PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KONGENS GATE 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tinglyst seksjonering og reseksjonering

Innkalling årsmøte/Årsregnskap 2025

Vedtekter og husordensregler

Matrikkelkart

Reguleringsbestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Kongens gate 30 , 4610 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 702, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-2235 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TK9116

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje.
Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.
Det er kun leiligheten som er kontrollert (innvendig) samt enkelte forhold vedrørende balkongen. Tilhørende bod er kun oppmålt.

For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Vinduer eller fra ca 1995. Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Balkongdør fra ca 1995.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.
Balkong med støpt dekke belagt med epoxymaling. Rekkverk av metall. Balkong fremstår som godt vedlikeholdt.
Vanlig vedlikehold må forventes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.
Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.
Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderom modernisert/oppgradert ca 2014 i følge tidligere annonse. Ingen videre dokumentasjon eller historikk på utførelse fremlagt.
Malte flater i taket. Fliser på vegger. Ingen lister i overgang. Mindre sprekker/riss i overgang. Kosmetisk betydning
Fliser på gulvet. Det er etablert oppkant på gulv ved selve dusjsone. Lokalt fall ellers hovedsakelig flat utførelse.
Synlig membran registrert i sluk, ved terskel og rør under vasken. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.
Ventil med naturlig avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN Gå til side

Innredning fra 2024. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
Avtrekksvifte med avsug som antas å lede ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varierende alder og materiale på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.
Oppvarming med strøm og radiatorer via sentralfyranlegg. Det er tre radiatorer i stue/kjøkken og en på ene soverommet i tilknytning til badet.
Radiator og varmesentral/sentralfyr er ikke videre kontrollert eller vurdert i denne rapporten.
Varmtvann fra felles anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Generelt punkt (HMS)

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

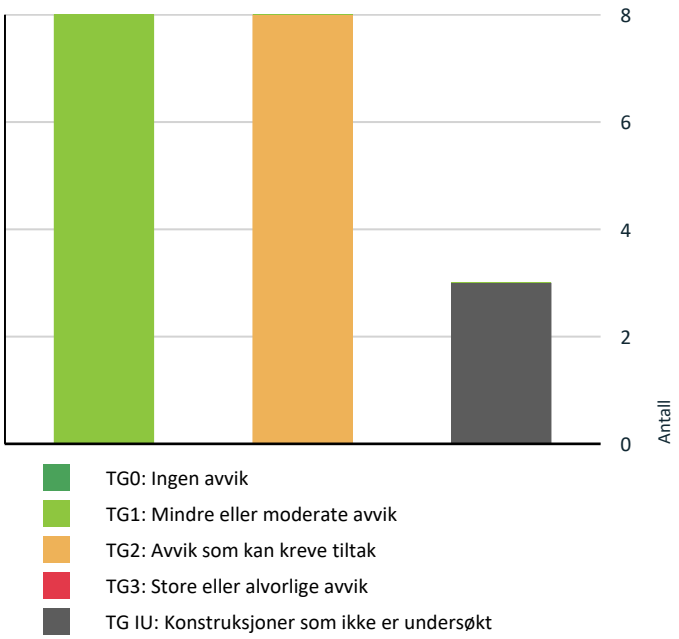
Boligbygg med flere boenheter

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

Minste soverom står merket som kjøkken på tegning. Kjøkken er flyttet inn i spisestue på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

Vedlikehold
Normalt løpende vedlikehold må påregnes

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Skiftet kjøkken og laminatgulver. Diverse overflater malt opp

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer eller fra ca 1995. Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduene fungerer til sin hensikt. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Soveromsvindu 2024

Beskrivelse

Vindu på soverom mot bad er fra 2024. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør av type brann og lyddør i henhold til krav. Balkongdør fra ca 1995.
Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Isolerglass kan være utsatt for punktering jo eldre dørene blir

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Åpne - lukke funksjon fungerte ok med tanke på alder. Dørene fungerer til sin hensikt. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



B30 branndør



Balkongdør fra 1995

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt dekke belagt med epoxymaling. Rekkverk av metall.
Balkong fremstår som godt vedlikeholdt.
Vanlig vedlikehold må forventes.



Epoxymaling på betongdekke

Tilstandsrapport



Rekkverk av metall

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Mindre sår og slitasje på overflater må kunne forventes. Boligen var fult møblert som tilsier begrenset tilgang og synlighet av flater. Det er ikke flyttet på møbler, inventar ol. utover det som kreves for at utarbeidelse av rapporten kan gjennomføres.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll). To rom i etasjen ble kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Laminatgulver er lagt over eldre gulver og kuttet/tilpasset vegg, lister ol. Noen steder ligger gulv nærme/inntil vegg og kan forårsake knirk/knepping. Skal ha klaring mot vegg ol. for å ligge "flytende"

Konsekvens/tiltak

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angis. Forhold (høydeforskjell/planavvik) kan forårsake knirk i gulver. Det er registrert noe knirk/kneppelyder fra gulver.



Lite/manglende klaring

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører. Funksjon ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering må kunne påregnes over tid.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom modernisert/oppgradert ca 2014 i følge tidligere annonse. Ingen videre dokumentasjon eller historikk på utførelse fremlagt.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket. Fliser på vegger. Ingen lister i overgang. Mindre sprekker/riss i overgang. Kosmetisk betydning



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Det er etablert oppkant på gulv ved selve dusjsone. Lokalt fall ellers hovedsakelig flat utførelse.

Vurdering av avvik:

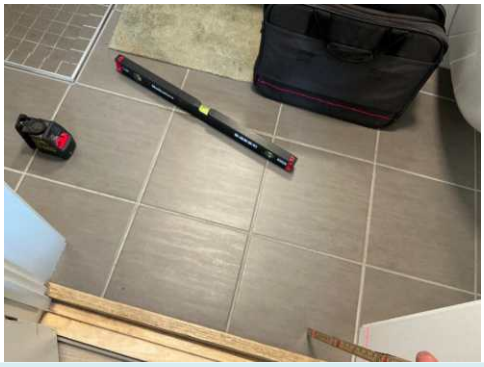
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Badegulv har mindre fall enn dagens krav/løsninger angir.
Grunnet oppkant rundt dusjsone vil ikke eventuelt vannsøl/lekkasjevann kunne ledes til sluk på en enkel og naturlig måte.
Noe enkel tilpasning/finish ved rør under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje/vannsøl i rommet grunnet svak/manglende lekkasjesikring av rommet.
Ved renovering av rommet påse at fallforhold etableres i henhold til dagens krav. Det anbefales uansett å gjøre sluk mer tilgjengelig samt øke oppbrett på membran/tetting ved terskel



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk, ved terskel og rør under vasken. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen dokumentasjon eller historikk fremlagt på utførelsen

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses og gis TG2 for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og tetthet til membran/tettesjikt.





Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Enkel utførelse/tilpasning

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vvs utstyr fungerte ok, men har alder og bruksslitasje.



Drenshull til vannsisterne

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk anbefales på våtrom.
Dersom aktuelt med tiltak må det undersøkes med sameiet om dette tillates, ikke alle sameier tillater dette.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger).

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2024. Innredning fremstår med god stand. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.





2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug som antas å lede ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Varierende alder og materiale på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget. Ingen synlige tegn til lekkasje/svikt. Ingen dokumentasjon/historikk fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres.



Diverse røropplegg under baderomsvasken



Røropplegg under kjøkkenvask

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Varierende alder på røropplegg. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av røropplegg samt manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses grunnet alder og jevnlig oppsyn må utføres.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med strøm og radiatorer via sentralfyranlegg. Det er tre radiatorer i stue/kjøkken og en på ene soverommet i tilknytning til badet.
Radiator og varmesentral/sentralfyr er ikke videre kontrollert eller vurdert i denne rapporten.



Radiatorer

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra felles anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-arbeider er i hovedsak fra før kjøp/tidligere eier. Ukjent historikk

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

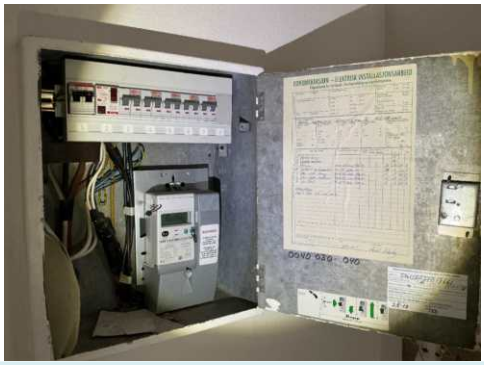
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Varierende alder og manglende dokumentasjon på arbeider utført. Utvidet el-kontroll av fagkyndig er å anbefale.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt punkt (HMS)

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

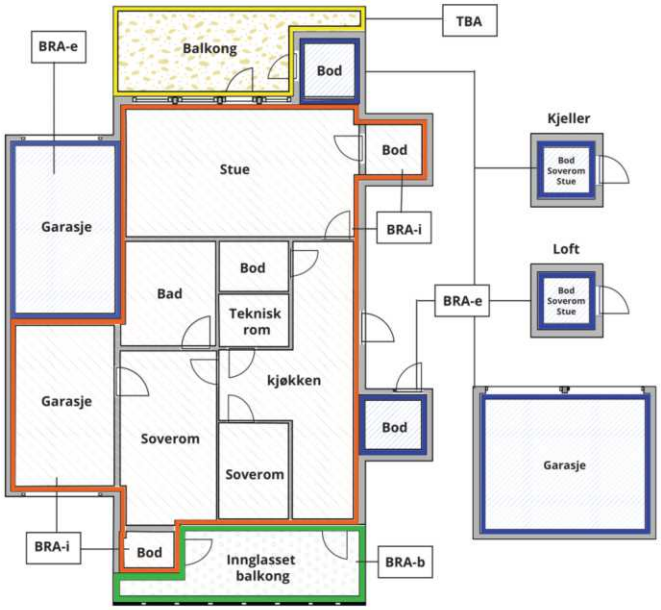
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	66			66	4
Kjeller		3		3	
SUM	**66**	**3**			**4**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Minste soverom står merket som kjøkken på tegning. Kjøkken er flyttet inn i spisestue på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Skiftet kjøkken i 2024

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	702		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 30

Hjemmelshaver
Kvåmme Bjørgulv, Kvåmme Elin Haugo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260246
Addresse	Kongens gate 30		
Postnr.	4610	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Elin Haugo Kvåmme		
Selgers navn	Bjørgulv Kvåmme		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E H
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var tett sluk/tilbakeslag på kjøkken, røra vart flusha av rørleggarfirma i mars 2024. Utført av Flaa VVS, Kristiansand.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nokre vindauge vart bytt under oppussing av fasade, samnt utbetring av overflater på balkong i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameige har dokumenter på dette då alt gjekk gjennom dei.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytta stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken. Bytte av lampe på bad vart ikkje utført.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Legg ved dokumentasjon frå elektriker

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Dotter vår har budd i leilighet.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.05.2026

Signert av *Elin Haugo Kvåmme*

Signert av *Bjørgulv Kvåmme*

Initialer selger:
E H
B K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/324/93
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 13:10

DATO INNFØRT
09.01.80 80324
KRISTIANSAND BYRETT

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Kristiansand byrett om oppdeling av eiendommen, Kongensgate 30 i Kristiansand kommune i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det oppført en bygning i 6 etasjer med kontorer og leiligheter.

2. Jeg begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 5 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende seksjon og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Etasjeplaner og sameievedtekter vedlegges.

