PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# KONGENS GATE 69A

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger sameie

Årsmøte

Vedtekter og husordensregler

Gunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Kongens gate 69 A, 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 736, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 90 m²**



**Befaringsdato:** 09.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4476 **Referansenummer:** HR1199

**Autorisert foretak:** M2 Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

# Norsk takst

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

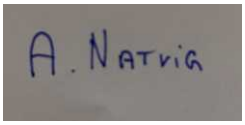
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

**Rapportansvarlig**




Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

# 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.

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

# 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.

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

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i eldre bygård. Bygget 1893. Like ved Bystranda, butikker, offentlig transport, samt alle de andre gode kvaliteter som sentrum byr på.

Leiligheten er vesentlig modernisert rundt 2010. Bad, overflater mm. Videre er kjøkken byttet 2024, samt noe overflater. Samtidig eldre bygningsdeler som vinduer og i sameiet generelt som kan tilsi vedlikehold fremtid.

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

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

Rom med vaskemaskin i kjeller er ikke vurdert, men må ikke forventes ihht dagens krav.

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

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

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

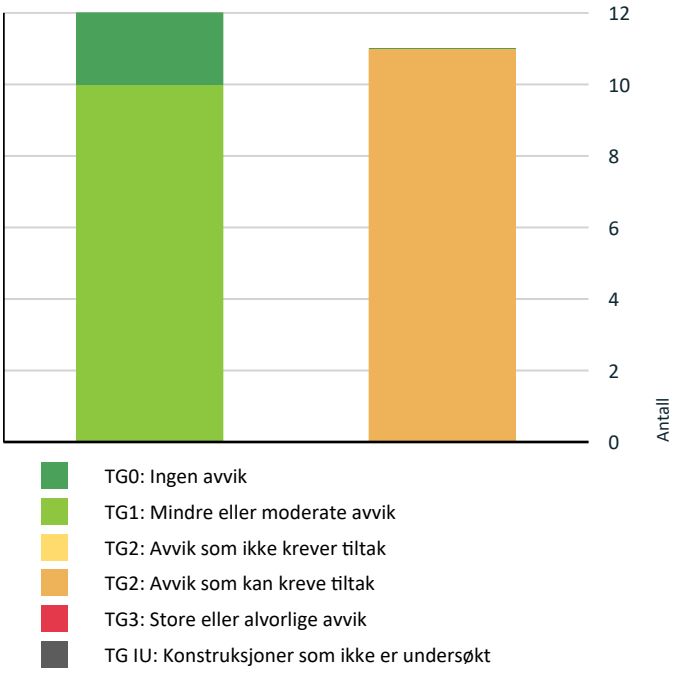
**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegning samsvarer ikke med dagens løsning. Bad og et soverom er flyttet kontra tegning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | 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 > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1893

**Kommentar**
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**
Eiers bolig

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduene er eldre årgang men isolerglass på de fleste er byttet på et tidspunkt. De fungerte OK utfra alder (stikkontroll), men noe trekk kan oppleves på eldre vinduer, samt risiko for punktering isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppsyn, fremtidig modernisering.

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Tar litt i svill. Mindre justering evt. Brann og lydhemmende kvalitet, men malt over merker.
- balkongdør, tredør. Funksjon OK.
Begge dørene er nyere årgang.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

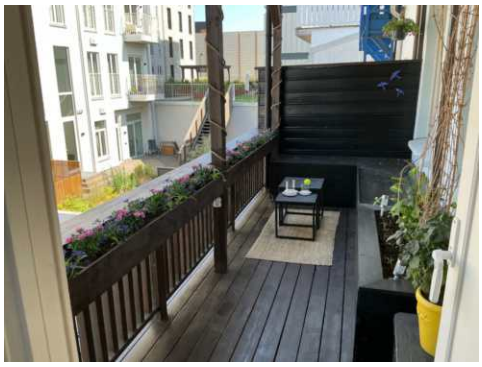
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt oppsyn og vedlikehold.



### TG 2 Andre utvendige forhold

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Noe vedlikehold vil alltid måte påregnes i slike eldre sameier.

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater fremstår modernisert og med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Stikkmåling utført av nivåforskjeller, stedvis normale høydeforskjeller utfra alder.

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

### TG 2 Radon

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

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Funksjon OK ifølge eier.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.



### TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Renovert 2010, men flis på flis gulv i 2024.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Noe manglende fug og mindre krakkelering enkelte fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppsyn.



# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er varierende fall mot sluk, lokalt fall dusjsone, men lite fall utenfor dusjsone.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Sluk forhøyer montert, dette er noe risiko da det kan medføre avvik i skjøt.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Klargjort for opplegg vaskemaskin, vegghengt wc, nyere innredning og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

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

Litt lyd fra anlegget.

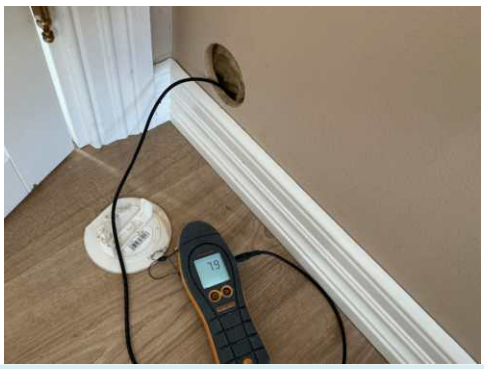
2 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom bak dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning fra 2023/24 , med sorte fronter og benkeplate i stein. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, vinskap, stekeovn, steketopp, mikroovn og oppvaskmaskin. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Fordelerstamme rør i rør er plassert i baderomsinnredning. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år, ukjent omfang med trolig stigerør fra kjeller og til leiligheten, ukjent alder. Vedlikehold kobber rør kan forekomme om eldre.

Stoppekran plassert i kjeller.



### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Ukjent alder, men det som er synlig fremstår nyere. Det kan være eldre felles rørstrekk i sameiet.

### TG 1 Varmekabler

Bad, funksjon OK.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod og fra 2024 Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Eier har hjatt egenbestilt el.tilsyn av EK Elektro.

