er oppfylt.

3. Konklusjon.


Påstanden om at arealet ikke er måleverdig er uriktig da forutsetningene i NS3940 om måleverdighet er oppfylt.

Innredningen av hens er godkjent i henhold til PBL, TEK og REN.

Kravene vedr. branncelle, rømning etc. i "Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk" er oppfylt.

Hemsen vil derfor kunne benyttes til overnatting.

Med hilsen



For NEAS AS

Einar Andersen





Valdal Byggtjeneste AS  
Gyldenløves gate 34  
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200803598-3

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 11042008

### VEDTAK - TILLATELSE

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

Byggeplass:	DRONNINGENS GATE 38	Eiendom:	150/48
Tiltakshaver:	Kvadraturen Fysikalske Eiendom AS	Adresse:	Dronningens gate 38, 4610 KRISTIANSAND S
Søker:	Valdal Byggtjeneste AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Idrettshaller/treningscenter/bad	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 04.03.2008 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av 2 lokaler i kjeller fra lager til treningsrom.  
Det skal ikke foretas arbeider over bakkenivå.

Det foreligger ikke protester til søknaden da nabovarsel ikke er sendt. Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn at omsøkte tiltak er i kjellerplan og at det ikke skal foretas byggarbeider over bakkenivå.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

#### Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring av 2 lokaler i kjeller, fra lager til treningsrom..  
Areal for bruksendring er iht. søknaden ca. 90kvm.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998. Formål: forretning/kontor/bolig – spesialområde bevaring.

#### Estetiske krav:

Det er krav til estetisk utforming og en viser til generelle bestemmelser i Murbyplanen.

#### Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

#### Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er godkjent.

Postadresse  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Besøksadresse:  
Tollbodgt. 22  
Telefon/telefaks:  
38075530/38075544

E-Postadresse:  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
Webadresse:  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren ved Helge Solli som ikke har merknader til søknaden.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**

Plan- og bygningsetaten godkjenner bruksendring av 2 kjeller-lokaler fra lager til treningsrom for bakgårdsbygg slik som omsøkt.

Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er utført.

**Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 skal innsendes:

- Kontrollerklæringer for utførelsen,
- opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført (dersom ikke innsendt tidligere). Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (fortrinnsvis i digital form). Disse data vil bli oversendt oppmålingsvesenet for administrativ ajourføring av kommunens kartverk

Eventuelle endringer skal godkjennes av plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

**Godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:**

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

Valdal Byggjeneste AS. Gebyr kr. 350,-  
Multiconsult AS. Gebyr kr. 350,-  
Agder Ventilasjon AS, Gebyr kr. 350,-  
Finn og Albert Egeland AS. Gebyr kr. 350,-  
HMI AS. Gebyr kr. 350,-  
PK Entreprenør AS. Gebyr kr. 350,-  
Karl Nilsens Elektriske AS. Gebyr kr. 350,-

Foretak som benytter underleverandører/underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

**Gebyr:**

Behandlingsgebyr kr. 2950,- + gebyr for behandling av søknad om ansvarsrett kr.2450 ,- + kartavgift kr. 350,- til sammen kr.5750 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering om klageadgang.

**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Med hilsen

Morten Østerud  
Saksbehandler

Kopi til:  
Tiltakshaver  
Byantikvaren ved Helge Solli.





**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 48 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Dronningsgate 38  
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