4. Fordelingsliste:

Seksjon	Kontor/leilighet	Etg.	Andre rom	Sameiebrøk
1	101 (k)	1	002-003	7/100
2	102 (k)	1	006	9/100
3	201 (k)	2	004-005	7/100
4	202 (k)	2	007	6/100
5	203 (L)	2	015	71/100
"	301 (L)	3	008	
"	302 (L)	3	009	
"	303 (L)	3	016	
"	401 (L)	4	001-010	
"	402 (L)	4	011	
"	403 (L)	4	017	
"	501 (L)	5	012	
"	502 (L)	5	013	
"	503 (L)	5	018	
"	601 (L)	6	020	
"	602 (L)	6	019	
"	603 (L)	6	014	
				100/100

(k) = kontor
(L) = leilighet

Rom merket "F" er til felles disposisjon.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av sameievedtekter og mulige andre forhold, skal herved sameiet ha panterett i hver seksjon med kr 5 000,-. Panteretten skal ha prioritet uten opptrinnsrett etter første gangs ervervssum, og senere etter 80% av verditakst, avholdt av Kristiansand byrett eller tilsvarende takstinstitusjon.

Kristiansand, den 3. januar 1980

SKIELDREDS REDERI A/S

RETT AVSKRIFT

ANDREAS S. STRAY
Statsaut. eiendomsmegler
Kristiansand S.

GEORG & ANDREAS B. STRAY
STATSAUT. EIENDOMSMEKLERFIRMA

DAGBOKFØRT
09.01.80 80324
KRISTIANSAND BYRETT

SAMEIEAVTALE

FOR

KONGENSGATE 30

§ 1
Partene

Eiendommen, Kongensgt. 30, er et sameie mellom eierne av de ideelle parter som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i eiendommen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av tilsammen 100 deler av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 2
Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v. Sameierne hefter innbyrdes proratorisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til øvrige eiere.

§ 3
Bruken av boligene/kontorene, omsetning m.v.

Sameiet har den fulle disposisjonsrett over sine respektive kontorer/leiligh[illegible] som bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av d[illegible], er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden, og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Eierandelen kan skilles fra bruksretten til leiligheten/kontoret ved overdragelse og pantsettelse. Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Boligen kan fritt utleies. Eierskifte kan meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen/kontoret. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen.

§ 4
Vedlikehold - fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten/kontoret knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Det ytre vedlikehold av eiendommen og alle fellesrom, anlegg og utstyr, derunder trappeoppgang, hovedinngangsdør, skal derimot bekostes og besørges av sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder hageanlegg, skal til enhver til utføres så ofte som det til sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygning som markiser o.l. er ikke tillatt uten etter foregående godkjenning av styret.

§ 5
Fellesutgifter, betaling

Fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelenes størrelse. På grunnlag av et årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp a konto.

§ 6
Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne for 2 år ad gangen. Styret velger selv sin formann, og kan meddele spesial-fullmakter, bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og 1 styremedlem.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponering av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret ansetter forretningsfører for sameiet.

§ 7
Årsmøtet - stemmerett

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14-fjorten dagers varsel. Ekstraordinært møte avholdes dersom styret eller minst 5 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingsfrist for slikt møte er det samme som for ordinært årsmøte. På sameiemøter har hver sameier en stemme. Alle vedtak kan treffes med simpelt flertall. En sameier kan være representert vef fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 8 sameiere være representert på møtet.

På årsmøtet behandles:
1. Styrets årsberetning og revidert regnskap.
2. Styrets forslag til budsjett for neste år.
3. Valg av styre og 2 varamedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må være meldt til styret innen 1. mars.

§ 8
Mislighold.- depotobligasjon

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal hver seksjon påheftes en obligasjon stor kr 5 000,-. Prioriteten fastsettes av styret til enhver tid, men panteobligasjonen skal ordinært stå etter eventuelle obligasjoner på inntil 80% av seksjonens kostpris ved første gangs salg, og senere etter 80% av envetuell offentlig verditakst. Den skal ikke ha opptrinnsrett.

Ved mislighold, har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter panteobligasjonens tekst. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i den deponerte panteobligasjon. Dersom en eier gjør seg skyldig i grovt eller gjentar vesentlig mislighold, herunder også av økonomisk art, kan styret med 30 dagers varsel kreve at boligen fraflyttes og eieren utløses etter takst, som i mangel av enighet om takstmenn skjer ved voldgift som nedenfor bestemt. Enhver tvist av nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift som består av 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner sin mann og Kristiansand Byrett en formann.

Kristiansand, den 8.1.80

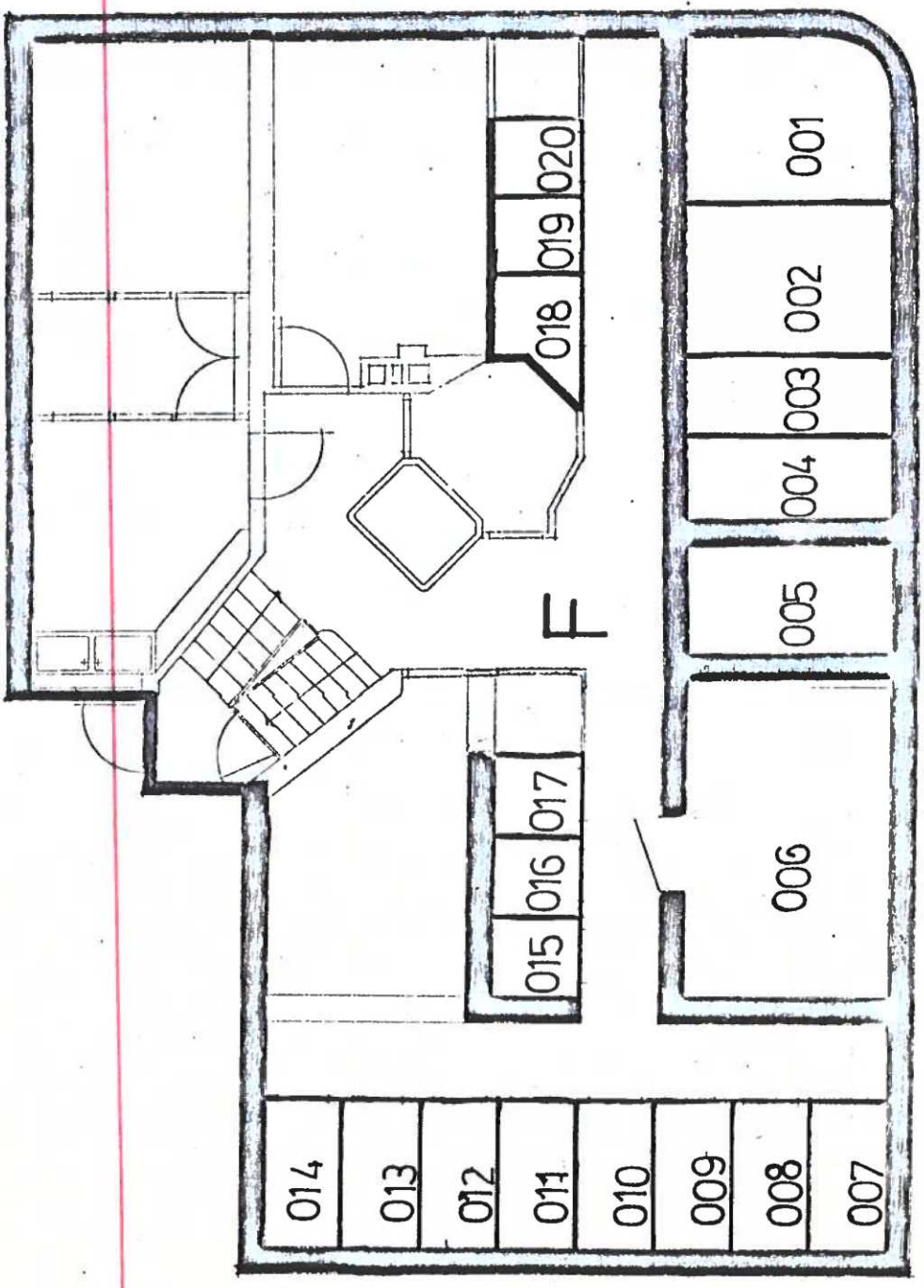
SKJELBREDS REDERI A/S

selger

kjøper

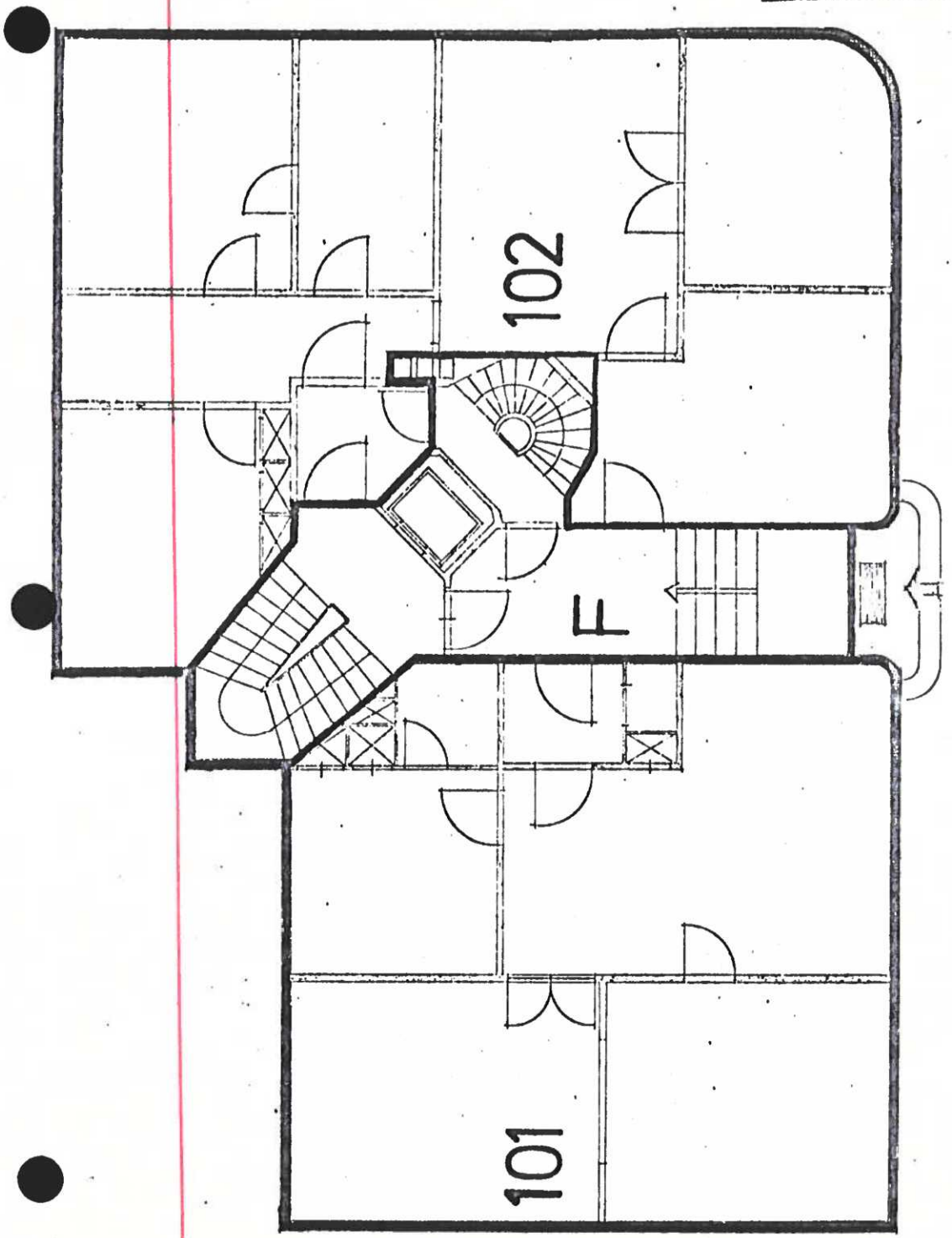
DA[illegible] KORT
09.[illegible]80 [illegible]0324
KRISTIANSAND BYRETT

KONGENSGATE 30
KJELLERETASJE



RETT AVSKRIFT
ARNFINN S. STRAY
Statsaut. [illegible]
Kristiansand S.