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

# Tilstandsrapport

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

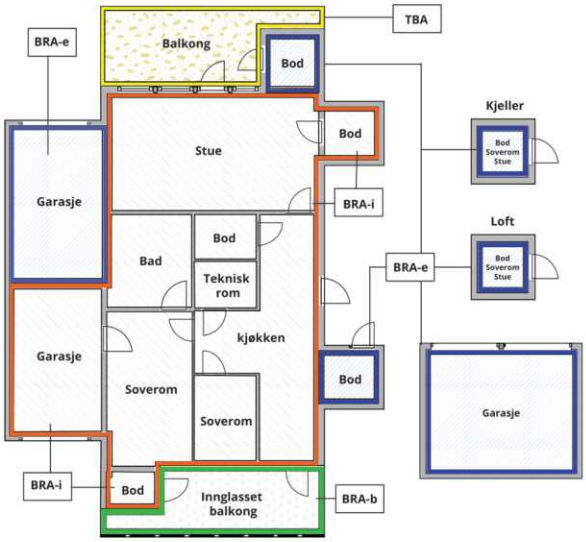
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | | 20 | | 20 | |
| 2 etasje | 90 | | | 90 | 9 |
| **SUM** | **90** | **20** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **110** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Bod i fellesareal | |
| 2 etasje | Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod | | |

**Kommentar**

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Bod/er med adkomst fra fellesareal er ikke medtatt i areal. Bod i kjeller er ca 17kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Plantegning samsvarer ikke med dagens løsning. Bad og et soverom er flyttet kontra tegning.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Byttet kjøkken, modernisert noe overflater. Foreligger faktura på rørleggerarbeid. Egeninnsats fliser og modernisering.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde kjellerbod

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

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 86 | 24 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.6.2025 | Andreas Natvig | Takstingeniør |
| | Anne Cecilie Gundersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 150 | 736 | | 2 | 166 m² | Ref eiendomsverdi | Eiet |

**Adresse**
Kongens gate 69 A

**Hjemmelshaver**
Anne Cecilie Gundersen og Marlon Wayne Hylton

**Kommentar**
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 05.06.2025 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Gjennomgått | 4 | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HR1199

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131250314 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Anne-Cecilie Gundersen | Marlon Wayne Hylton |

| Gateadresse |
| --- |
| Kongens gate 69A |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4608 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 2215963

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250314

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt flis på flis på gulv og i dusjsone, ny slukrist, ny baderomsinnredning og servant. Byttet dørterskel og malt karmer og lister.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: La nytt gulv i hele leiligheten (over gammelt gulv), og har i den forbindelse forsøkt utjevning av deler av gulv. I gang med flis er gammelt gulv revet opp, og det er lagt flis med «dødt» materiale under. Noe skjevhet i gulv forekommer. Sprekk i malt vegg på stue, kjøkken og gjesterom.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle stikkontakter og lysbrytere (med unntak av innvendig bod og bad). Disse er byttet til Plejd-system, og styres med app. Nye kurser til kjøkken er lagt opp. Elektriker koblet også til ny varmtvannstank.

Arbeid utført av: EK-Elektro

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf | 5S Rapport fra sluttkontroll.pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | 5S Kursfortegnelse.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde en kontroll av det elektriske etter overtakelse, utført av EK-Elektro.

Filer

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon (NEK405).pdf

Document reference: 131250314

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Dokumenter

Faktura 31354.pdf

Document reference: 131250314

## Tilleggskommentar

Påkobling av kjøkken og bytte av varmtvannstank er utført av Rør i Sør AS.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250314

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Anne Cecilie Gundersen | 7ae7b7d81552ecb7a76b6 afa40938ec61f0903b2 | 05.06.2025 10:54:29 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Marlon Wayne Hylton | 34364b6972bcd356b30c 24414e727e72130f346c | 05.06.2025 11:13:00 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131250314


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

# Årsmøte Sameiet Kongens Gate 69A

Sameiet Kongens Gate 69A
Dato 28.April 2025 Klokken 18:00
Sted: Leilighet H0202
Møteleder: Anne-Cecilie Gundersen
Referent/protokollfører: Anne-Cecilie Gundersen

Til stede:
Dan Dang – Representerer leiligheten H0101
Anne-Cecilie Gundersen og Marlon Wayne Hylton – Leilighet H0202
Erik Orhagen og Maria Tobiassen – Leilighet H0301
Terje Oliegreen Rødde– Leilighet H0302 (Ikke tilstede)

Tre av sameiets seksjoner er representert under årsmøte 2025.

Innkallelsen er godkjent av samtlige tilstede, og avholdelsen av årsmøtet ble informert om 1.april 2025.

Styrets årsberetning:
I 2024 ble det gjennomført en oppgradering av felles trapperom, samt at det ble malt nede i fellesarealet for bodene. Dette ble gjort via dugnad, og det kostnaden for utstyr ble dekket av sameiet. Det ble også gjennomført en avkobling av septiktank, og en påkobling av kommunens avløp.

I tillegg til dette har sameiet faste kostnader når det kommer til forsikring, vedlikehold og Avfall Sør. Se eget regnskap.

Alt i alt så benyttet vi .... kr i 2024 på dette.

Godkjenning av regnskap:

På agendaen:

1. Budsjett 2025
   Erik forteller at det er 212 000 kr på konto 28.april 2025. Herunder mangler det noe felleskostnader, som vil bli purret inn. Det vil bli brukt litt penger på oppgradering av postkasser, maling, beis og diverse beplantning. I tillegg løper de faste kostnadene for 2024, også i 2025.
2. Valg av styre
   Styreleder – Anne-Cecilie Gundersen
   Styremedlem – Marlon Wayne Hylton

Økonomiansvarlig – Erik Orhagen
Enstemmig vedtatt på årsmøte.