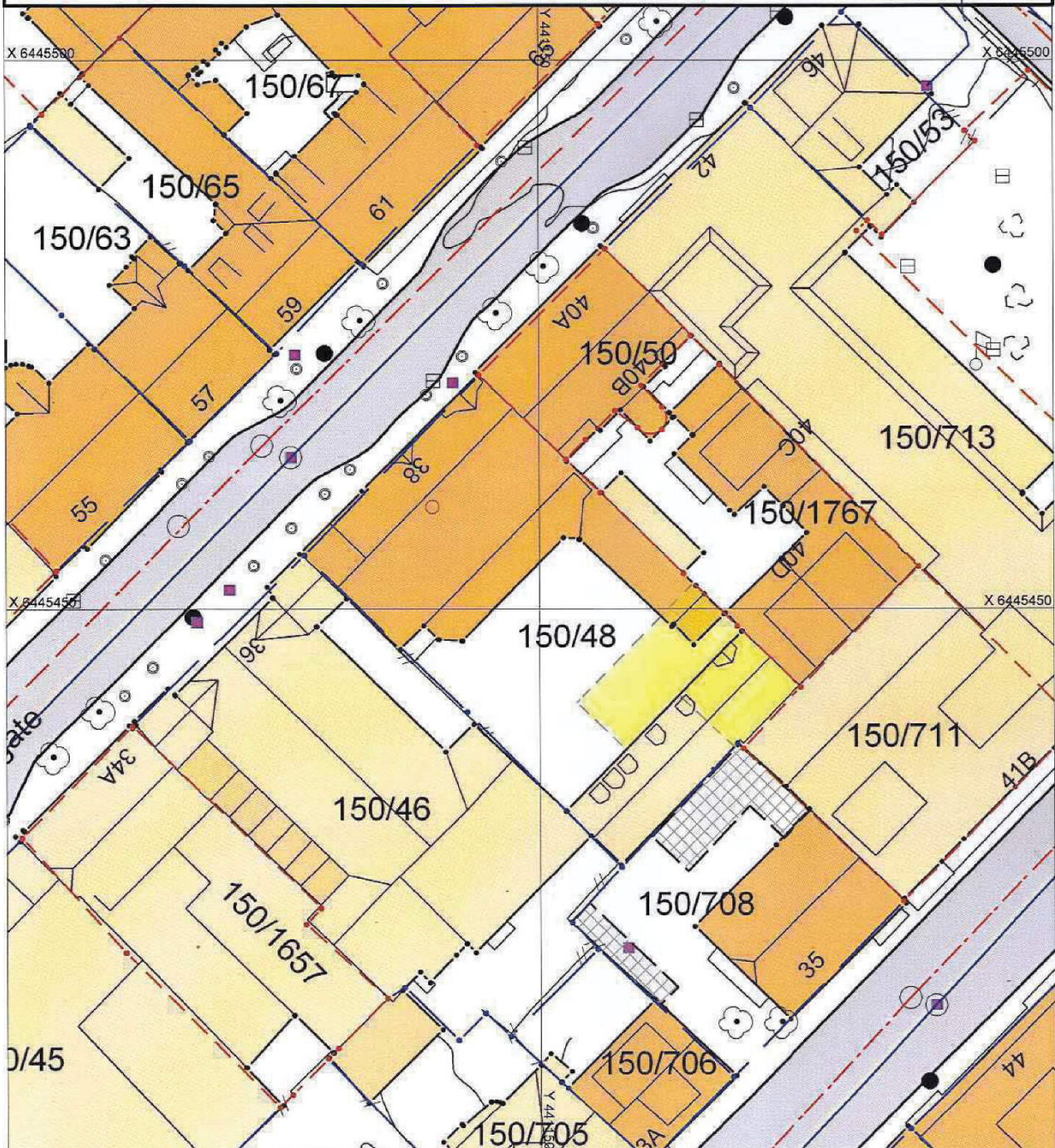
Målestokk: 1:500



Dato: 05.02.2008