DA[illegible]ORT
08.08.80 [illegible]324
KRISTIANSAND BYRETT

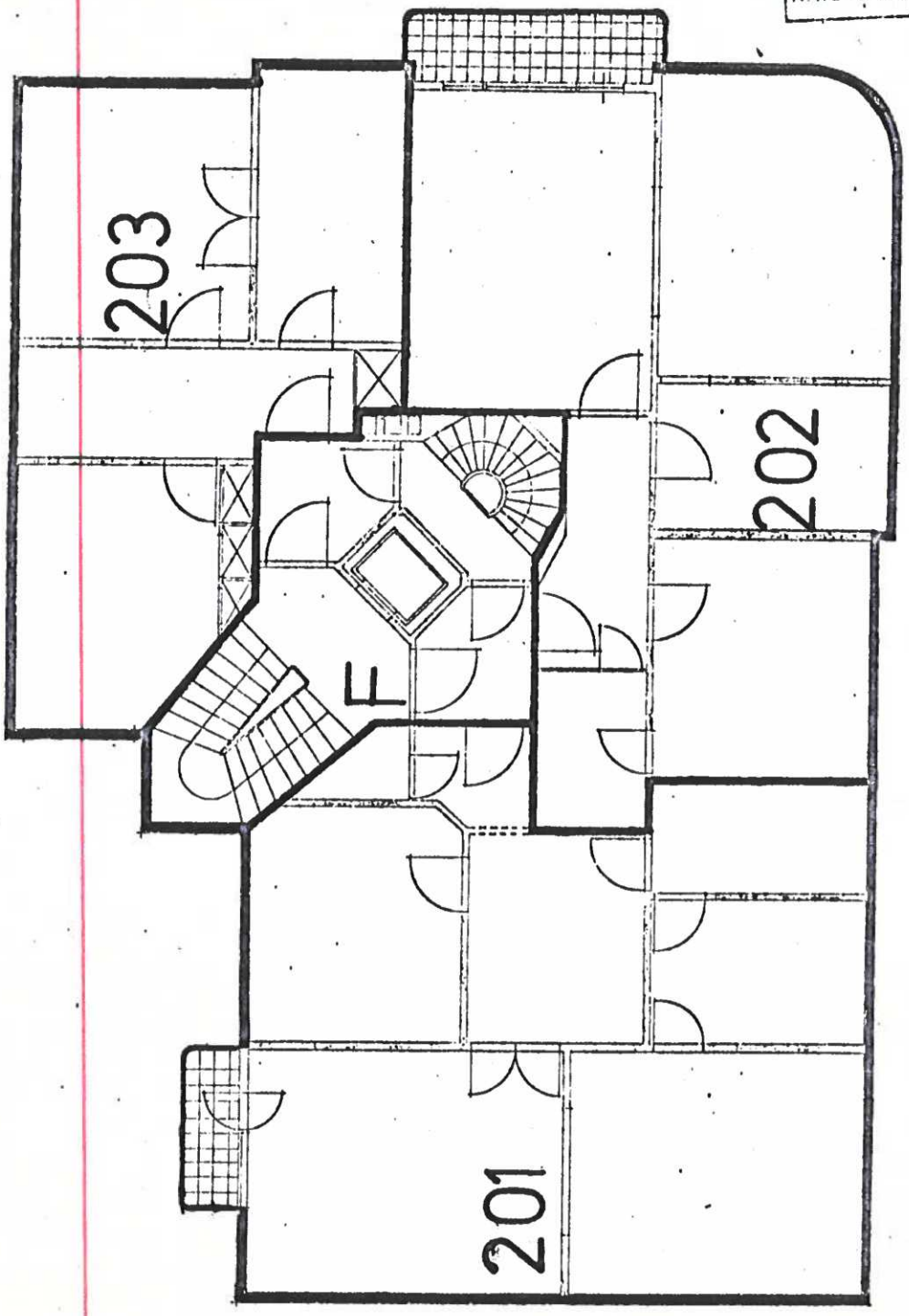


KONGENSGATE 30
1. ETASJE

[illegible]AVSKRIFT
[illegible]S. STRAY

DAGBOKFØRT
09.09.80 980324
KRISTIANSAND BYRETT

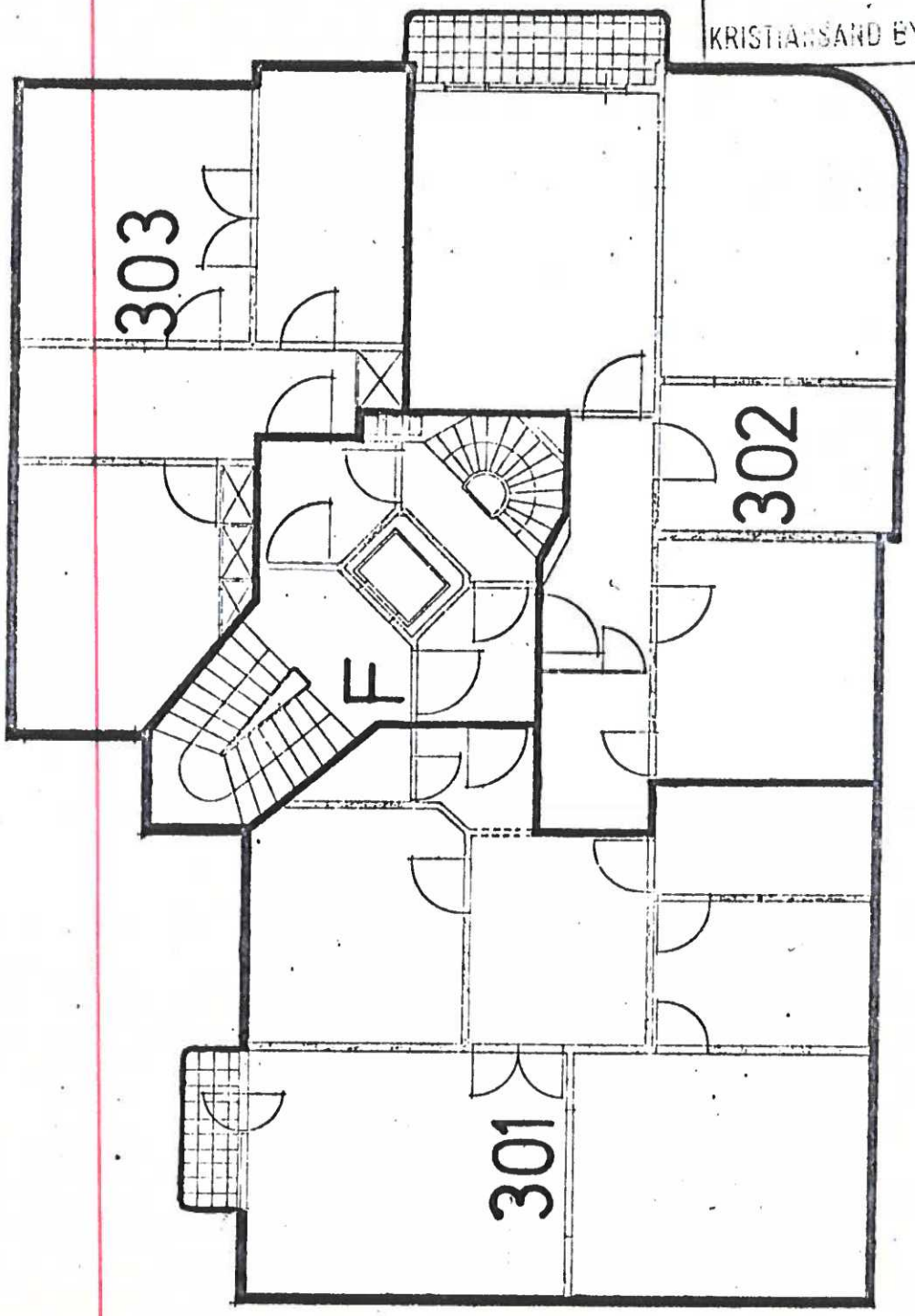
KONGENSGATE 30
2. ETASJE



RETT AVSKRIFT

DA[illegible]
09.01.89 [illegible]
KRISTIANSAND BYRETT

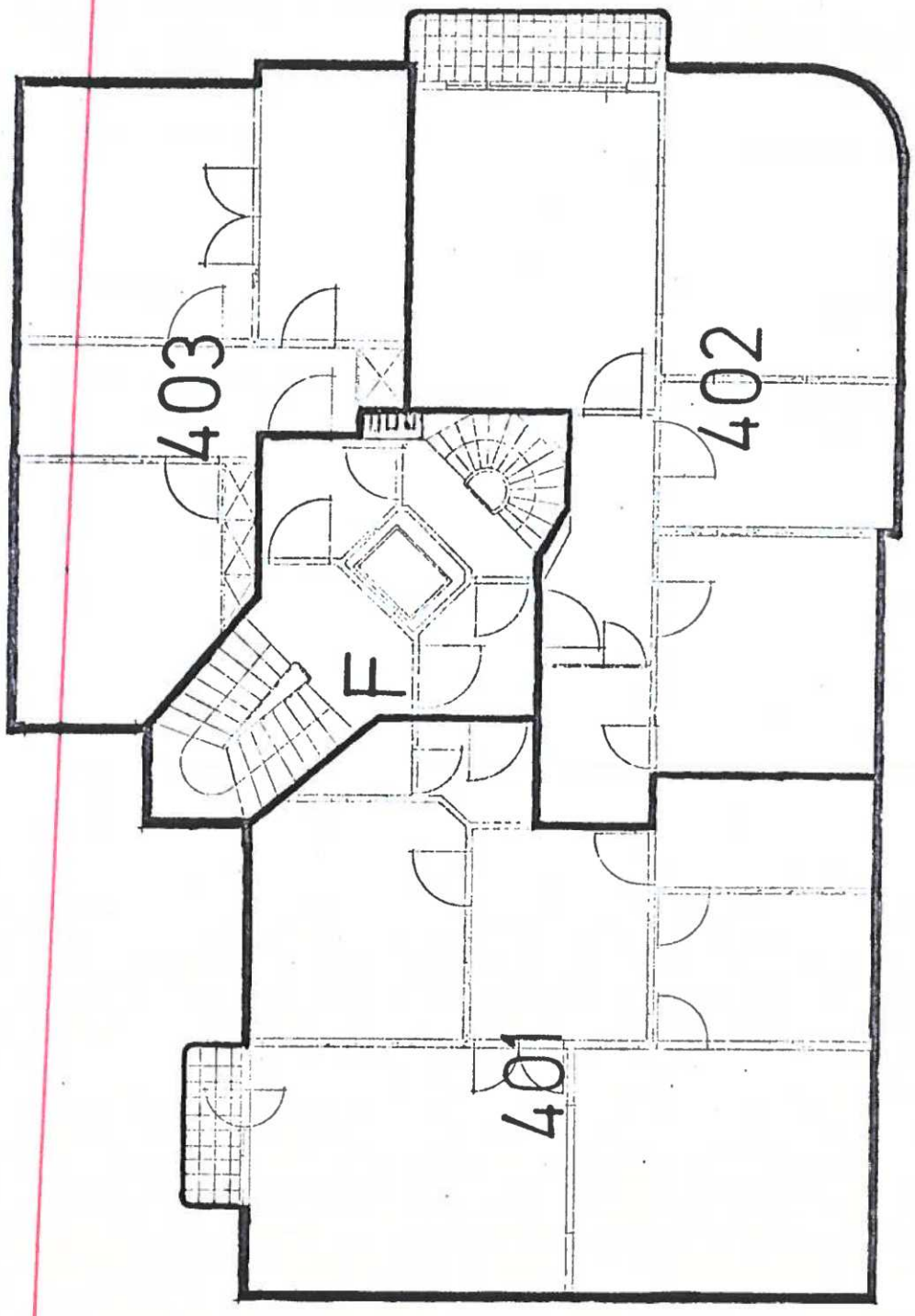
KONGENSGATE 30
3. ETASJE



[illegible]
ANDREAS S. [illegible]
Statsaut. eiendomsmegler
Kristiansand S.