3. Dugnad
   Det ble bestemt at dugnad skulle gjennomføres 12.mai 2025 klokken 17:00. Bytte postkasser, beise planker, ordne diverse beplantning, rense heller, male levegg og murvegg.
4. Søppeltømming
   Sameiet ble enige om å flytte søppeldunkene, slik at det ble mer atskilt fra Kongens Gate 69B. Søppeldunkene skal også bli merket med hvilket bygg de tilhører. Leilighet H0101 sørger for at søpla blir rullet ut på søndager. Minnet om å sortere søpla.
5. Trappevask
   Skal gjennomføres hver andre uke. Leilighet H0202 og H0301 rullerer på dette.
6. Husordensregler
   Gikk igjennom husordensreglene har, og ble vedtatt at vi beholder disse. Minner samtidig på at de skal følges. Se eget vedlegg (husordensregler).
7. Styreform
   Per i dag er Kongens Gate 69A et sameie, men det er ikke formalisert enda. Erik Orhagen og Anne-Cecilie Gundersen sørger for at dette blir registrert i blant annet Brønnøysundsregisteret.

Underskrift:

---

Møteleder

---

Seksjonseier

PRIVATMEGLEREN

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 131250314 | 12.06.2025 |

Salg av eierseksjon i

| | |
|---|---|
| Adresse: | Kongens gate 69A, 4608 KRISTIANSAND S |
| Hjemmelshaver(e): | Anne-Cecilie Gundersen Marlon Wayne Hylton |
| Eiendom: | gnr. 150, bnr. 736, snr. 2 i Kristiansand |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Privatmegleren Sædberg & Lian

Jonas Jaatun
Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler Jonas Jaatun | +47 99 41 95 80 | jonas.jaatun@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 150, bnr. 736, snr. 2 i Kristiansand
Adresse: Kongens gate 69A, 4608 KRISTIANSAND S
Onr. 131250314

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd _____

Felleskostnader inkluderer _____

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

_____

_____

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

_____

_____

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: _____

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? _____

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? _____

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? _____

## Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr _____

Evt. andre gebyrer Kr _____

Kontonummer for gebyrer: _____

## Styreleder i sameiet

Navn: _____

Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

E-post: _____

Send svar til: jonas.jaatun@privatmegleren.no¤

Dato og sted: _____/_____

_____

**Eiendomsmegler** Jonas Jaatun | +47 99 41 95 80 | jonas.jaatun@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

**Eiendomsmegler** Jonas Jaatun | +47 99 41 95 80 | jonas.jaatun@privatmegleren.no

Sørlandsmegleren Sædberg og Lian AS | |

# Husordensregler for Sameiet Kongensgate 69 A

## 1. Generelle bestemmelser

1.1. Sameierne er i fellesskap ansvarlig for at sameiets eiendommer er i best mulig stand. Det er sameierne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet for alle.
1.2. Alle med tilknytning til sameiet, og alle som benytter sameiernes leiligheter, plikter å rette seg etter de pålegg som gis og de regler, bestemmelser og instrukser som til enhver tid gjelder.
1.3. Husordensreglene er vedtatt av årsmøtet i sameiet og gjelder som en del av kjøpekontrakten/leiekontrakten.
1.4. Husordensreglene gjelder friareal, fellesanlegg/-rom og sameiernes leilighet.
1.5. Klager på sameiere/leietagere for brudd på husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.
1.6. Grove overtredelser vil kunne gi grunnlag for reaksjon som bl.a. pålegg om fraflytting eller avhending. Denne reaksjon treffes i samarbeid med advokat.
1.7. Alle seksjoner plikter å stille med representanter på inntil 2 dugnader i året. Hvis man ikke stiller, må man utføre pålagte oppgaver innen senest 2 uker eller betale kr 1000,- i gebyr.

## 2. Fellesarealer

2.1. Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare gjenstander i oppganger, trapper eller kjeller med unntak av egen bod. Det er videre forbudt å hensette/pynte med/lagre gjenstander i portrom/indre gård uten å avklare dette med styret. Det er forbudt å hensette søppel i portrom/indre gård. Søppel som ikke går i avfallsbeholderne plikter beboer å levere på egnet avfallsmottak.
2.2. Dersom styret må besørge rydding av fellesareal/fjerning av ulovlig hensatt søppel vil utgifter for dette, herunder utgifter for bortkjøring til egnet avfallsmottak, bli belastet seksjonseier. Dersom innleie av kontainer er nødvendig vil seksjonseier også bli belastet utgiftene til dette.
2.3. Port/ytterdør til gate og inngangsdører til oppgangene skal alltid være låst.
2.4. Barnevogner og sykler skal parkeres på anvist plass/sykkelstativ. Bensindrevne motorkjøretøyer kan ikke parkeres i portrom/indre gård. Det gjelder også elbiler o.l.
2.5. Låsbare dører til fellesarealer og kjeller skal alltid være låst. Lys i kjeller skal slukkes når man forlater området.
2.6. Ytre montering av markiser, antenner, flaggstenger, skilt, endring av balkonger eller andre inngrep som medfører synlig endring av/på fasader e.l. må ikke foretas uten styrets godkjenning og eventuelt etter styrets anvisninger.

## 3. Ro og orden/vedlikehold/ sikkerhet

3.1. Det skal herske nattero fra kl. 22.30 – 07.00. Nattero innebærer at det ikke må foregå aktiviteter, spilles musikk eller annet som forstyrrer eller generer naboene. Aktiviteter eller fest som medfører støy skal varsles naboer med en ukes varsel. Håndverksmesige arbeider på egen leilighet skal fortrinnsmessig skje i tidsrommet kl. 08:00 – 22:00 på hverdager. Er det nødvendig å arbeide på leiligheten utenfor de angitte perioder, skal styret søkes om godkjenning i god tid før.