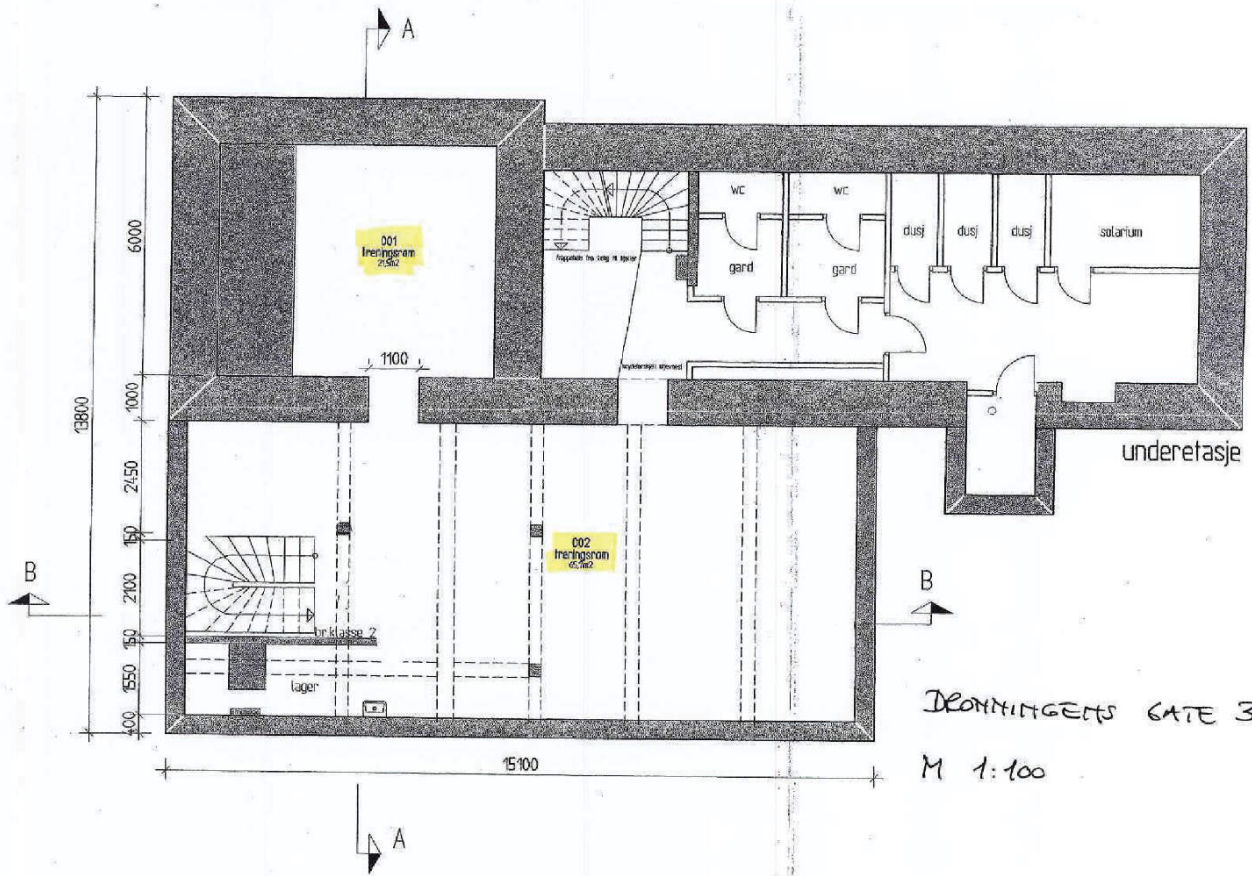
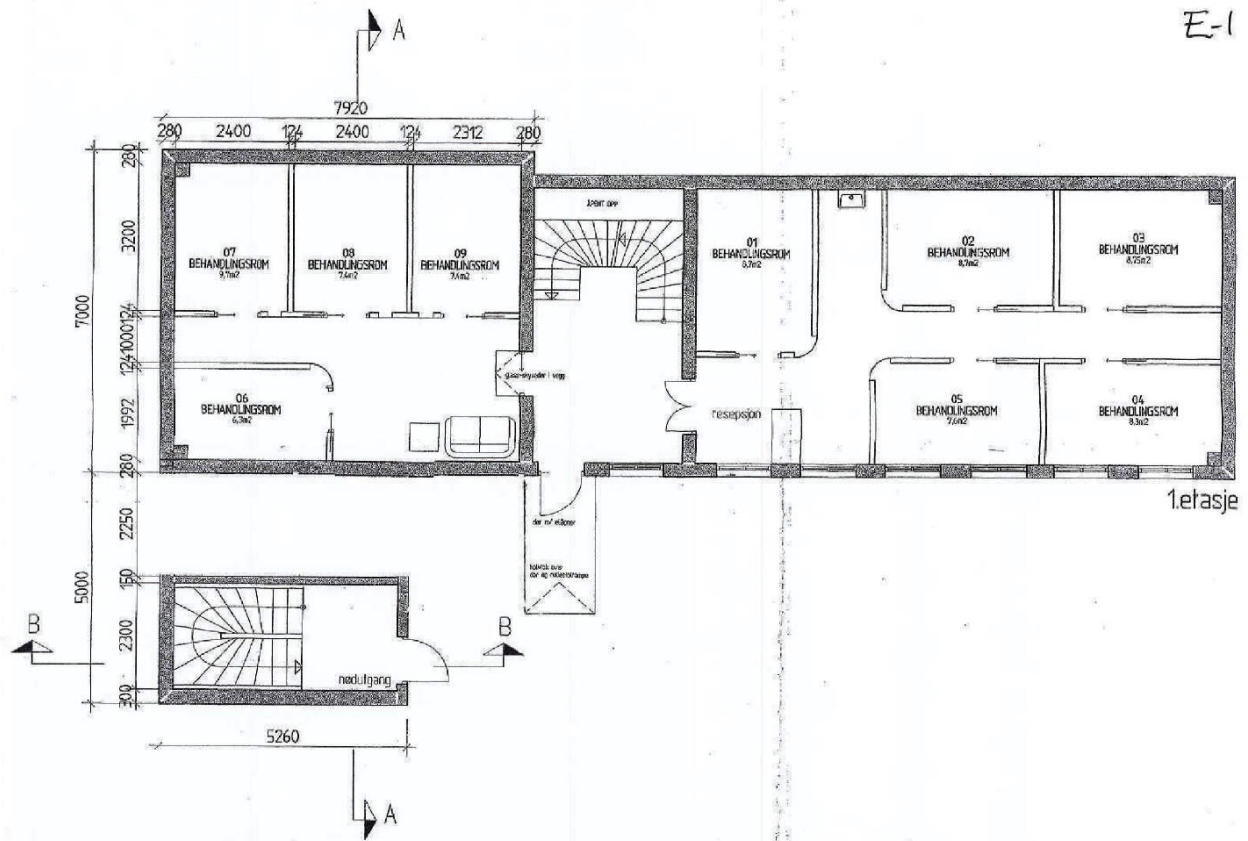
Sign.: EE