DA[illegible]
09.01.80 [illegible]324
KRISTIANSAND BYRETT

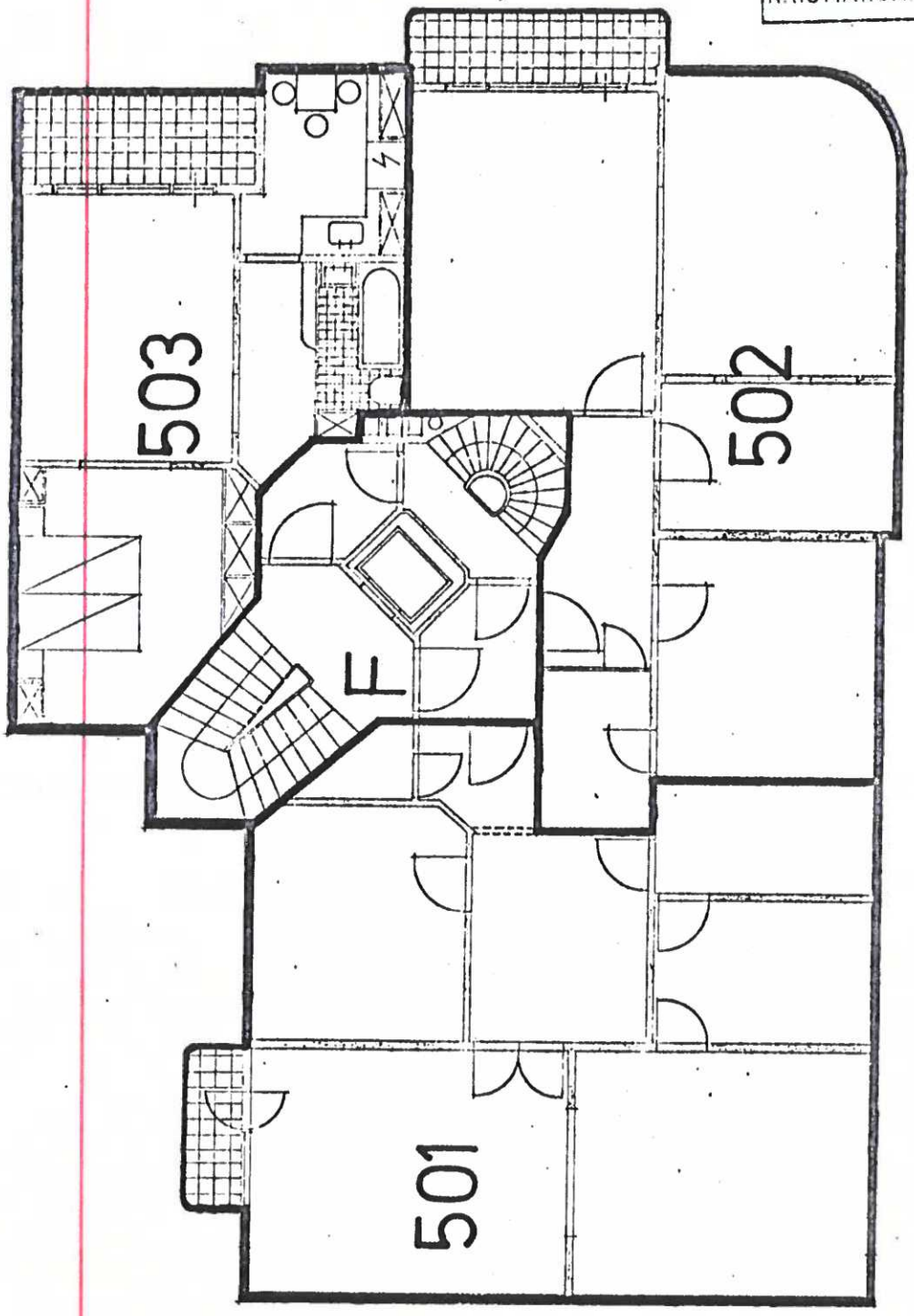
KONGENSGATE 30
4. ETASJE



RETT AVSKRIFT

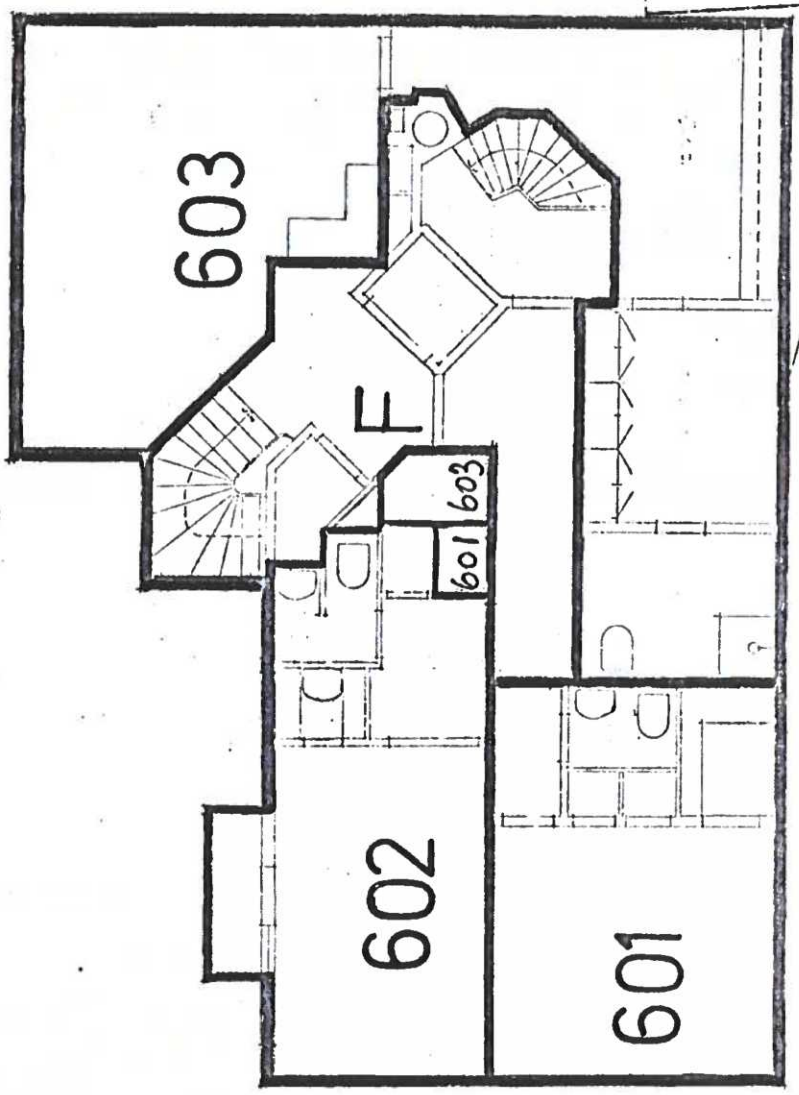
DA[illegible]
09.[illegible]
KRISTIANSAND BYRETT

KONGENSGATE 30
5. ETASJE



[illegible]

DAGBOKSKONTT
09.01.80 0324
KRISTIANSAND BYFETT



ETT AVSKRIFT

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00232927	04.05.2026	131260246

Ident
1980/324/93

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til:

GUSTAV S. [illegible]

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

RESEKSJONERING VEDR. SEKSJON 4.

1344

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendom(mer)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1001	Kristiansand	150	702	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Arild Waarøs dødsbo u/ off. skifte	
	Kr.sand Skifteretts bo nr. 94-01179 s/24	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	11	2	3	21	2	3	31	2	3	41	2	3	51	2	3
2			12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4	B	6/100	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
		Sum tellere			= nevner												

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her bør det kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Reseksjoneringen gjelder kun endring av formålet for seksjonen, fra Næringsseksjon til boligseksjon. Reseksjoneringen får ingen konsekvenser for øvrige sameiere i bygget og endrer ikke sameiebrøken på noen måte.

Doknr. 1344 Tinglyst 31.01.1995 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes tinglysingskontoret i to
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = sameseksjon bolig, SN = sameseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 nr. 1). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføreise hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[ ] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] [X] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

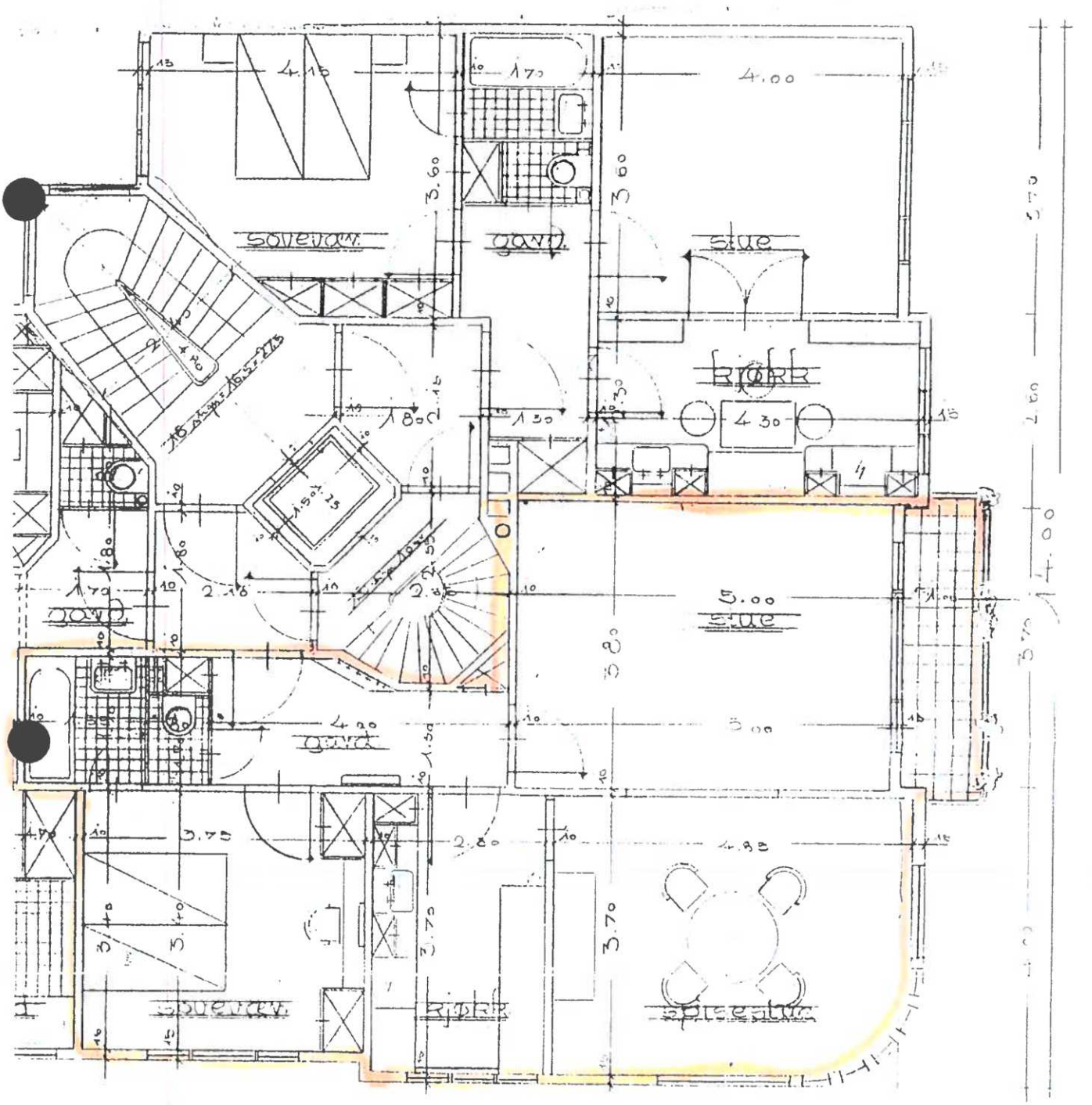
Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaverens/s underskrift(er)
Kr.sand S den 27.1.95	for Arild Waages dødsbo iflg. fullm. advokat Bjørn Hubert Serum