3.2. Lek med ball, fotballsparking eller annen lek som generer naboer eller kan medføre skade på beplantning, vinduer etc. er forbudt i portrom/indre gård.
3.3. Det må ikke foretas bygningsmessige endringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til ulempe eller fare for andre beboere.
3.4. Sameier har meldeplikt når det gjelder skader, lekkasjer, mangler osv. ,slik at disse kan utbedres så snart som mulig. Sameier plikter å påse at avløpsrør for vasker, WC o.l. ikke tilstoppes (kun toalettpapir i toalettene og ingen bruk av Plumbo eller liknende stoffer) og ta forholdsregler slik at vannrør ikke fryser.
3.5. Sameier er ansvarlig for at brannslukningsutstyr i egen seksjon til enhver tid fungerer. I tillegg er man ansvarlig for å ivareta rømningsveier. Fra 2. og 3. etasje skal det være fungerende, uttrekkbare branntrapper fra verandaene.
3.6. Sameier er ansvarlig for at reparasjon eller arbeid på rør, avløp, kraner og elektriske installasjoner skjer i henhold til gjeldende regler og bygningsforskrifter.
3.7. Skader i andre leiligheter/fellesarealer/boder forårsaket av åpne kraner, tilstoppede rør, lekkasjer som følge av frost o.l., samt andre forhold regulert i punktene 3.3/3.4/3.5 og 3.6, utbedres på sameiers regning.
3.8. Blomsterkasser e.l. kan ikke monteres på utsiden av balkong eller vinduer. Alle sameiere plikter å bidra til å fjerne evt. farlige istapper fra tak. Hovedporten skal alltid være låst, og ingen må slippe inn personer de ikke kjenner.
3.9. Det er i utgangspunktet tillatt med husdyr, men ikke hvis disse gjør at regler om ro og orden ikke ivaretas eller generelt er til betydelig plage for andre beboere i sameiet.
3.10. Sameiet betaler forsikring for bygget. Ved skader som omfattes av forsikringen skal eier av den seksjon der skaden har oppstått betale 50 % av egenandelen knyttet til forsikringsoppgjøret. Innboforsikring må de enkelte sameiere / leietakere etablere og betale selv.

## 4. Framleie

4.1. Styret skal informeres skriftlig ved utleie. Navn på leietagere, fødselsdato og kontotaktinformasjon skal oppgis og endringer rapporteres. Sameier plikter å sende slik informasjon umiddelbart etter at utleiekontrakt er underskrevet.
4.2. Sameier plikter å formidle husordensreglene til leietagerne. Sameier skal dokumentere overfor styret at leietagerne har mottatt og lest husordensreglene.
4.3. Sameier står ansvarlig for eventuell skade forårsaket av leietagere

Vi har forstått og akseptert husordensreglene, samt at brudd på disse kan gjøre at vi ilegges gebyrer eller andre tiltak iverksettes (signeres under av samtlige myndige personer som bor i leiligheten):

Dato:_____ Sted: _____

_____

_____

_____

# VEDTEKTER

# for

# SAMEIET KONGENSGATE 69 A

§ 1. **Navn**
Sameiets navn er Sameiet Kongensgate 69 A, heretter kalt Sameiet.

§ 2. **Sameie består av sameierne i:**
- Eierseksjonssameiet i Kongensgate 69 A, gnr. 150 bnr. 736 i Kristiansand kommune

Det er følgende seksjoner i sameiet:

Snr. 1 , som består av ca. 2/6 av P-rom

Snr. 2, som består av ca. 2/6 av P-rom

Snr. 3, som består av ca. 1/6 av P-rom

Snr. 4, som består av ca. 1/6 av P-rom

§ 3. Formål
Sameie har som formål å eie og forvalte grunnen til fellesarealene, samt å eie og forvalte følgende fellesfunksjoner for sameierne. Dette gjelder:
- Bakgård
- Vaskeri og boder i kjeller

-Øvrige fellesarealer i form av trappeoppgang og fellesareal for sameierne i 3.etg.

I tillegg har Sameiet som formål å forestå forvaltningen av boligsameiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak av sameiemøter.

Boligsameierne har felles bruksrett til fellesarealene. Unntaket er fellesarealet i 3. etasje, inklusive veranda, som kun eies og disponeres av de 2 sameierseksjonene (snr. 3 og 4) i 3. etasje. Inngangsport, gang og deler av bakgård disponeres i fellesskap med beboerne i Kongensgate 69 B (egeT bygg i bakgård).

§ 4. Årsmøte
Sameiets høyeste organ er årsmøte. På årsmøtet deltar boligsameierne.
Hver boligsameier har en stemme. Sameiere som ikke personlig kan møte, kan stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier.
Sameiets styreleder innkaller til ordinært årsmøte hvert år innen utgangen av april måned med minst 7 og høyst 20 dagers varsel.

Dagsorden for det ordinære årsmøtet er:
1. Konstituering
2. Styrets årsberetning

3. Revidert regnskap fra siste år
4. Fastsettelse av evt. honorar til styre og revisor
5. Valg av styre og valgkomité
6. Eventuelt valg av revisor
7. Andre saker nevnt i innkallelsen
Ekstraordinært årsmøte kan innkalles av styret, helst med minst 7 dagers varsel.
Innkallelsen skal angi hvilke saker som skal behandles.

§ 5. Valg av styre
Styret skal bestå av minst 3 medlemmer. Det skal søkes å få valgt ett styremedlem som representerer hver av de to største seksjonene (snr. 1 og 2), samt minst en representant for seksjonseierne av snr. 3 eller 4. Alle seksjonseiere plikter å stille kandidat til styret på forespørsel. Styret velges av årsmøte med inntil 50 % oppmøte.

§ 6. Innkallelse til styremøter
Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7. Styremøter
Styremøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når minst tre av fire styremedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse m.v.
Styret forvalter Sameiets eiendeler.
Styret står også for forvaltningen av boligsameienes og garasjenes fellesanliggender i samsvar med forvaltningsavtale med det enkelte boligsameie, og innenfor de grenser og pålegg som fremgår av lov, vedtekter eller vedtak i de enkelte styrer eller sameiermøter.
Sameiet forpliktes ved undertegning av styrets leder og ett annet styremedlem i fellesskap.

§ 9. Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel for sameiet.
Regnskapet skal revideres revisor valgt av årsmøtet.

§ 10. Begrensninger i styrets myndighet
Styret har ikke anledning til å foreta avhendelse, bortfestelse eller pantsettelse av fast eiendom.
Tiltak på fellesarealene som er felles interesse for sameierne må vedtas med **2/3 flertall** på årsmøte under forutsetning av at årsmøtet representerer minst **75 % av sameierne**.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller andre typer vesentlige inngrep krever tilslutning fra samtlige sameiere.
Tiltak som ikke er budsjettert, og som vil medføre økonomisk belastning for sameiene av

noen betydning, må bare iverksettes av styret i tilfeller hvor det er nødvendig for å avverge skader eller tap.