*Antje*



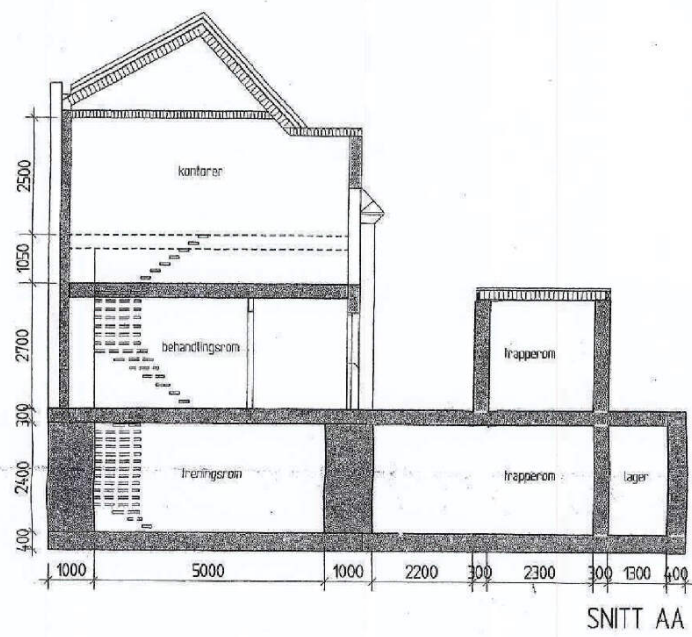


E-1

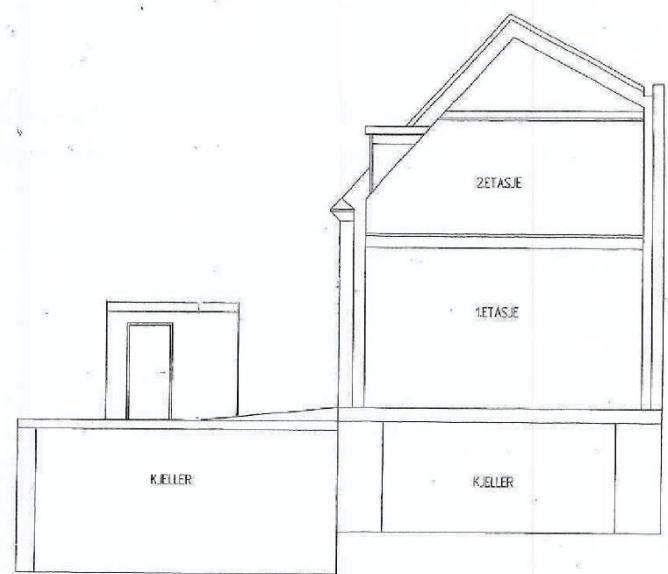


DROMMINGETS GATE 38

M 1:100



SNITT AA

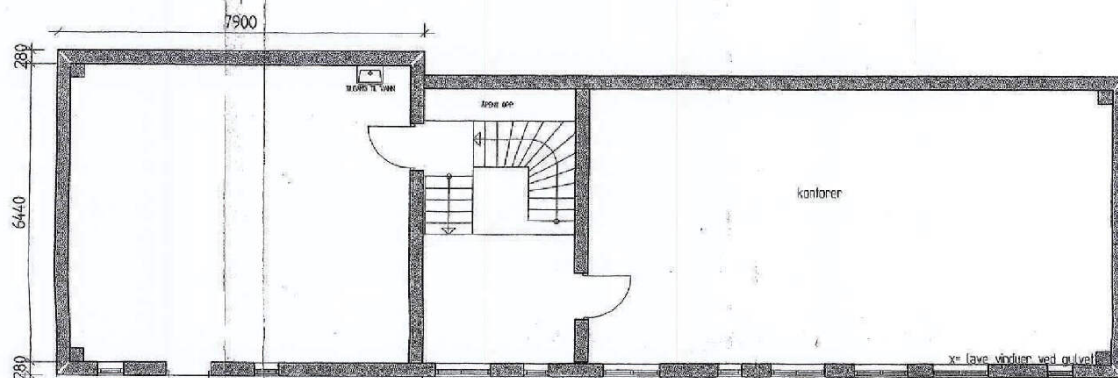


FASADE SØRVEST I UTBYGG

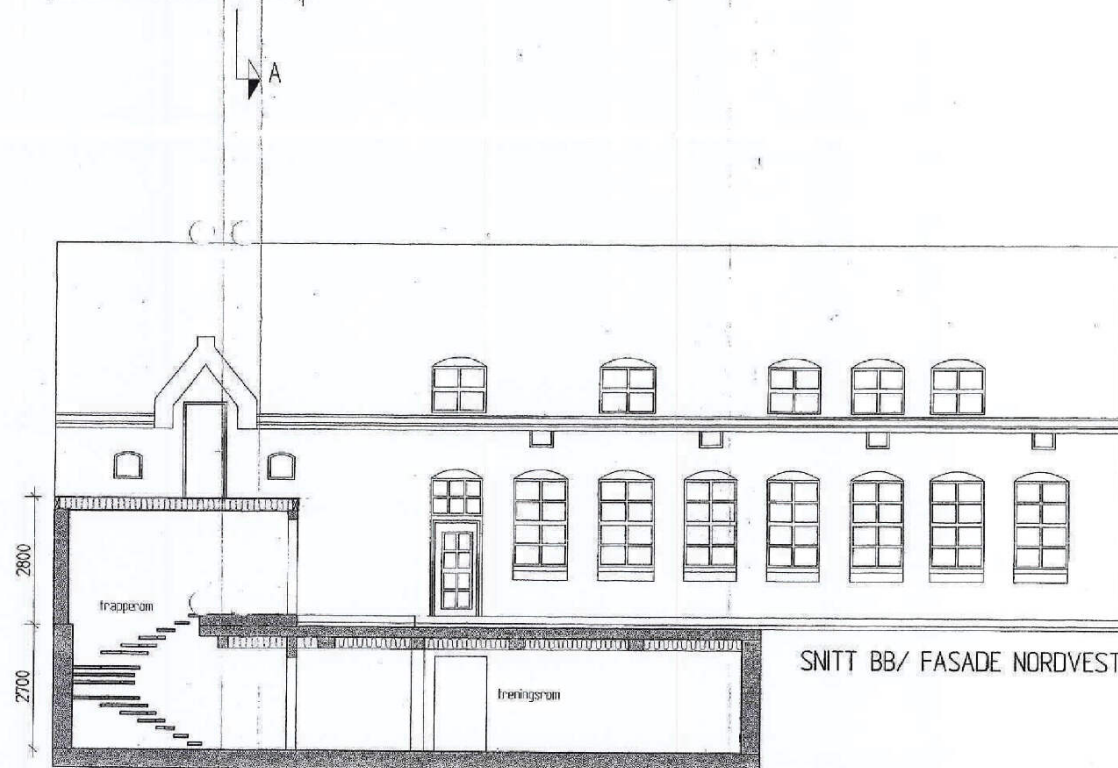
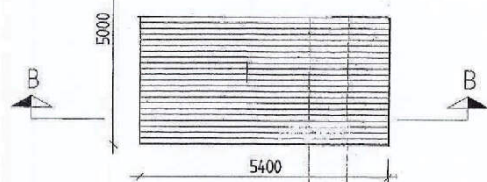
## BYGGEMELDING

REV.	SIGN.	DATE	REVISJONEN GJELDER	MÅLESTOKK	DATE	21.12.00		
<b>Kvadraturen Fysikalske Institutt</b> <b>Dronningensgt.38 4610 Kristiansand</b>				1:100	SIGN.	KK	TEGN.	KK
					MODELLFIL		A20: X001	
Ombygging, Rehabilitering Plan, Snitt, Fasader				SAK NR.	TEGN.NR./FILNAVN		REV.	
				U506	A20: X001			
 <b>UNICO</b> H.WERGELANDSGT.29, POSTBOKS 116, 4601 KRISTIANSSAND, TLF 38 12 81 00, FAX 38 12 81 01								