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



2-3 og 4. etasje

KRISTIANSAND KOMMUNE **Teknisk sektor**

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Eiendomsmegler Gustav J. Sædberg
Postboks 238
4601 KRISTIANSAND

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	HV/94/12379/942362/L44	23.01.1995

KONGENS GATE 30 SEKSJ.4 - BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL BOLIG

Plan- og bygningssjefen godkjenner søknad om bruksendring datert 28.12.94 på følgende vilkår:

1. Alle ombyggingsarbeider må utføres etter plan- og bygningsloven og Byggeforskrift 1987.

2. Eventuelt rørleggerarbeid må anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes.

3. Alle boenheter skal ha brannslokningsutstyr og røykvarsler(e), jfr. Byggeforskrift 1987, kap.31:4.

4. Gebyr kr 588.- må innbetales. Faktura ettersendes Arild Waarøs dødsbo v/adv. Bjørn Hübert Senum.

Med hilsen

Harry Valdal
Avd.ingeniør

Kopi: Arild Waarøs dødsbo v/adv. Bjørn Hübert Senum, Postboks 737, 4601 Kristiansand

Ing.vesenet, kontroll og avg.avd

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00232926	04.05.2026	131260246

Ident
1995/1344/93

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Sameiet Kongensgate 30

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00
Sted: Hotell Norge i Dronningensgate

Hilsen styret i
Sameiet Kongensgate 30.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kongensgate 30

Tidspunkt: Tirsdag 14.04.2026, kl. 18:00
Sted: Hotell Norge i Dronningensgate.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Skifte av vaktmester

Styret har innhentet et tilbud fra firmaet Brabo AS på vaktmestertjenester. Prisen er:

- Vask kr 3100
- Avfallshåndtering kr 3650
- Matteskift kr 240
- Generell kontroll av bygning kr 500

De oppgitte prisene er eksklusiv mva. Inklusiv mva. blir totalprisen kr 9362 per måned. Dagens pris hos A4 er kr. 6875 per måned.

Styret er innstilt på å betale merkostnaden ved å bytte til Brabo fordi vi tror de tilbyr flere og bedre tjenester enn vi får i dag. Det gjelder f.eks rengjøring av søppeldunkene, feiing og rydding i bakgården, jevnlig rengjøring i kjelleren, månedlig bytte av matter i gangene i kjeller og første etasje og jevnlig generell kontroll av bygningens tilstand. Det siste er ikke minst viktig pga. bygningens alder, noe vi har merket det siste året i form av fukt- og vannskader.

Brabo har også god kontakt med flere firmaer som tilbyr håndverkertjenester, noe

som vil være en stor fordel for styret de gangene vi må leie inn elektriker, rørlegger eller andre håndverkere.

Alt i alt tror vi bygningen vil bli bedre ivaretatt ved bytte av vaktmester. Dessuten er vi sikre på at styrets medlemmer vil frigjøres for arbeidsoppgaver vi gjør i dag som er vaktmesteroppgaver heller enn styreoppgaver.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om vaktmestertjenester med Brabo AS.

5. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes til kr. 32 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

Nåværende styre:

Styreleder, Terje Abusland
Styremedlem, Anne Abusdal Torjesen
Styremedlem, Vivian Solås
Varamedlem, Astrid Molaug

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Terje Abusland er på valg i år. Han har sagt seg villig til å ta gjenvalg for to år.

Forslag til vedtak: Som styreleder for to år velges Terje Abusland

6.2 Valg av styremedlemmer

Vivian Solås er ikke på valg i år. Hun har ett år igjen av perioden.

Anne Abusdal Torjesen er på valg som styremedlem. Hun har sagt seg villig til å ta gjenvalg for to år.

Forslag til vedtak: Anne Abusdal Torjesen velges til styremedlem for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Astrid Molaug er ikke på valg i år. Hun har ett år igjen av perioden som varamedlem.

6.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Cindy Saura er ikke på valg i år. Hun har ett år igjen av perioden som valgkomité.

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Kongensgate 30 tirsdag 14.04.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV SEKSJONS NR. ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Kongensgate 30 2025

Sameiet Kongensgate 30 (org. nr: 975639541) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

Boligselskapet er forsikret i Fremtind Forsikring AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Terje Abusland, Hodnekilen 3
Styremedlem, Vivian Solås, Hellemyråsen 15 A
Styremedlem, Anne Abusdal Torjesen, Kongens Gate 30
Varamedlem, Astrid Molaug, Kongens Gate 30

Styrets arbeid i 2025/2026

Siden årsmøtet 2.4.2025 har vi hatt seks styremøter. Styremedlemmene har også hatt kontakt på telefon og mail og utført flere praktiske gjøremål, noen i samarbeid med vaktmester og innleide håndverkere.

En gledelig nyhet er at Storting og Regjering har gitt oss Norgespris på strøm og oppvarming. Det betyr at vi i desember, januar og februar er subsidiert med ca. 75 000 kr i forhold til markedspris og at regningen for de tre månedene er ca. 40 000 kr. lavere enn tilsvarende måneder i fjor.

Det var relativt dårlig frammøte på fjorårets dugnad, men de som kom utførte de vanlige oppgavene med glans. Takk til dere!

Vi har hatt to eierskifter i 2025. Leilighet 201 er overdratt til Jonas og Jacob Resare og leilighet 301 til Siri Standahl.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025/2026

Styrets arbeid dette året har vært preget av flere saker om vannlekkasje.

Den største ble det orientert om allerede på årsmøtet i fjor. Den gjelder vanninntrengning fra takterrassen i sjette etasje til underliggende leilighet 501. Her ble det utført store reparasjonsarbeider av bl.a. taktekker og blikkenslager i løpet av våren og sommeren 2025. Det ble lagt ny papp på hele taket over leilighetene i femte etasje, rekkverket ble demontert og satt opp igjen, det ble boret to nye overløp og lagt nytt blikk langs hele takterrassen. Til tross for dette viste fuktmålinger at det fortsatt kom fukt inn i leiligheten. Vi innhentet en sakkyndig vurdering fra rådgivende ingeniør som foreslo en del tiltak for å stanse fuktinntrengningen. Etter en del frem og tilbake ble vi enige med taktekker om hvilke tiltak som skulle gjennomføres. De fleste av disse ble utført i løpet av februar og taket skal nå stå og tørke til over påske. Hvis målinger da viser at vanninntrengningen er stanset, vil resterende arbeider bli gjort ferdig i løpet av våren.

Vi hadde også noen mindre fuktskader i leilighet 503 og 603. Her konkluderte vi med at det kom noe vann inn gjennom ytterveggen i sjette etasje pga. ekstrem vind og nedbør. Skadene er nå reparert.

Den 21.2.26 meldte leieboeren i leilighet 401 fra om en omfattende vannlekkasje fra taket i stua. Det ble fort klart at lekkasjen skyldtes at det rant store mengder smeltevann fra taket i sjette etasje ned på balkongen til leilighet 501 og deretter inn mot ytterveggen og ned i leilighet 401. Taktekker og blikkenslager fant ut at lekkasjen hovedsakelig skyldtes at vannet fant veien inn under dårlig montert blikk på balkongen i femte etasje. Dette er nå reparert og arbeidet med å utbedre skadene i leilighet 401 er i gang.

Vårt forsikringsselskap skal i utgangspunktet dekke kostnadene med å reparere skadene i de fire leilighetene som er berørt, bortsett fra at sameiet må betale en egenandel på kr 10 000 per skade. Det har imidlertid oppstått en uenighet mellom selskapet og sameiet om omfanget av utbedringen i leilighet 501. Dette er en sak styret fortsatt arbeider med. Utgiftene til å reparere årsaken til skadene, dvs. taktekking, blikkenslagerarbeid mm., må sameiet selv dekke. En god del av disse kostnadene ble betalt i 2025, men det gjenstår fortsatt et ukjent beløp som skal betales i 2026. Vi håper at vi klarer det uten å hente inn ekstra innbetaling fra sameierne utover de kr 300 000 som ble hentet inn i 2025.

I fjor vår reklamerte vi til Mur i Sør på at det skallet av maling på sålebenken på grunnmuren. Mur i Sør anerkjente at de hadde ansvar for feilen og malte opp igjen sålebenken i løpet av sommeren. Nå viser det seg at samme feilen har oppstått på nytt. Saken er tatt opp med Mur i Sør og de har lovet å gå litt "dypere inn i materien" for å finne årsaken til problemet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Resultatrapport klient 107 Sameiet Kongensgate 30

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		749 796	681 648	749 796	749 796
Inndekning av renter/avdrag felleslån		349 100	352 735	353 947	325 907
Inndekning avdrag individuell nedbetaling		176 482	0	0	0
Innbetalt kabel TV/Internett		100 192	96 396	96 576	112 400
Bredbånd/IP-telefon/Kollektiv internett		14 858	18 768	18 768	14 076
Tilskudd		0	149 000	0	0
Andre driftsinntekter	1	299 997	100 004	0	0
Sum inntekter		**1 690 425**	**1 398 551**	**1 219 087**	**1 202 179**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	32 000	32 000	32 000	32 000
Forretningsførerhonorar		34 978	31 122	31 000	34 000
Rådgivningstjenester		66 119	6 564	0	0
Vaktmestertjenester		82 500	114 781	87 000	90 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	4 512	4 512	4 512	4 512
Vedlikehold/serviceavtaler	4	323 291	251 875	165 362	242 680
Kabel-tv/Internett		103 024	96 555	96 576	112 400
Forsikring		74 061	64 953	72 000	77 000
Kommunale avgifter		52 961	46 939	55 000	55 000
Strøm		13 299	12 595	13 000	11 000
Oppvarming		232 857	236 409	303 000	205 000
Renhold, fellesareal		3 252	2 728	0	5 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 310	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	15 699	6 293	6 640	8 200
Sum driftskostnader		**1 039 861**	**907 325**	**866 090**	**876 792**
Driftsresultat		**650 564**	**491 226**	**352 997**	**325 387**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 034	4 647	0	0
Annen finansinntekt		525	950	950	800
Rentekostnad		238 840	254 874	245 474	210 344
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-232 282**	**-249 277**	**-244 524**	**-209 544**
Årsresultat	**6**	**418 282**	**241 949**	**108 473**	**115 843**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-418 282	-241 949	108 473	115 843
Sum disponering av resultat		**-418 282**	**-241 949**	**108 473**	**115 843**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		6 670	10 023
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		285 652	180 298
Sum omløpsmidler	**6**	**292 322**	**190 321**
SUM EIENDELER		**292 322**	**190 321**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 582 390	-3 582 390
Årets resultat		418 282	0
Sum egenkapital	**7**	**-3 164 108**	**-3 582 390**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	3 427 083	3 711 925
Sum langsiktig gjeld		**3 427 083**	**3 711 925**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 532	13 443
Leverandørgjeld		18 140	44 316
Påløpne renter		2 675	3 028
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**29 347**	**60 786**
Sum gjeld		**3 456 430**	**3 772 711**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**292 322**	**190 321**

Sameiet Kongensgate 30

09.03.2026

(Signert elektronisk)

Terje Abusland	Anne Abusdal Torjesen	Vivian Solås
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Individuell nedbetaling av gjeld
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.
Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre til sameiets långiver via en konto i Bosør og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir seksjonseiere som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter gjelder innhentet ekstra kapital fra eierne på kr. 299 997,-.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	32 000	32 000
Sum	**32 000**	**32 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 512	4 512
Sum	**4 512**	**4 512**

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

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	29 998	18 522
6603 Vedlikehold vvs	5 371	19 879
6608 Service/Vedlikehold heis	61 869	31 168
6609 Kjøp av maling	4 750	0
6614 Egenandel skader	9 527	0
6616 Ingrid System AS brannvarsler	14 076	17 667
6640 PER. VEDLIKEHOLD BYGG	197 700	164 639
Sum	**323 291**	**251 875**