§ 11. Dekning av utgifter
Hvert år skal styreleder besørge utarbeidet et driftsbudsjett for kommende kalenderår. Budsjettet skal angi rammen for Sameiets drift og forvaltningsoppgaver kommende år i henhold til disse vedtekter og de inngåtte forvaltningsavtaler. Budsjettforslaget skal vedtas av styret. Boligsameiene overfører etter nærmere regler/vedtak midler («husleie») til Sameiet for betaling av fellesutgifter. Hvis en sameier ikke betaler sin husleie, skal det sendes minst 3 skriftlige purringer. Hvis utestående leie fortsatt ikke blir betalt, kan styret koble inn advokat for å se på evt. vurderinger knyttet tvangssalg av boligseksjonen eller andre tiltak.

§ 12. Vedtektsendringer
Endring av vedtektene kan besluttes av årsmøtet med 2/3 flertall av de avgitte stemmer**,** under forutsetning av at årsmøtet representerer minst 75 % av sameierne.

§ 13. Oppløsning
For oppløsning av Sameiet kreves 100% av de avgitte stemmer på fulltallig årsmøte.
Når oppløsning er besluttet, skal styret sørge for å realisere Sameiets aktiva, dekke dets gjeld og dele nettobeløpet slik dette angis i oppløsningsvedtaket.

§ 14. Vedtektene
Disse vedtekter gjelder fra og med 1.12.2017.

Kongens gate 69 (H0301) , 4608 Kr.Sand, (komm

Forsikring: Sp.Bank 1 Skade ( police nr. 2215963)

# SAMEIET K69 2025

| Navn | januar | februar | mars | april | mai |
|---|---|---|---|---|---|
| Terje Rødde | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 |
| Innbet.dato: | 31.jan | 21.feb | 28.mar | 23.apr | 19.mai |
| Erik Orhagen | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 | kr 1 100 |
| Innbet. Dato: | 27.jan | 27.feb | 27.mar | 28.apr | 27.mai |
| Xuan Minh Dang | | | | | |
| Innbet.dato : | | | | | |
| Anne og Marlon | | kr 4 400 | kr 2 200 | kr 2 200 | kr 2 200 |
| Innbet. Dato | | 03.feb | 18.mar | 10.apr | 09.mai |
| **SUM INN** | | | | | |

| | | |
|---|---|---|
| Dugnad/oppussing | | kr 9 164 |
| Utbet.dato | | |
| Komm.avg. | | |
| Utbet.dato | | |
| Avfall Sør Husholding AS | | kr 3 361 |
| Utbet.dato | | |
| Fremtind forsikring | | kr 15 395 |
| Utbet.dato | | 16.mai |
| Sparebanken Sør | | |
| Utbet.dato | | |
| Styrehonorar 3 år | | |
| Utbet.dato | | |
| | | |
| Utbet.dato | | |
| | | |
| Utbet.dato | | |
| Vasking trapper | | |
| Utbet.dato | | |
| **SUM UT** | | |

| | |
|---|---|
| **RESULTAT** | |

Kongens gate 69 (H0301) , 4608 Kr.Sand,
Forsikring: Sp.Bank 1 Skade ( police nr. 221

Thuan Van Nguyen
Terje Rødde
90761785
r.dde@live.no

Xuan Minh Dang har ikke betalt husleie I 2025 men betalt Avfall sør

.nr. 4204, gnr. 150, bnr.736, snr.3) )

Bakgård: Eivind Hübert Skajaa

Konto ##########

*Saldo 31.12.2 kr 194 455*

*Saldo 31.12.25*

| juni | Juli | August | September | Oktober | November | Desember | SUM | BUDSJETT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | kr 5 500 | kr 13 200 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | kr 5 500 | kr 13 200 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | kr - | kr 26 400 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | kr 11 000 | kr 26 400 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | kr 22 000 | kr 79 200 |

| | | |
|---|---|---|
| | kr 9 164 | |
| | kr - | |
| | kr 3 361 | |
| | kr 15 395 | |
| | kr - | |
| | kr - | |
| | kr - | |
| | kr - | |
| | kr - | 0 |
| | kr 27 920 | kr - |
| | kr -5 920 | kr 79 200 |
| Utregnet saldo | #REF! | #REF! |

(komm.nr. 4204, gnr. 150, bnr.736, snr.3) )

5963)

**EIERE**

| | |
|---|---|
| snr. 1 | Tap Van Dang og Thoi Thi Nguyen (ideell and |
| snr. 2 | Anne Cecilie Gundersen og Marlon Wayne Hyl |
| snr. 3 | Erik Orhagen |
| snr. 4 | Terje Rødde |

ca. 3300 kr per 12.06.2025 og skylder tilogmed 30.05.2025 kr 20 900

https://www.facebook.com/Toppen66?fref=ts

| Ubetalt husl | Forskuddsbetalt husleie 31.12. |
|---|---|
| 0 | |
| 0 | 0 |
| 13200 | 0 |

Også betalinger for november og desember 2023

| | |
|---|---|
| 0 | |
| 13200 | 0 |

# Oversiktskart

Adresse: **Kongens Gate 69A, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/736/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 199 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.08.2023