E 3



2. etasje



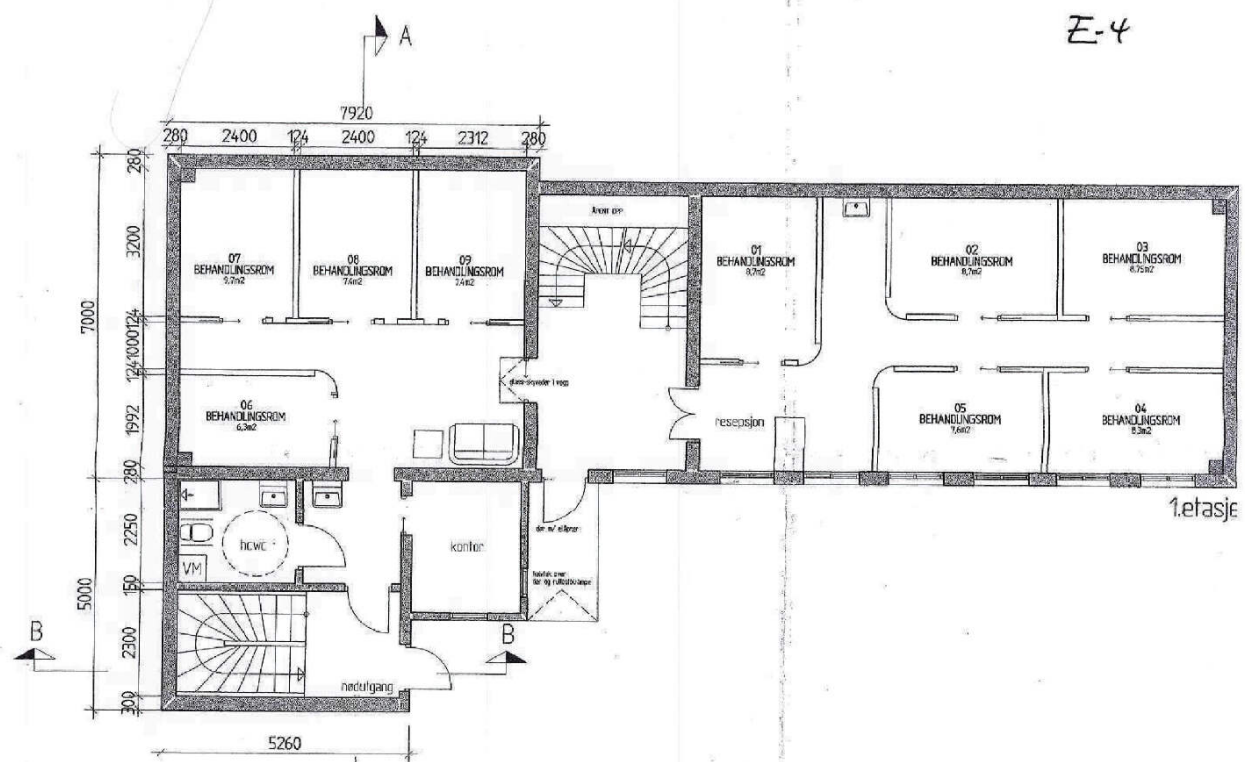
SNITT BB/ FASADE NORDVEST

DRONNINGENS GATE 38

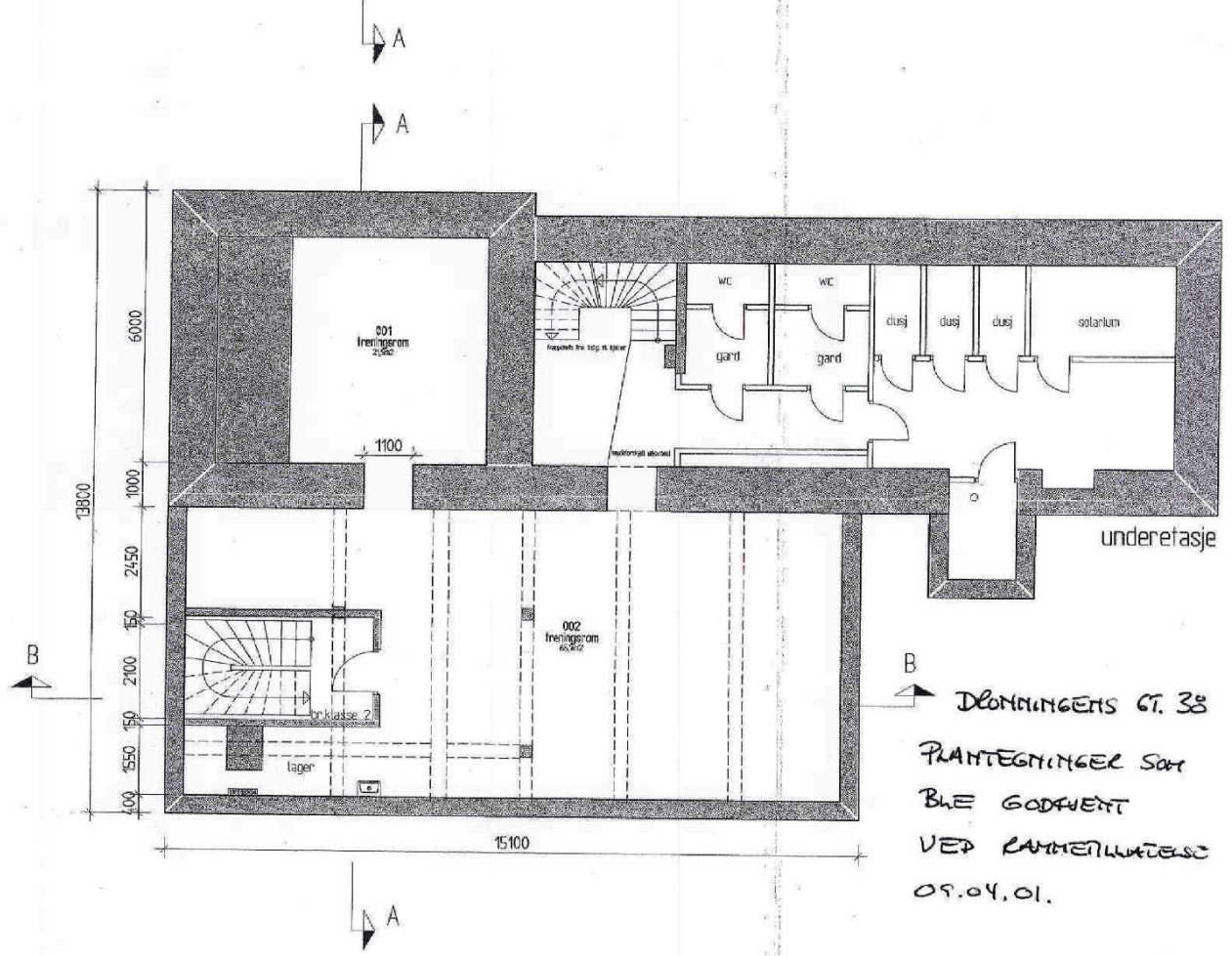
M 1:100



E-4



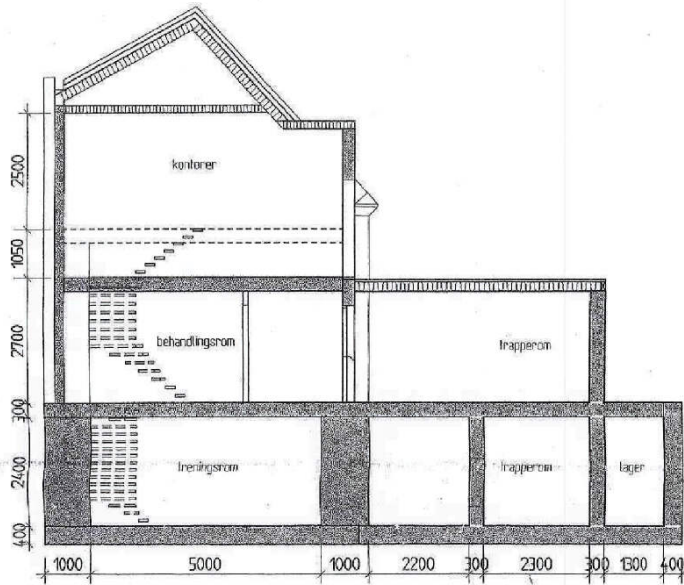
1. etasje



underetasje

DRONNINGENS GT. 38  
 PLANTEGNINGER SÅR  
 BUE GODFERT  
 VED RAMMENLØSSE  
 09.04.01.

E-5



SNITT AA

4

246 - PR H<sup>2</sup>



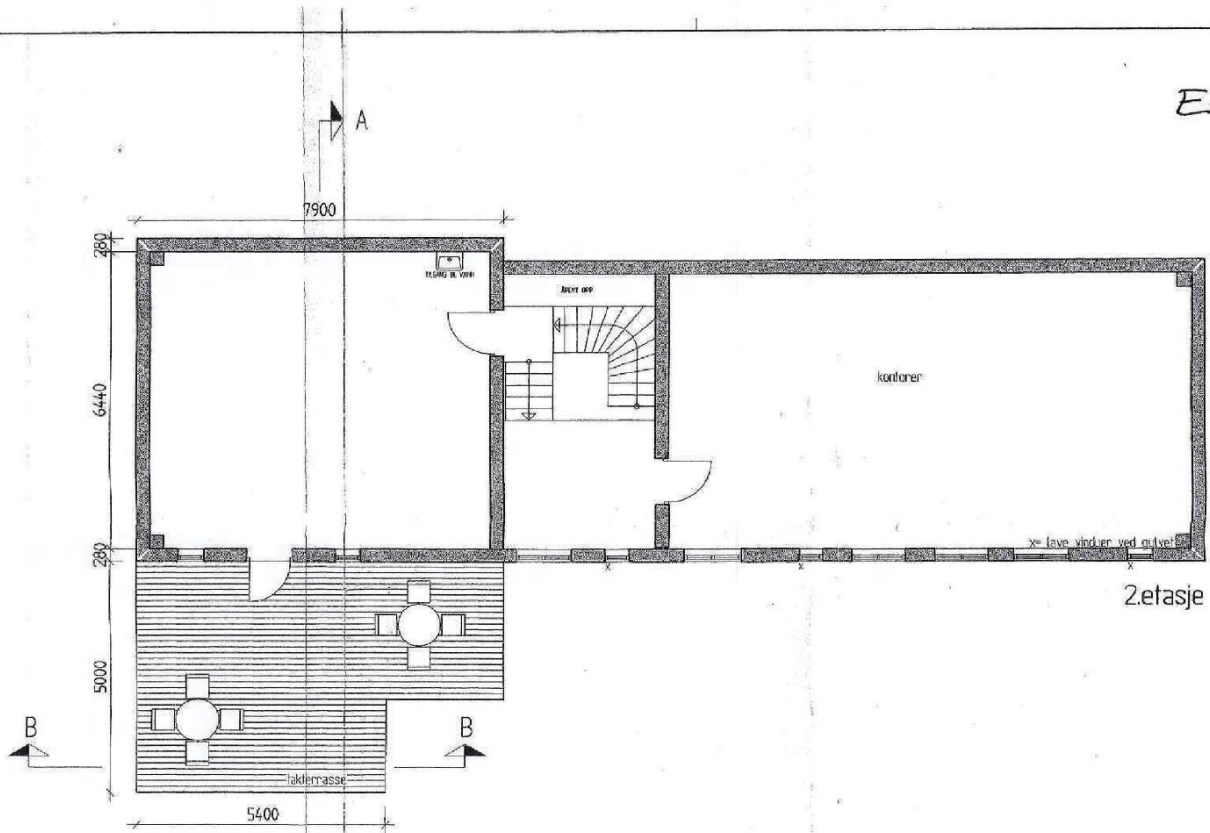
FASADE SØRVEST I UTBYGG

SNITT SOM BLE  
GODKJENT VED  
PLANSTILLINGEN  
09.04.01

### BYGGEMELDING

REV	SIGN	DATO	REVISJONEN GJELDER	MALESTOKK	DATO	TEGN.	REV.
<b>Kvadraturen Fysikalske Institutt</b> <b>Dronningensgt.38 4610 Kristiansand</b>				1:100	21.12.00	KK	KK
					A20: X001		
Ombygging, Rehabilitering Plan, Snitt, Fasader				U506	A20: X001		
 <b>UNICO</b> H.WERGELANDSGT.29, POSTBOKS 116, 4601 KRISTIANSSAND, TLF 38 12 81 00, FAX 38 12 81 01							