6640 Per. vedlikehold bygg. Kostnaden i 2025 gjelder nytt rekkverk og belegg på tak på i alt kr. 197 700,-.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	8 435	3 212
7420 Gaver fredragsberettiget	0	400
7720 Årsmøte	4 377	0
7770 Bankomkostninger	1 949	1 744
7771 Bankomkostninger Klare	938	938
Sum	**15 699**	**6 293**

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**129 535**	**-10 721**
Årets resultat	418 282	241 949
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-284 842	-101 693
B. Årets endringer i disponible midler	**133 440**	**140 256**
C. Disponible midler UB	**262 975**	**129 535**
Omløpsmidler	292 322	190 321
- Kortsiktig gjeld	29 347	60 786
Disponible midler 31.12	**262 975**	**129 535**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	-3 582 390	-3 824 339
Årets resultat	418 282	241 949
Sum egenkapital 31.12	**-3 164 108**	**-3 582 390**

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB**	**DNB**
Formål:	Rehablitering av bygg	Rehablitering 2022
Lånenummer:	**16367325848**	**16365332316**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	6.00 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente 5,95	Nominell renter 6,40%
Beregnet innfridd:	29.09.2043	26.09.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 650 000	2 125 000
Lånesaldo 01.01:	1 403 726	2 308 198
Avdrag i perioden:	215 383	69 459
Lånesaldo 31.12:	**1 188 344**	**2 238 740**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365332316	1	302 273	302 273
	4	235 101	940 404
	1	206 794	206 794
	1	201 515	201 515
	3	151 136	453 408
	2	67 172	134 344
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367325848	1	225 160	225 160
	3	175 124	525 372
	3	112 580	337 740
	2	50 036	100 072

Sameiet har en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden på lån. Inndekning av renter og avdrag kreves derfor inn separat over felleskostnadene fordelt etter den enkeltes andel av fellesgjelden, ikke sameiebrøk.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kongensgate 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kongensgate 30

Styreleder	Terje Abusland (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Vivian Solås (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Anne Abusdal Torjesen (sign.)	26.03.2026

Sameiet Kongensgate 30

Kristiansand, 6 mars 2026

Erklæring

Årets regnskap for 2025 for Sameiet Kongensgate 30 er utarbeidet av Bosør BBL som valgt forretningsfører for sameiet.

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

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 418 282,- Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2025 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

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

Bosør BBL

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Kristiansand 12.02.26

KONTRAKT
VAKTMESTERTJENESTER

MELLOM

Sameiet Kongensgate 30

Org nr 975 639 541

OG
Brabo Sør AS

Partene inngår ved denne kontrakt avtale om utførelse av vaktmestertjenester for

Sameiet Kongensgate 30

Beskrivelse av arbeidsoppgaver og pris

Renhold

Renhold ukentlig – av 1 x inngang/trappehus og korridorer
- Fellesarealer inkl. trapper - Moppevaskes
- Dørhåndtak (ytterdør) - Rengjøre
- Gelender/håndløper - Rengjøre
- Berøringspunkter (lysbrytere, ringetablo osv) - Rengjøre

Renhold halvårlig
- Gulvflater i kjeller inklusive bodganger

3100,- pr måned eks mva

Matteservice i inngangspartier, totalt 2 stk inklusive sluse til p-kjeller

- Matter er en effektiv beskyttelse mot fuktighet og smuss og sikrer bedre innemiljø
- For å sikre best mulig oppsamling av fukt&skitt. Pris v/bytte hver 4 uke. Blir støvsuget hver uke.

2 stk a 85x150 , 120,- eks mva pr stk/pr måned. En i hver inngang samt sluse til p kjeller, totalt 240,- pr måned med skift hver 4 uke.

Avfallsdunker

- Sette ut/inn avfallsdunker ihht Avfall Sør sin tømmekalender
- Rengjøre dunker jevnlig(normalt 8-10 ganger i sesong for grå og brun dunk, øvrige dunker ved behov) Dette utføres med vår dunkebil som har et lukket gråvannsystem for miljøvennlig håndtering/vask/desinfisering
- Feie området rundt dunkene når de settes ut og ellers ved behov på vaktmesterrunde

3650,- pr måned eks mva

Vaktmester

Frekvens hver 8.uke

- Nødutganger - Kontroll
- Dører og låser innvendig - Kontroll, Smøring/ justering ved behov(ikke automatiske).
- Lys - fellesarealer - Kontroll, og skifte pærer ved behov
- Utvendig fellesareal – Søppelplukk/feiing av området ved avfallsdunker
- Bygning generelt utvendig - Visuell kontroll og melde inn avvik til styret/styreleder
- Se over verdier på teknisk installasjoner i teknisk rom

Dette arbeidet kan vi utføre for kr. 500 ,- eks mva pr mnd

Spyle utearealene med høytrykkspyler anbefaler vi hver vår, men utføres på forespørsel fra sameiet og tas på timer.

Prisjustering: Årlig etter KPI pr. 01.07. Dette varsles skriftlig(første gang 1.7.27)

Timepriser ekstraarbeid:

- Andre vaktmestertjenester: kr 620,- pr. time
- Andre renholdstjenester: kr 560,- pr. time
- Grøntarbeid/utemiljø: kr 650,- pr. time
- Garasjevask/feiing/maskinbrøyting/strøing: kr 1.495,- pr. time
- Snømåking med skuffe/snøfres og manuell strøing: kr 895,- pr. time
- Timepriser kan reguleres en gang i året, dog etter skriftlig varsel fra Brabo

Minstefakturering: 30 minutter (1 time ved maskinelt arbeid)

Abonnementspriser faktureres forskuddsvis med 14 dager betalingsfrist
Materiell/forbruk faktureres etter medgått på ekstraoppgaver
Betalingsfrist: 14 dager
Alle priser er eks. mva.

Leif Westgård
Daglig leder

Sameiet Kongensgate 30

V E D T E K T E R
for
SAMEIET KONGENS GATE 30

Vedtektene er vedtatt i årsmøtet 9. april 2019 og revidert i årsmøtet 09. april 2024.

1. Navn og opprettelse

1-1 Navn
Sameiets navn er Sameiet Kongens gate 30

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 150, bnr. 702 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 8. januar 1980

For hver eierseksjon er det fastsatt en prosentandel som angir sameieandelens størrelse.

Seksjons nr.	H-nummer	Formål	Andel %	Seksjons Nr.	H-nummer	Formål	Andel %
1	0102	Næring	7	9	0403	Bolig	8
2	0101	Næring	9	10	0402	Bolig	6
3	0203	Bolig	7	11	0401	Bolig	4,5
4	0202	Bolig	6	12	0503	Bolig	7
5	0201	Bolig	4,5	13	0502	Bolig	7
6	0303	Bolig	7	14	0501	Bolig	4,5
7	0302	Bolig	7	15	0603	Bolig	2
8	0301	Bolig	4,5	16	0602	Bolig	2
				17	0601	Bolig	7
SUM							**100**

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.

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

Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett.

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie med mindre annet følger av eierseksjonsloven.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) Hver seksjon har enerett til bruk av den kjellerbod seksjonen har fått tildelt. Tildelingen kan ikke endres av årsmøtet eller styret, med mindre de berørte samtykker.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting og montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol- eller vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også tildelt kjellerbod og eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer og ytterdører til seksjonen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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. Arbeidene skal utføres i samsvar med og respekt for byggets opprinnelige arkitektur og utseende.

Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

(5) 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 eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

(6) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(7) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-3 Rett til bruk og tilgang til tak og takterrasse
(1)Eierne av seksjon 15 og 17 har eksklusiv bruksrett til takterrassen utenfor sine respektive leiligheter.

(2) Sameiet har rett til tilgang til byggets tak via seksjon 15 og seksjon 17 i forbindelse med nødvendige undersøkelser, vedlikehold og reparasjoner av byggets tak, nedløp, skorsteiner, ventilasjonsanlegg og lignende.

(3) Med unntak for situasjoner der det er behov for akutte tiltak, skal slik aktivitet foregå på hverdager mellom kl. 08.00 og 16.00. Tidspunkt skal avtales på forhånd med de aktuelle seksjonseiere.

(4) Sameiets rett til tilgang gjelder for personer, lettere verktøy og materialet som egner seg til å frakte gjennom leilighetene. Tyngre verktøy og vareleveranser skal fraktes via kran, lift eller ved bruk av stillas. Det gjelder også for personer ved større tiltak av lengre varighet. I slike tilfeller må partene bli enige om en praktisk løsning.

(5) Eierne av seksjon 15 og 17 plikter selv å vedlikeholde terrassebord eller annet dekke på takterrassen, jf. pkt. 4-1. Ved eventuell legging av nytt dekke skal eier søke om styrets godkjenning. Dersom undersøkelser, vedlikehold eller reparasjoner som nevnt i pkt. (2) ovenfor fører til at terrassebord eller annet dekke tilhørende seksjon 15 eller seksjon 17 helt eller delvis må fjernes eller blir ødelagt, skal kostnader til reparasjon eller legging av nye terrassebord eller annet dekke helt og holdent bæres av seksjonseiere i den aktuelle seksjon. Reparasjoner og utskifting av takbelegg eller blikk betales av sameiet. Andre skader som påføres seksjon 15 eller 17 som følge av sameiets aktivitet skal utbedres og bekostes av sameiet"

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierandelen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette gjelder for eksempel utskifting av vinduer og ytterdører til den enkelte bruksenhet.
Det er etablert en ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld i sameiet. Kostnader til inndekning av renter og avdrag fordeles etter den enkelte eierseksjons andel av fellesgjelden.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

5-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin eierandel.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg.

6-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som fortrinnsvis velges blant seksjonseierne. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forretningsførsel og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle rapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Rapport fra styret, 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.

(4) Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
Flertallet i årsmøtet regnes etter eierandeler. Ved personvalg til styre har hver seksjon én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- endring i tildeling av kjellerboder

8-12 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KONGENSGATE 30
Org. 975 639 541
Forslag til ordinært sameiermøte 9.april 2019 for 2018
Disse ordensregler skal erstatte Husordensregler vedtatt 10.mai 2016

Ordensreglementet som helhet er ment å skulle utgjøre "kjøreregler" for personlig utfoldelse og bruk av egen enhet eller fellesarealer, i trygg forvissning om at en ikke påfører andre beboere unødig ulempe eller irritasjon. Reglene kan ikke erstatte vanlig høflighet, omtanke og nødvendighet av åpen dialog med naboene.

1. RO

Det er lov å banke, hamre, bore etc. alle hverdager mellom kl. 07.00-19.00 og mellom kl 10.00-17.00 på lørdager og dager fr helligdager.
På søndager og helligdager skal det være ro. På julaften, påske- og pinseaften skal det være ro fra kl. 13.00.
Etter kl. 23.00 skal det være ro i huset.
Holdes det selskap ut i de små timer, må det vises nabohensyn. Gi gjerne beskjed til berørte naboer på forhånd. Vær oppmerksom på at lydisolasjonen mellom leilighetene ikke er så god som i nyere bygg.
Vennligst unngå å smelle med dører i trappeoppgangen.
Større og langvarige byggearbeider skal varsles til styret og beboerne i rimelig tid før arbeidet begynner.

2. LÅSTE DØRER

Felles inngangsdør skal være lukket og låst utenom næringsseksjonenes åpningstider.
Døren ut til bakgården skal til enhver tid være låst. Mellomdør fra yttergang til trappeoppgang skal være låst i næringsseksjonenes åpningstider.

3. NØKLER

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å skaffe seg nye nøkler dersom disse tapes.
Rekvisisjon fås hos styret som har rekvisisjonsrett.

4. VERANDA

Blomsterkasser må henges på innsiden av veranda. Det er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Markiser er ikke tillatt. Matter, tepper og lignende må ikke ristes ut over veranda. Mate fugler på veranda eller gårdsplass er ikke tillatt.