# Matrikkelkart

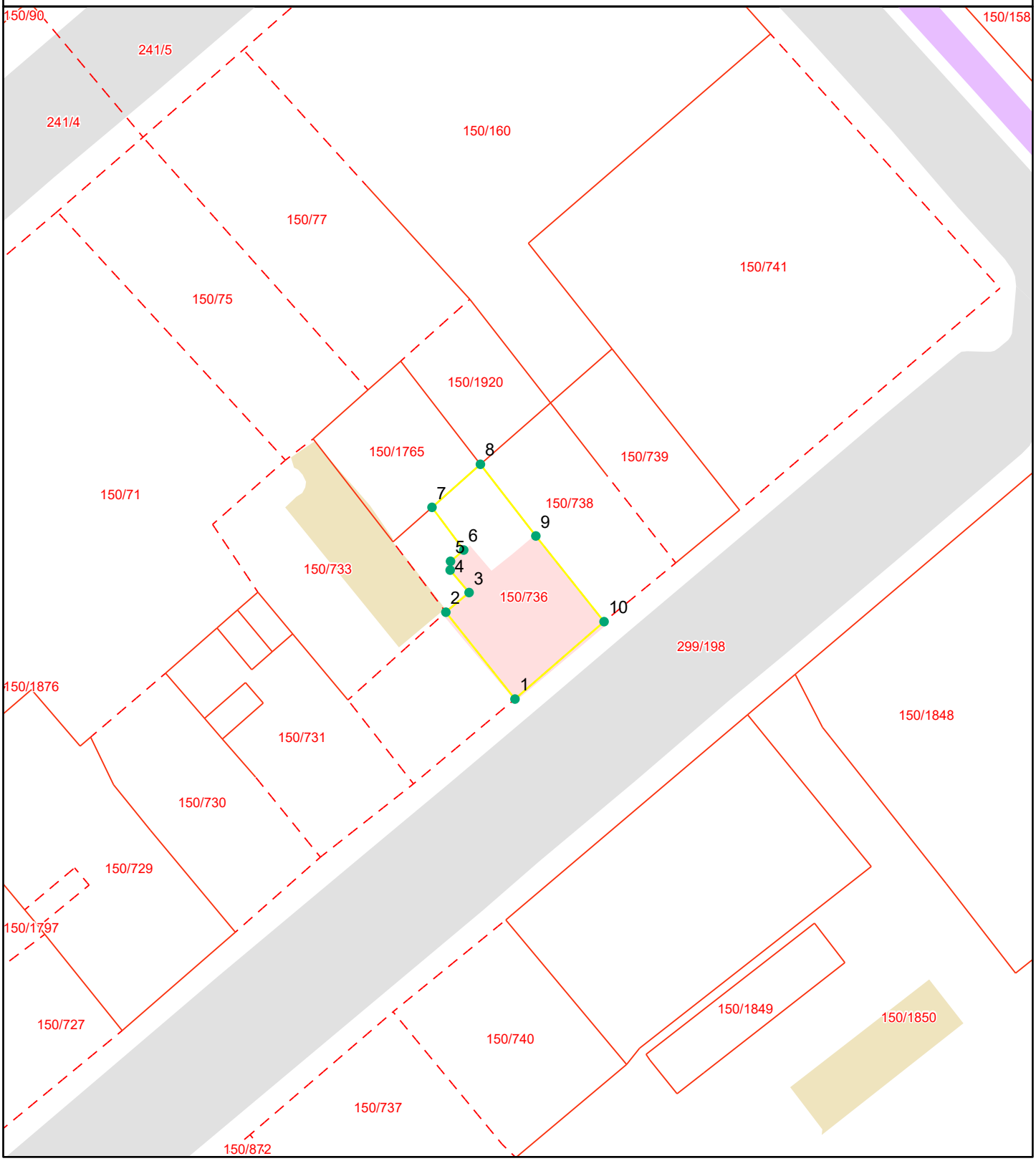
Adresse: **Kongens Gate 69A, 4608 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/736/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 167 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.08.2023

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: 167 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6466556.12 | 88635.61 | Ikke spesifisert | Hushjørne | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 10.23 | 0 |
| 2 | 6466564.12 | 88629.23 | Ikke spesifisert | Hushjørne | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 2.81 | 0 |
| 3 | 6466565.93 | 88631.37 | Ikke spesifisert | Umerket | Direkte innlagt på skjerm | 100 | 2.71 | 0 |
| 4 | 6466568 | 88629.63 | Ikke spesifisert | Umerket | Direkte innlagt på skjerm | 100 | 0.81 | 0 |
| 5 | 6466568.81 | 88629.66 | Ikke spesifisert | Umerket | Direkte innlagt på skjerm | 100 | 1.6 | 0 |
| 6 | 6466569.85 | 88630.88 | Ikke spesifisert | Umerket | Direkte innlagt på skjerm | 100 | 4.9 | 0 |
| 7 | 6466573.79 | 88627.95 | Ikke spesifisert | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 5.98 | 0 |
| 8 | 6466577.75 | 88632.42 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 10 | 8.35 | 0 |
| 9 | 6466571.15 | 88637.53 | Ikke spesifisert | Hushjørne | Terrengmålt | 10 | 10.1 | 0 |
| 10 | 6466563.25 | 88643.83 | Ikke spesifisert | Hushjørne | Terrengmålt | 10 | 10.89 | 0 |