E-6



2. etasje

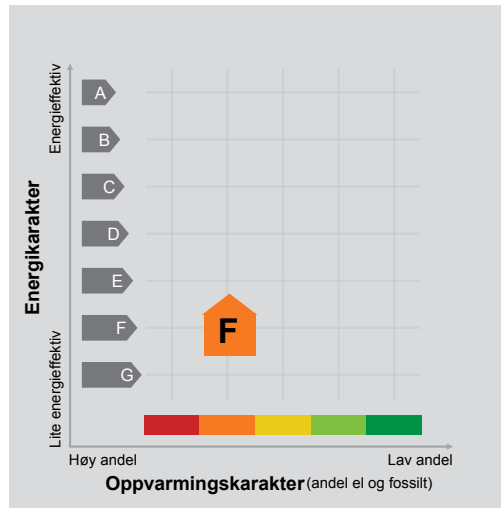


SNITT BB/ FASADE NORDVEST

DRONNINGENS GATE 38  
PLAN OG FASADE SOM  
BLE GODKJENT VED  
KAMMETILLATELSE 09.04.01



Adresse	Dronningens gate 38
Postnummer	4608
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168253702
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-94875
Dato	20.03.2025



**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.

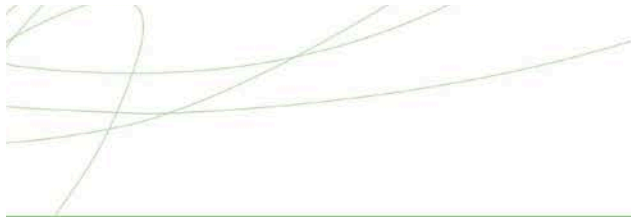
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

#### Målt energibruk 12 020 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 020 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1893  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 128  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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/>.







## 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

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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.

#### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### **Tiltak 22: 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.



# Nabolagsprofil

Dronningens gate 38 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tinghuset	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand stasjon	12 min
Linje F5	
1 km	
Kristiansand Kjevik	19 min

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	8 min
139 elever, 13 klasser	
0.7 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
429 elever, 21 klasser	
1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	19 min
191 elever, 11 klasser	
1.6 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	19 min
454 elever, 32 klasser	
1.7 km	
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
483 elever, 38 klasser	
2.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	5 min
180 elever	
0.4 km	
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	
0.5 km	

## Ladepunkt for el-bil

Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	5 min
Sandens P-huset	5 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

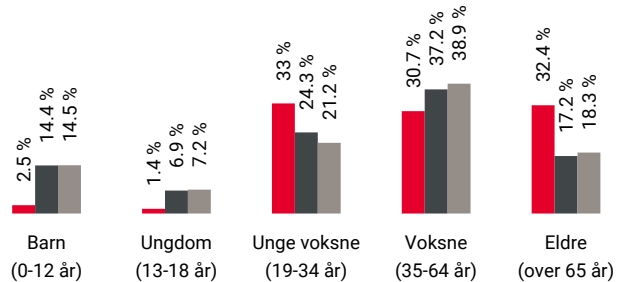
Veldig trygt 76/100



## 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

Lund barnehage (1-5 år)	14 min
38 barn	
1.1 km	
Odderøya barnehage (0-5 år)	18 min
51 barn	
1.5 km	
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år)	19 min
26 barn	
1.6 km	

## Dagligvare


Kiwi Torvet	4 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min
PostNord	0.3 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

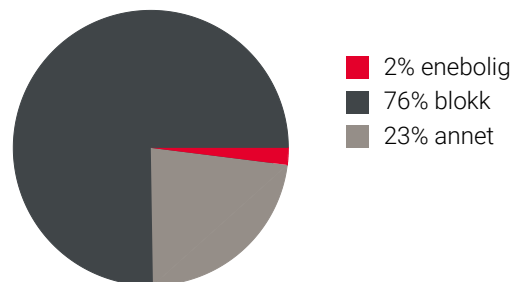
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Kongensgt. skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Kongensgate skoles basket asfalt 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  SATS Aquarama 7 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 8 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

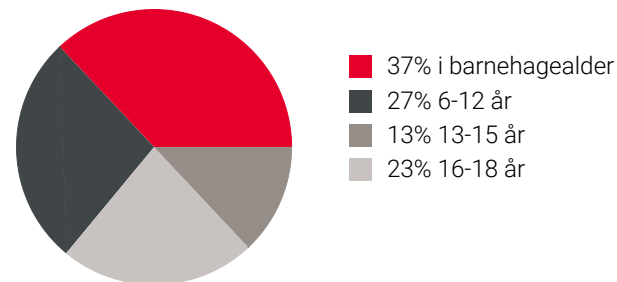
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Sandens 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