5. PARABOLANTENNE

Sameiet har kabeltilgang parabolantenne er ikke tillatt.

6. TRAPPEVASK

Sameiet har avtale med renholds byrå. Dette er inkludert i felleskostnadene.
Alle mellomgangene i 2. – 6. etasje samt heisen inngår i renholds byråets oppgaver.
Næringsseksjonene har ansvar for ekstra rengjøring av gangen i 1. etasje i vintermånedene.

7. SØPPEL

Sameiet kildesorterer etter kommunens lover og regler. Avtale med vaktmester, innebærer utkjøring av søppelkassene og renhold av disse.

8. PARKERING

Sameiet har ikke parkeringsanlegg

Utkast Husordensregler 2019-03-08/es/ K30 – kl 16.03

9. SNØMÅKING

Avtale med vaktmester, innebærer ansvar for å holde trapp, fortau og bakgård ryddet for snø.

10. ÅRLIGE DUGNADER

Dugnad er ikke plikt, men en gave til fellesskapet og en måte å spare en del kostnader på, samt sosialisering i sameiet. Dugnad er arbeidskraft, og dette er en form for innbetalt gave. Seksjonseiere kan også betale inn et tilsvarende avtalt beløp, som godtgjørelse for ikke fremmøte.

11. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Styret i sameiet eller den som styret bemyndiger, kan aksjonere overfor en eier eller leier som bryter Husordensreglene. En nabo kan gjøre andre sameiere oppmerksom på reglene som gjelder.
Alle er i utgangspunktet interessert i at boligene med omgivelser, er ryddig og i god stand. På denne bakgrunn, vil en første reaksjon fra styret i sameiet, alltid begrense seg til en oppfordring om å overholde reglene.
Ved gjentatte brudd på Husordensreglene eller der hvor sameiet blir påført skade eller kostnad, plikter styret å iverksette de nødvendige rettslige skritt for å ivareta sameiets interesser.

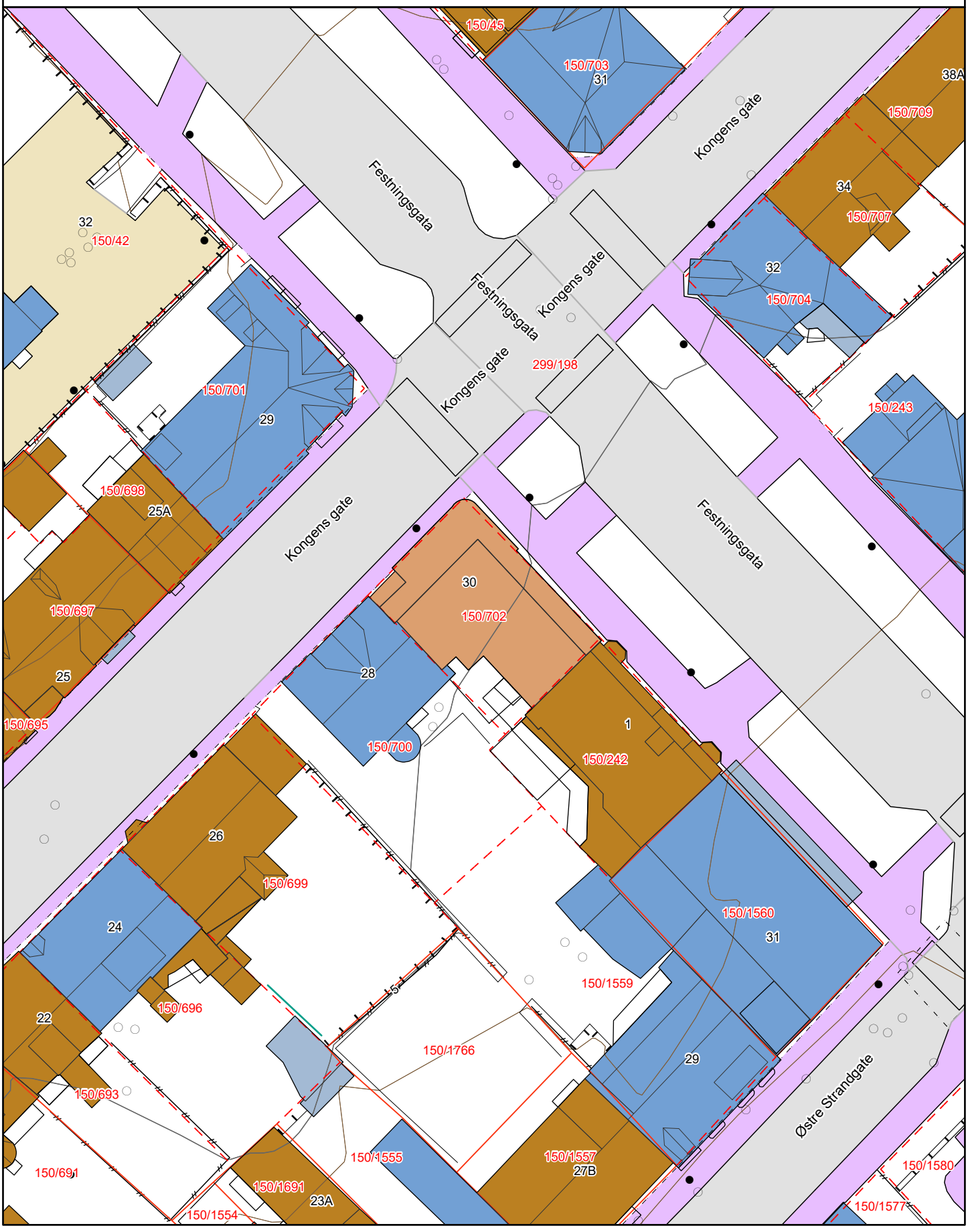
12. IKRAFTSETTELSE

Husordensreglene tre i kraft ved sameiermøtets vedtak 9. April 2019

Oversiktskart

Adresse: **Kongens gate 30, 4610 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/702/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 259 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026



Matrikkelkart

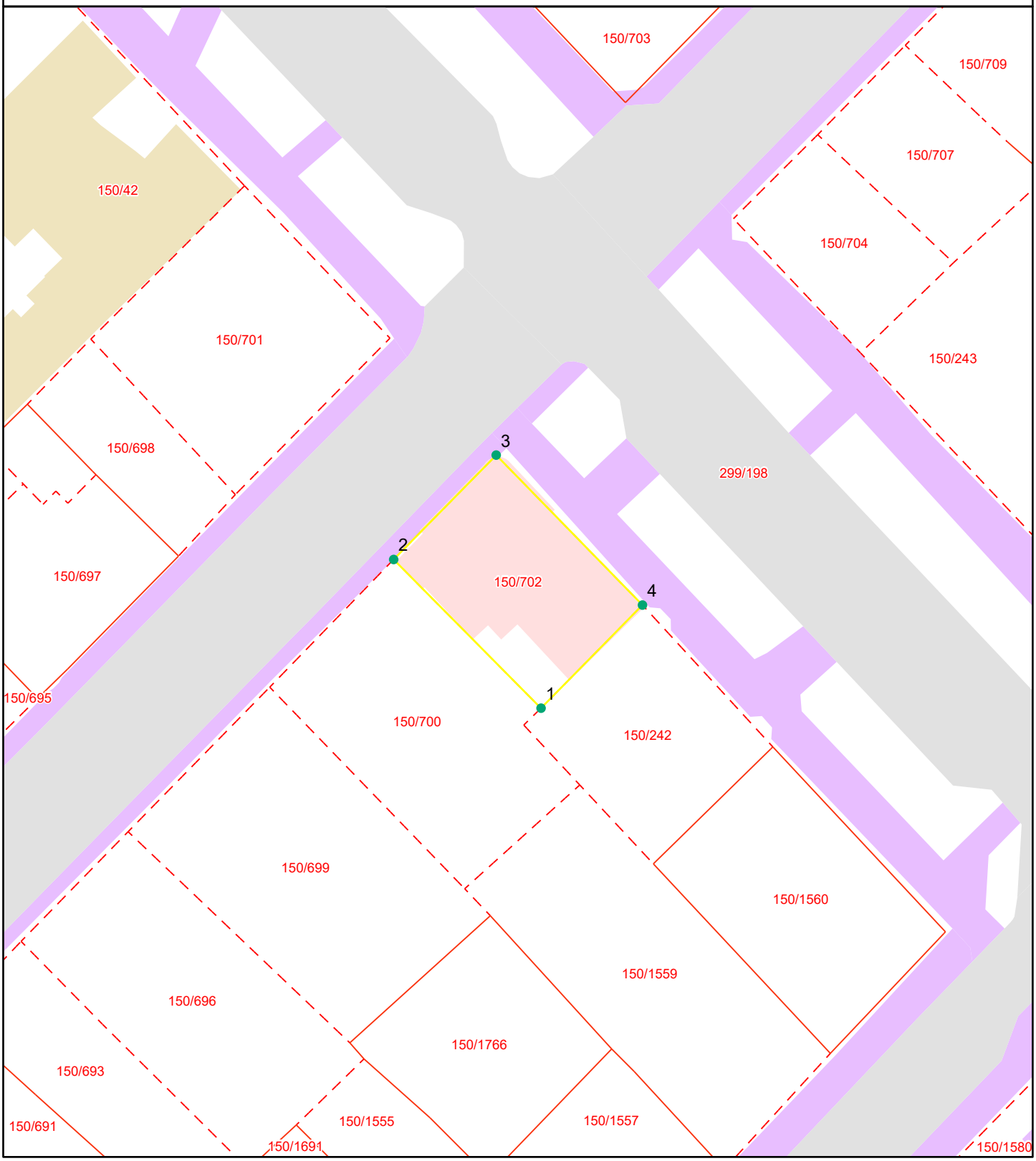
Adresse: **Kongens gate 30, 4610 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/702/0/4**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 259 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 259 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445313.69	441122.24	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	19.34	0
2	6445327.39	441108.64	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.52	0
3	6445337.01	441118.1	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	19.36	0
4	6445323.19	441131.6	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.36	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kongens gate 30

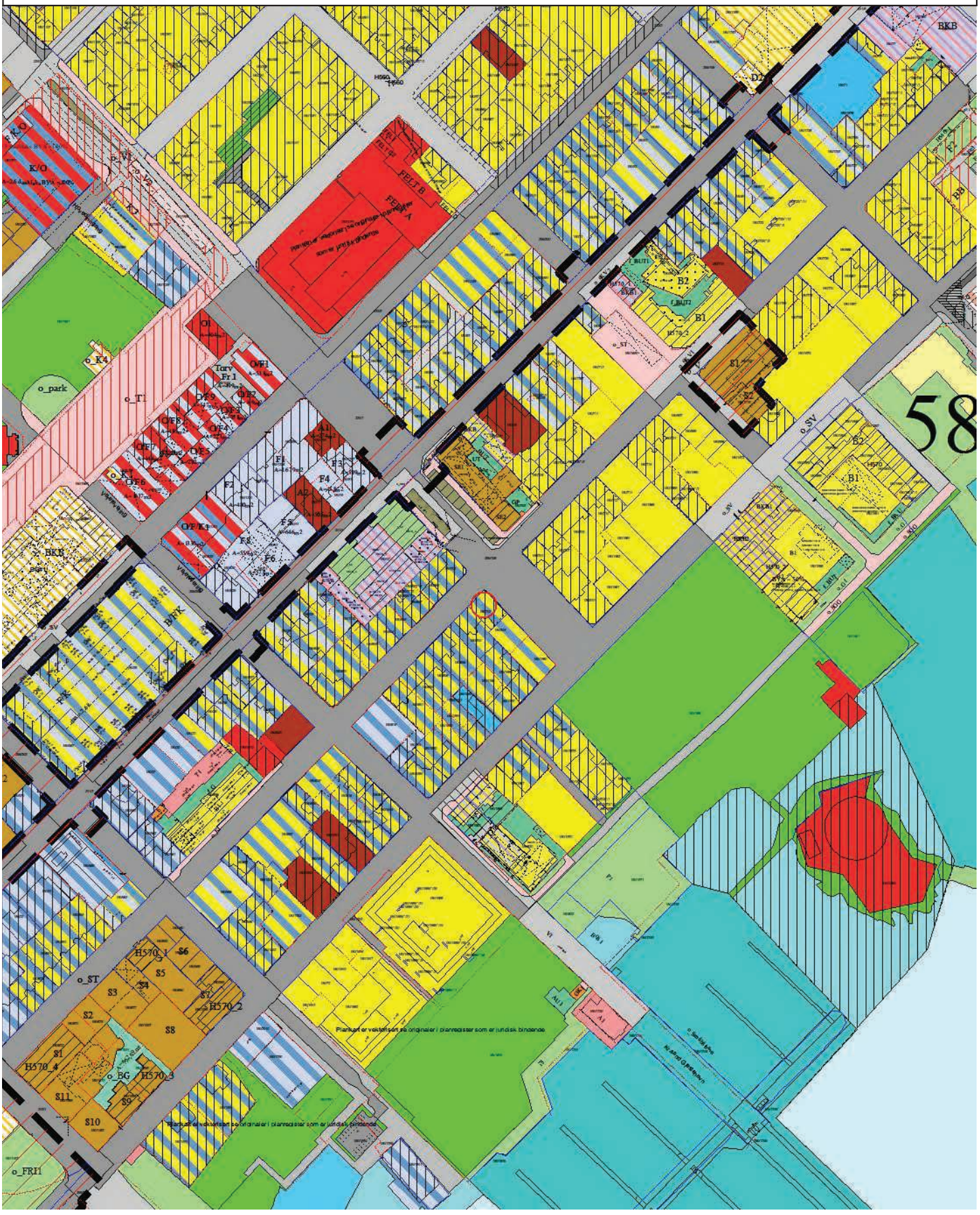
Dato: 05.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

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

Sist revidert 18.11.2024

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.
Planområdet omfatter kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57, og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58.

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

§2 Reguleringsformål

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

Området reguleres for følgende formål:

-Byggeområder, pbl. §25 nr.1.
Kvartalene reguleres til ulike byggeformål (iht. §25) og er kombinert med spesialområde BEVARING (IHT. §25.6). Dagens eiendomsparseller og utnyttelse er lagt til grunn for videre bruk.

-Spesialområder for bevaring, pbl. §25 nr.6.
Disse områdene utgjør deler av bebyggelsen og er kombinert med ulike byggeformål. Christiansholms festning og et område i sjøen rundt er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlig bebyggelse, friområde og småbåthavn.

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

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

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

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

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

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

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

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

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

§4 **Havneområde i sjø, inkludert spesialområde bevaring i sjøen rundt Christiansholm festning.**
Havnrområde skal benyttes til småbåt/gjestehavn. Det skal ikke foretas utfyllinger i området.

§5 **Byggeområder**

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6 Bebyggelsesplan

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

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

§ 7 Nye bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

Friområdene skal nyttes til park og lek. Byggverk og anlegg som fremmer områdets bruk som friområde og som ikke er i strid med øvrige bestemmelser, kan oppføres etter godkjenning fra plan- og bygningsmyndighetene.
Ved nybygging/ombygging til boliger kan igangsettelse ikke skje før lekeplass er opparbeidet iht. kommunale vedtekter.

§10 Fellesbestemmelser

10.1 Alle tiltak i bevaringsområder skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
10.2 I byggeområder skal alle trær som er markert og som står ut mot gata bevares. Innen i kvartalene skal hensynet til større trær ivaretaes ved nybygging. Dersom trærne skades eller dør, skal nye trær plantes.
10.3 I den utstrekning krav om utearealer for beboere i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret, kan parkeringskrav etter samme tillatelse løst på egen grunn. Krav til parkering under bakken på egen tomt, eller i fellesløsninger for kvartalet.

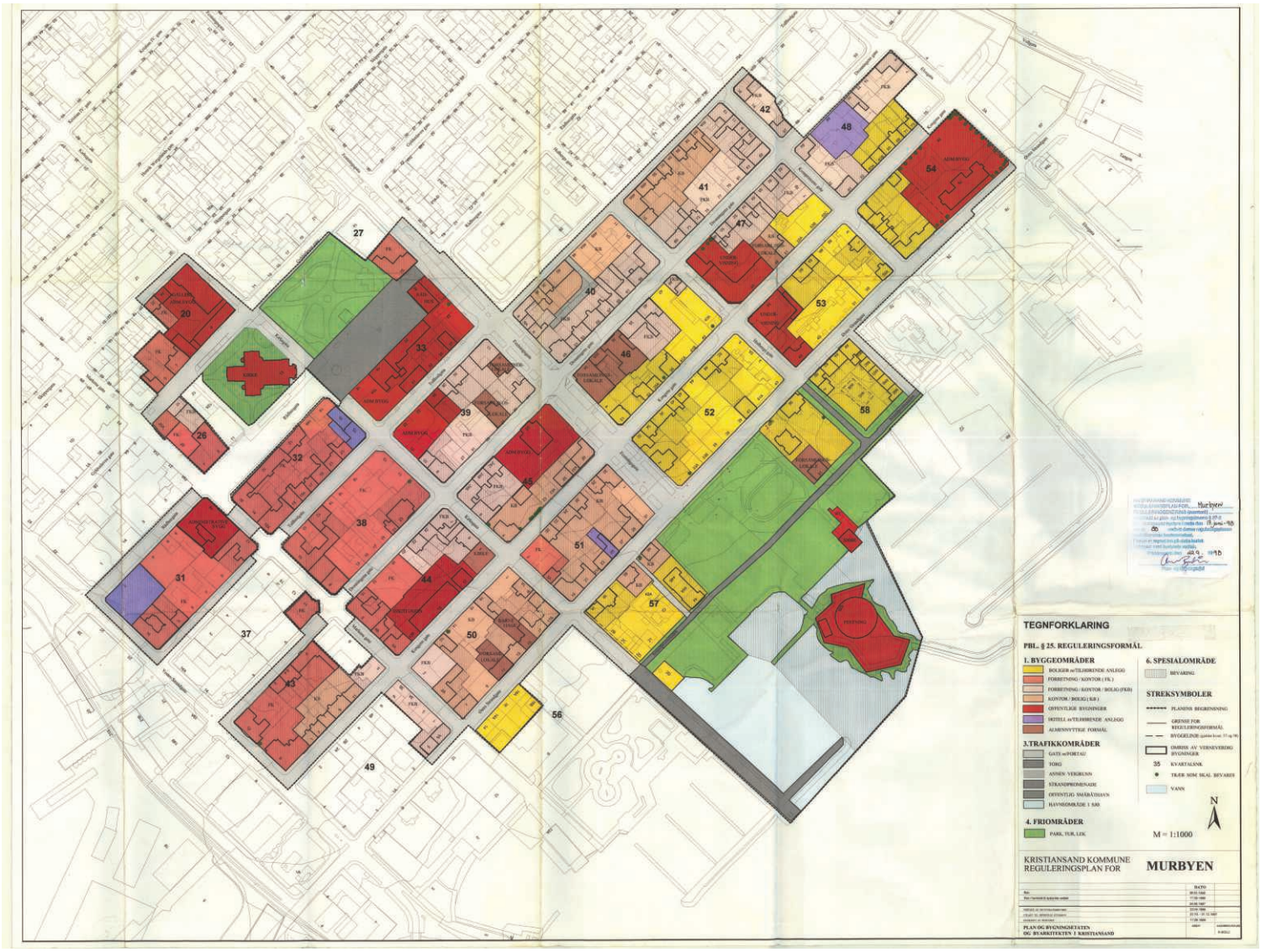
§11 Rekkefølgebestemmelser

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

Kristiansand, 06.03.-98

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

Mindre endring av § 3.2 d) og § 6, vedtatt i BSU 04.03.2021 som sak 40/21.
Mindre endring av §7 og tilføyelse av §11, vedtatt i Areal- og miljøutvalget 27.02.25 som sak 43/25.


TEGNFORKLARING
PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG
FORRETNING / KONTOR (FK)
FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
KONTOR / BOLIG (KB)
OFFENTLIGE BYGNINGER
HOTELL m/TILHØRENDE ANLEGG
ALMENNYTTIGE FORMÅL
3.TRAFIKKOMRÅDER
GATE m/FORTAU
TORG
ANSEN VEIGRUNN
STRANDPROMENADE
OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN
HAVNEOMRÅDE I SJØ
4. FRIOMRÅDER
PARK, TUR, LEK
6. SPESIALOMRÅDE
BEVARING
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGELINJE
OMRÅDE AV VERNEVERDIG BYGNINGER
35 KVARTALSNR.
TRÆR SOM SKAL BEVARES
VANN
N
M = 1:1000
KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
MURBYEN
DATO
PLAN OG BYGNINGSETATEN
OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND

Kongens gate 30

Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	9 min 0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	21 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min 2.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	5 min 0.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rådhuset Totalt 30 ulike linjer	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min 1.2 km
Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	16 min 1.3 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torvet	4 min
Coop Extra Parken Kristiansand Sørvest	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Sandens	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Tresse treningsfelt grus festplass	4 min
Kongensgt. skole	4 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	8 min
SATS Aquarama	7 min

«Sentralt og nært alle fasiliteter.»

— Sitat fra en lokalkjent

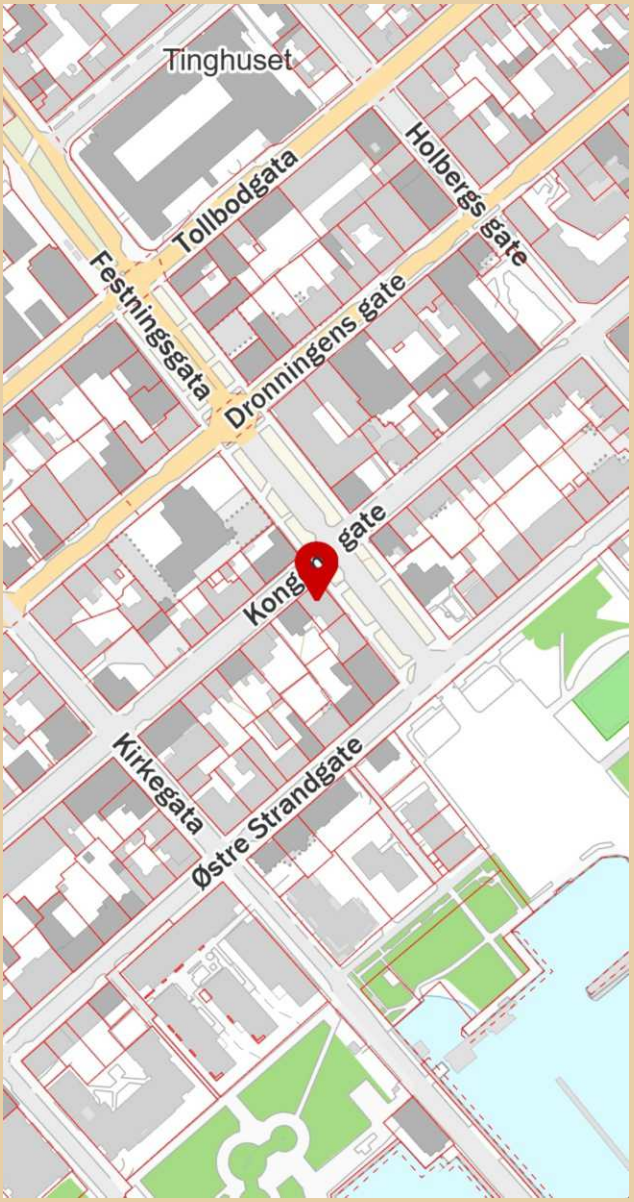
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen 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.