KRISTIANSAND KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

**SERVICEBUTIKKEN** Tlf.: 38 07 55 30

N

**Område:** Kongens gate 69A

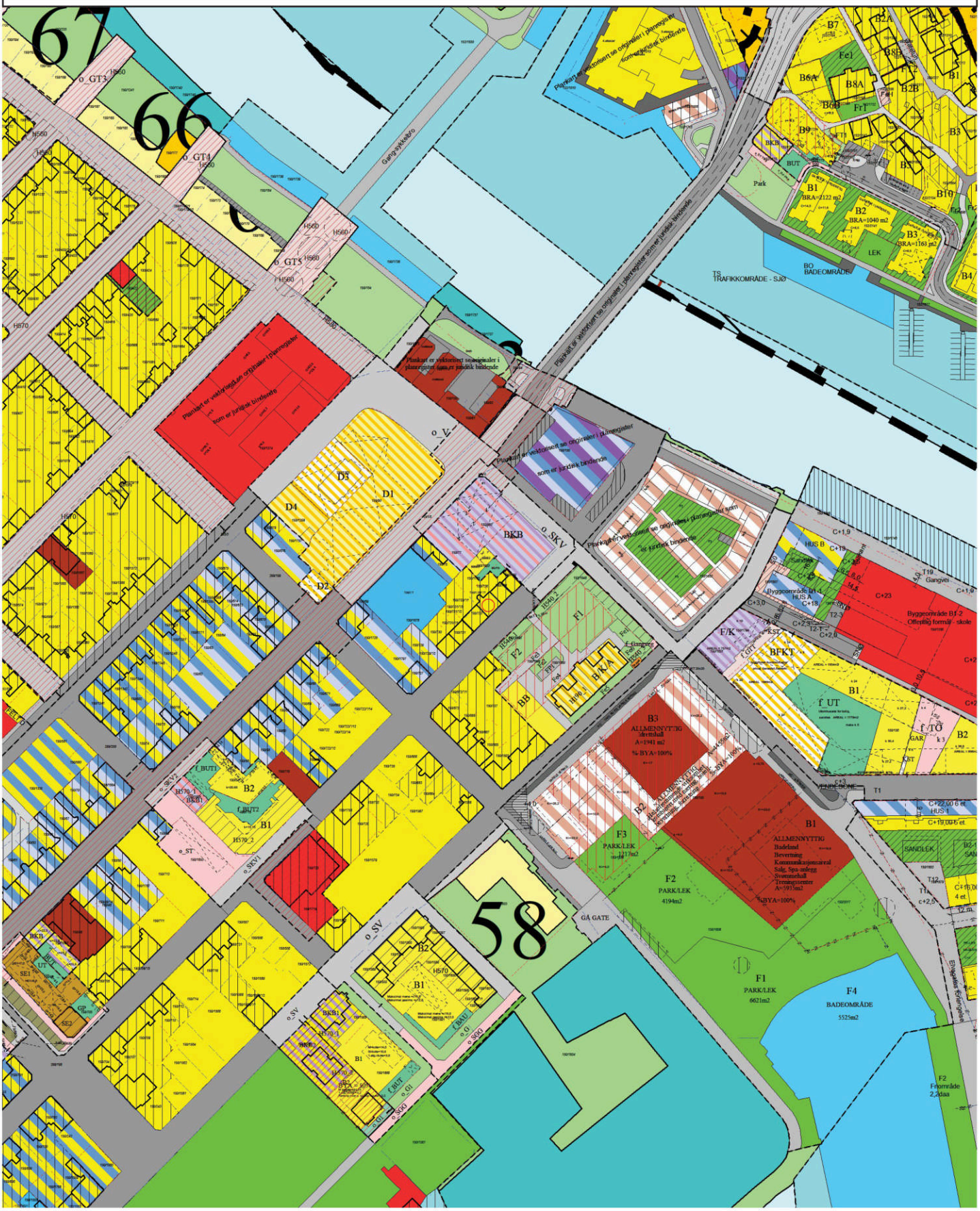
**Dato:** 18.08.2023

**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 09.12.2020

## §1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

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

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

## §2 Reguleringsformål

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

Området reguleres for følgende formål:

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

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

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

## §3 Spesialområde bevaring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 **Byggeområder**

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

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

5.2 I områder for **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 lekeareal i kvartalet og nærområdet i.h.t. vedtekt til § 69.3.

## § 7 Nye bygninger

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

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

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

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

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

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

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

## § 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

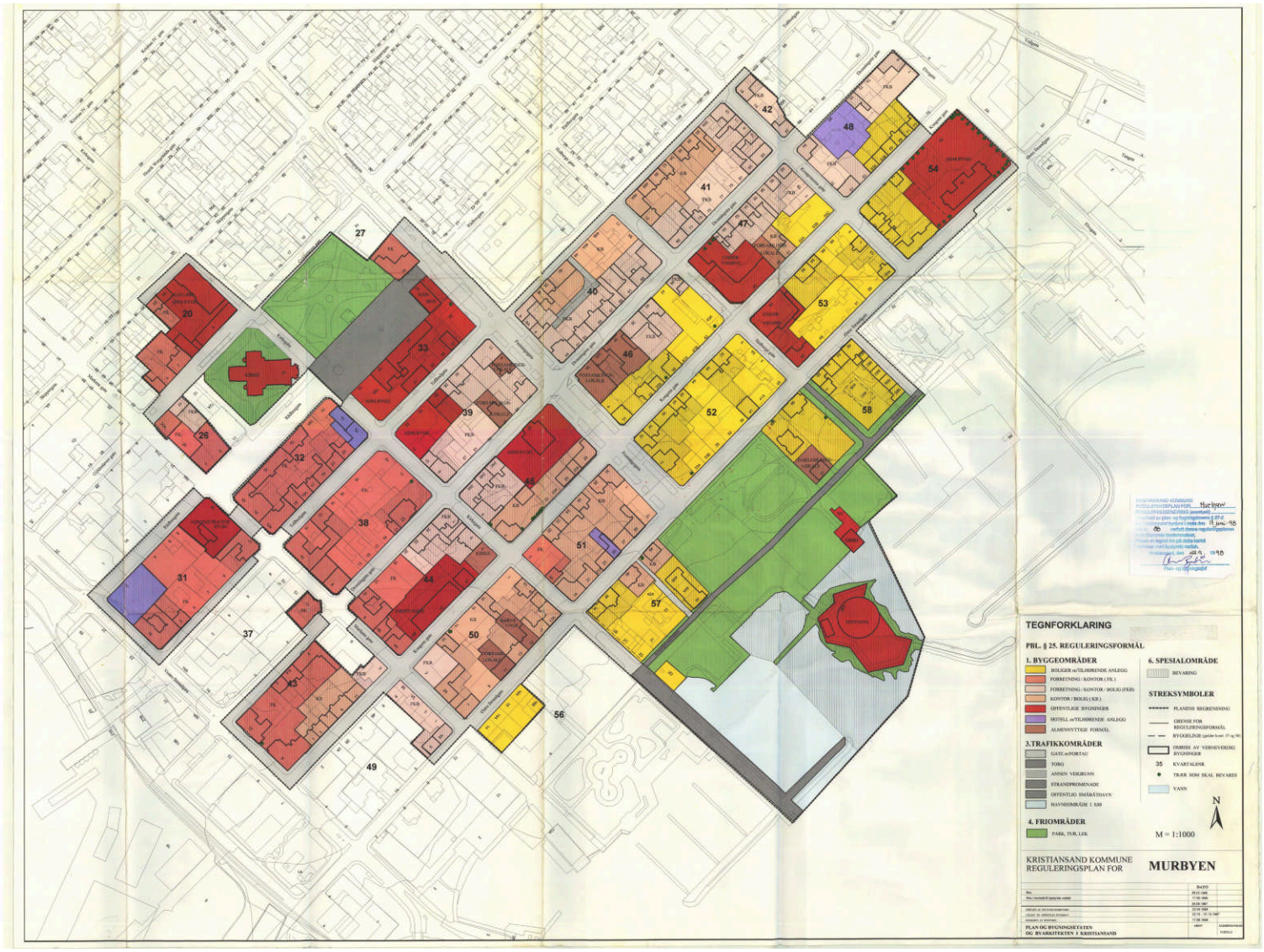
## §10 Fellesbestemmelser

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.

Kristiansand, 06.03.-98

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

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


TEGNFORKLARING
PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG
FORRETNING / KONTOR ( FK )
FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
KONTOR / BOLIG ( KB )
OFFENTLIGE BYGNINGER
HOTELL m/TILHØRENDE ANLEGG
ALMENNYTTIGE FORMÅL
3.TRAFIKKOMRÅDER
GATE m/PORTAU
TORG
ANNEN VEIGRUNN
STRANDPROMENADE
OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN
HAVNEOMRÅDE I SJØ
4. FRIOMRÅDER
PARK, TUR, LEK
6. SPESIALOMRÅDE
BEVARING
STREKSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGELINJE (gjelder kun 17 og 58)
OMRISS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
35 KVARTALSNR
TRÆR SOM SKAL BEVARES
VANN
N
M = 1:1000
KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR
MURBYEN
DATO
PLAN OG BYGNINGSKONTOR
OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND

# TEGNFORKLARING

## PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

### 1. BYGGEOMRÅDER

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

### 3.TRAFIKKOMRÅDER

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

### 4. FRIOMRÅDER

- PARK, TUR, LEK

### 6. SPESIALOMRÅDE

- BEVARING

### STREKSYMBOLER

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

N

M = 1:1000

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR

# MURBYEN

| | DATO | |
|---|---|---|
| Rev. | 06.03.1998 | |
| Rev i henhold til bystyrets vedtak | 17.06.1998 | |
| | 04.09.1997 | |
| VEDTATT AV BYUTVIKLINGSSTYRET | 23.04.1998 | |
| UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN | 23.10. - 31.12.1997 | |
| GODKJENT AV BYSTYRET | 17.06.1998 | |
| **PLAN OG BYGNINGSETATEN OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND** | ARKIV | SAKSBEHANDLER H.SOLLI |

# Kongens gate 69A

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)<br>139 elever, 13 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Kristiansand Internasjonale skole ...<br>191 elever, 11 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>483 elever, 38 klasser | 6 min<br>2.7 km |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 1 min<br>0.1 km |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever | 3 min<br>0.3 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kvadraturen videregående skole<br>Totalt 25 ulike linjer | 3 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 15 min<br>1.3 km |
| Kristiansand Kjevik | 19 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lund barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Bamsebo barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 17 min<br>1.4 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)<br>32 barn | 18 min<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Elvegata | 1 min |
| Rema 1000 Tangen | 2 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandens Kjøpesenter | 9 min |
| Apotek 1 Aquarama | 3 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 12 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Aquarama Flerbrukshall | 3 min |
| Kongensgt. skole | 3 min |
| SATS Aquarama | 3 min |
| Fresh Fitness Kristiansand sentrum | 11 min |

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

—

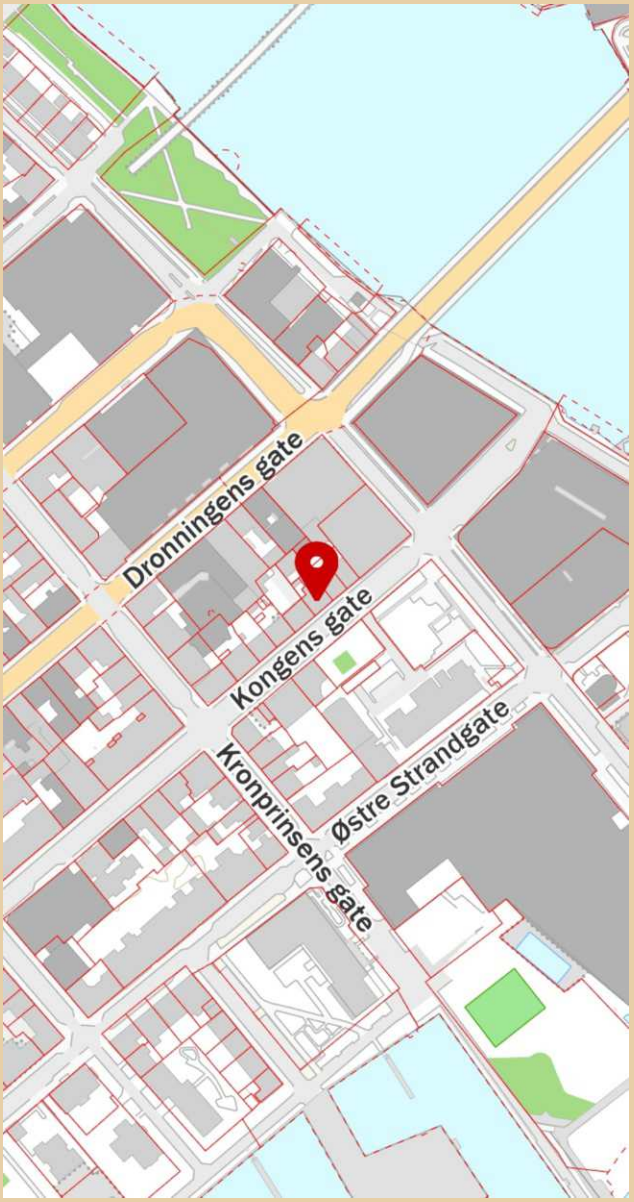
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel




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 2025

# 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Kongens gate 69A, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 736, Snr. 2, Kristiansand kommune.

**Oppdragsnummer:**
131250314


**Meglerforetak:** Privatmegleren Sædberg & Lian

**Saksbehandler:** Jonas Jaatun

**Telefon / Mobil:** 90 23 11 11 / 994 19 580

**E-post:** jonas.jaatun@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved 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.

---