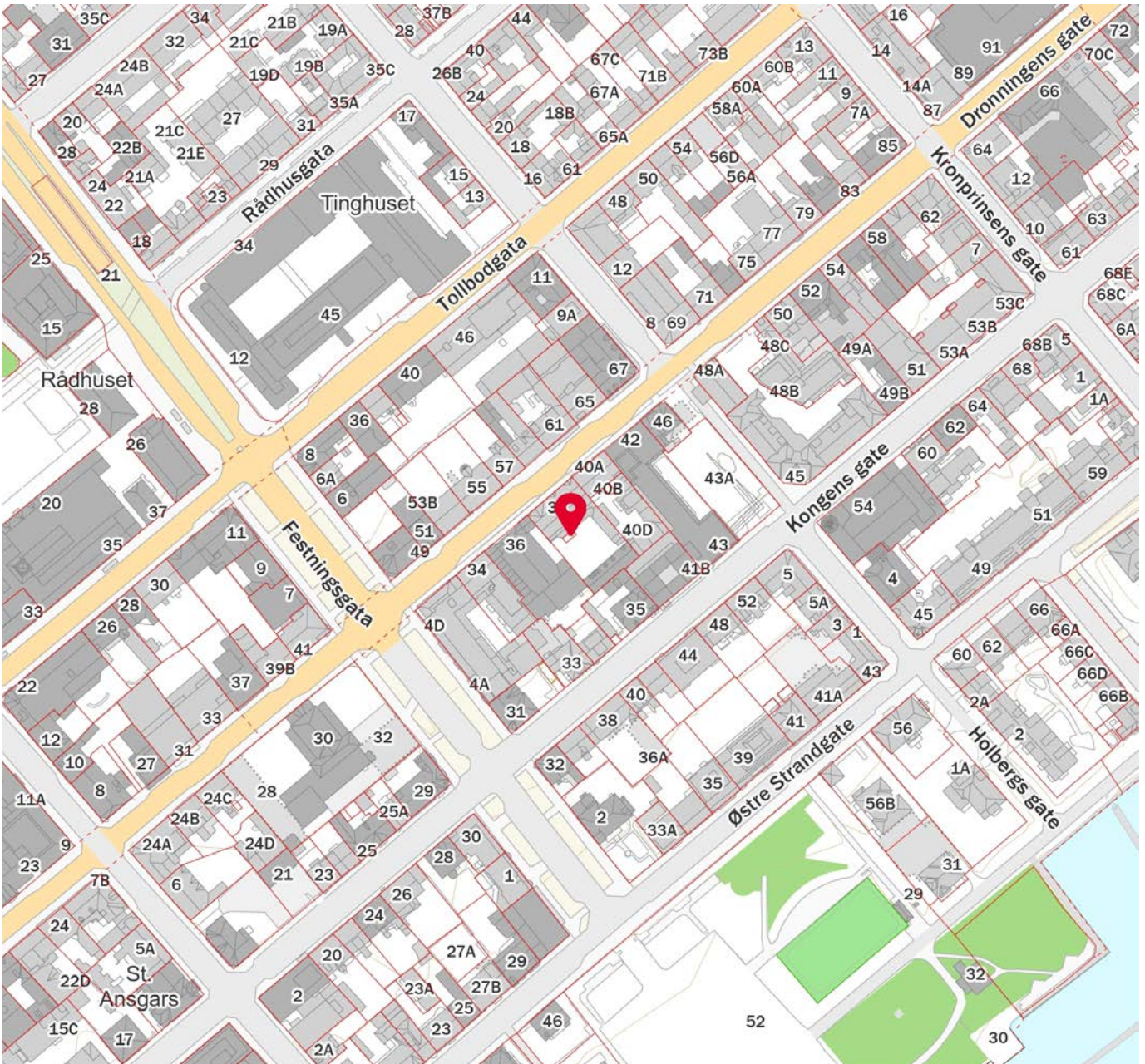
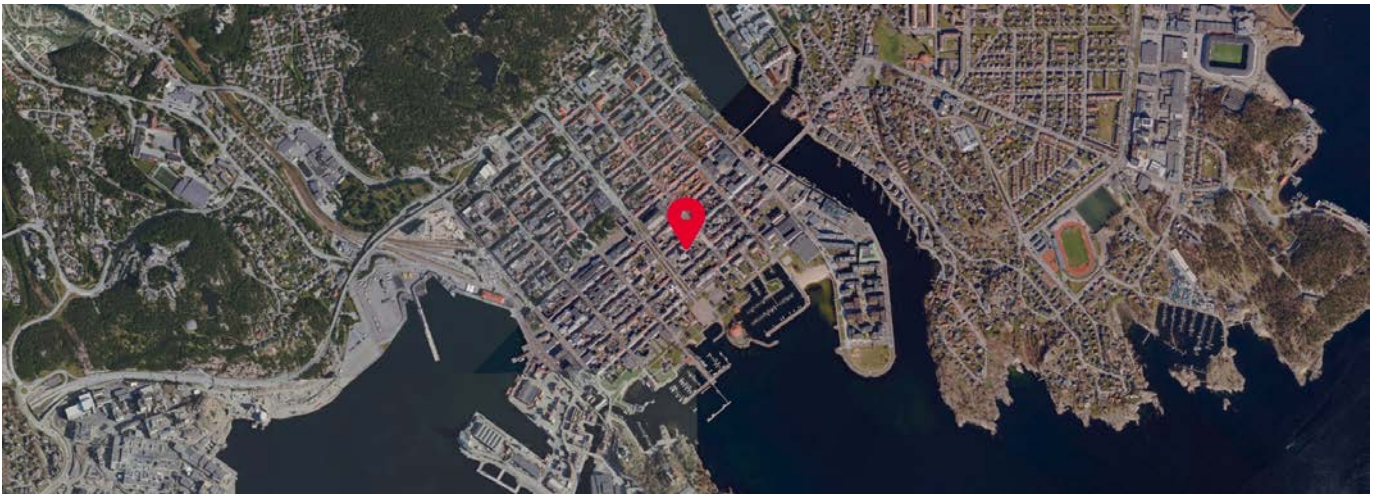
0% 65%


-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

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





 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, 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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dronningens gate 38  
4608 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre