



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG KRONPRINSENS GATE 18

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering/reseksjonering

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

📍 Kronprinsens gate 18, 4614
KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 879, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 13333-4913

Referansenummer: ZH3385

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i eldre bygd. Gåavstand til alt det sentrum yr på. Offentlig transport like utenfor døren, like ved treningssenter, butikk, bystranda mm.

Inndelt i 3 små leiligheter. 2 av dem er modernisert og i normal stand, mens den siste fremstår mer slitt og med moderniseringsbehov.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Det er en eldre bygd med varierte alder bygningsdeler, og vedlikehold i sameit må forventes.

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

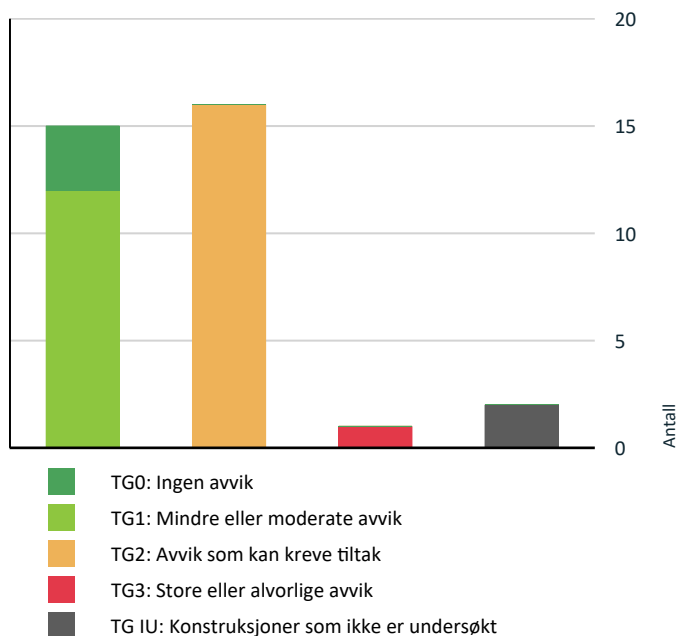
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegning men de samsvarer ikke med dagens inndeling/planløsning. På leilighet med bakgårdsinngang er det ingen kjøkken eller badrom på tegning. Der hvor bad/soverom er i leilighet 3 så er det soverom tilhørende annen leilighet på tegning.

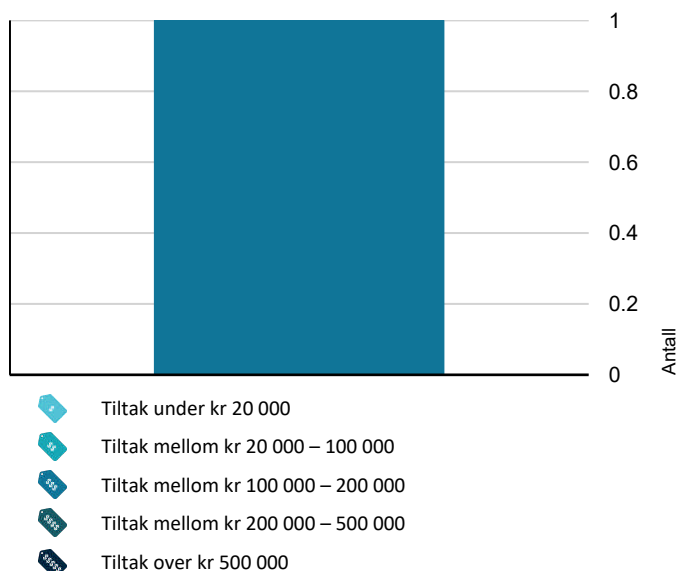
Det foreligger godkjent søknad på inndeling lik dagens planløsning, men dette er ikke gjennomført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1 etasje høyre > Bad/vaskerom > Bad generelt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje venstre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje venstre > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje venstre > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje bakgårdsinngang > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1 etasje bakgårdsinngang > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
> Ventilasjon

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår 1893	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Utleid bolig	

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

- 1 høyre, trevinduer med isolerglass, fra 2007.
- 1 venstre, trevinduer med isolerglass, fra 2007.
- 1 bakgård, trevinduer med isolerglass fra 2006/2007.

Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør 1 høyre, laminert dør med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK. Noe bruksmerker.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2007. Funksjon OK.
- inngangsdør 1 venstre, laminert dør med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.
- hjørne dør 1 venstre, tredør med isolerglass.
- inngangsdør bakgård, laminert dør med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK. Noe bruksmerker.

Dørene mellom leilighetene var avlåst og er ikke vurdert.

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.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hjørne dør 1 etasje venstre, n sprekk i glass og sitter i svill. Fungerer med avviket siden den er lite i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvik. 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.

Varierende alder bygningsdeler.

Fasade, murt konstruksjon med pusset overflate, stedvis riss/mindre sprekker. Det er normalt med vedlikehold av denne typen overflater da det kan oppstå litt løs puss mm. Mot bakgård er det trekledning. Stedvis enkelte dårlige bord her og der.

Taktekking er ifølge eier modernisert nyere tid.

Ingen nyere dreneringsløsning, noe saltutslag og tegn til fukt kan forekomme i kjeller.

Varierende alder vann og avløpsrør i gården.

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.

Det må forventes fremtidig vedlikeholdskostnader i sameiet.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende stand på de tre leilighetene. 1 etasje høyre er den som fremstår mest slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering/vedlikehold må vurderes av kjøper.



Slitt gulv leilighet høyre.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 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.

Eier har fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

TG 1 Innvendige dører

Tredører.

1 etasje høyre, soverom dør står litt i spenn når lukket. Eldre dører.

1 etasje venstre, funksjon OK.

1 etasje bakgård, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes. Noe mindre bruksmerker og fuktsvelling finnes dørblad mm.

VÅTROM

1 ETASJE HØYRE > BAD/VASKEROM

TG 3 Bad generelt

Noe nyere belegg ellers eldre løsninger i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gir en tg3 fordi det ikke er synlig noen sluk i rommet. Innredning og dusj ledes i avløp. Ukjent om det finnes en sluk under vaskemaskin. Uansett ikke løsninger lik dagens standard våtrom da det er tre lister mm langs gulv som ikke vil hindre evt spredning av vann ved lekkasje eller annet. Rommet fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett, men risiko er spesielt ved lekkasje med store vannmengder hvor en ikke er sikker hvor vann vil ledes.

Det er noe nyere belegg på gulv og malt strie på vegger. Varmeovn over dør.

Innredning er noe eldre, henger litt utfra vegg. Nyere kabinett og wc. Opplegg vaskemaskin. Noe bruks og aldersslitasje.

Ingen lufteventil i rommet. Men lufting via balkongdør dersom ønskelig. Ideelt sett burde det vært en ventil/vifte ut av vegg for utskifting av evt fuktig luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ideelt sett renovere rommet til dagens løsninger for våtrom med fall, sluk, fuktsikre løsninger mm. Så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt utfra at det fungerer ved et normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE HØYRE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført pga manglende tilgang/møbler på baksiden av dusj på soverom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Stedvis påbegynnende fuktsvelling plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

Tilstandsrapport



1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Noe fall fra dør mot dusjsone, og oppkant vegger og dørsvill, ok løsning ved bruk av kabinett.

1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning, klemt i sluk OK.

1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, innredning, wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet. Litt fuktsvelling nederst på baderomsdør som følge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales.

1 ETASJE VENSTRE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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.

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.



1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanelplater vegger og ess plater tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Stedvis fuktsvelling på veggplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater. Kan utvikle seg og behov for utskiftning.



1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fall mot sluk i rommet, fungerer ved normalt bruk siden det er kabinett men ved lekkasje eller vannsøl så er det ikke optimal løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

1 ETASJE HØYRE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning er noen år gammel med malte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte fronter, noe enklere, dvs litt maling renn innside og ikke malt innside, mer utseendemessig betydning. Noe bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper men har en gjenværende bruksverdi dersom det er ønskelig og med noe vedlikehold.



1 ETASJE HØYRE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK. Litt slark i knapp.

1 ETASJE VENSTRE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av noe nyere årgang, laminerte trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE VENSTRE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

- Tiltak:

Ideelt sett lede ventilrør ut av yttervegg. Evt bruksoppsyn med lufting vinduer mm.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning av nyere årgang ned hvite høyglans fronter og laminerte benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE BAKGÅRDSINNGANG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Varierende.

1 etsje høyre, eldre kobber rør.

1 etasje venstre har nyere rør i rør. Fordelerskap plassert på bad med drenerør ned mot gulv.

1 etasje bakgård, fordelerskap bad, nyere rør i rør. Noe korrosjon.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobber rør.

Fordelerskap 1 venstre er ikke kontrollert pga tilgang bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

I den ene leiligheten er det enklere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufting via viduer hovedsaklig. I eldre gårder som dette så kan det oppstå jordslag/muggmerker i vinduskarmer og mot yttervegger. Typisk der varm/fuktig luft innenfra treffer kalde ytterveggsoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruksoppsyn.

TG IU Varme

Varmekabler bad bakgård og venstre. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod og fra 2004 og 2024. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Den ene berederen er fra 2004.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tilstandsrapport

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i felles gang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Modernisert noe rundt 2003 med diverse automatsikringer mm, ellers ukjent historikk.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon fra 2003 i skap, ellers ukjent historikk.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Tilstandsrapport

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

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

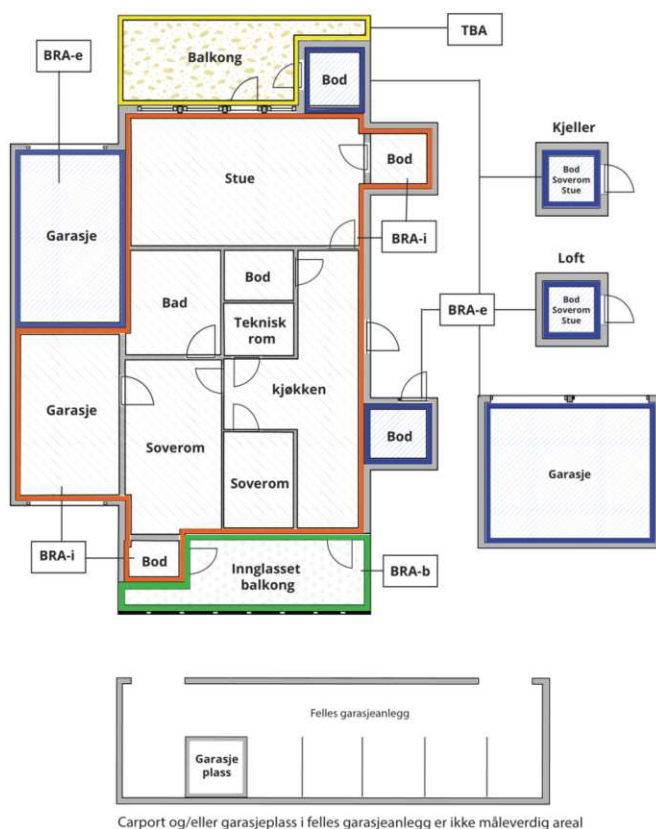
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		81		81	
1 etasje høyre	49			49	
1 etasje venstre	36			36	
1 etasje bakgårdsinngang	27			27	
SUM	112	81			
SUM BRA	193				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal, bod i fellesareal, bod i fellesareal, bod i fellesareal	
1 etasje høyre	Stue/entrè, bad/vaskerom, soverom, kjøkken		
1 etasje venstre	Gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken		
1 etasje bakgårdsinngang	Soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegning men de samsvarer ikke med dagens inndeling/planløsning. På leilighet med bakgårdsinngang er det ingen kjøkken eller baderom på tegning. Der hvor bad/soverom er i leilighet 3 så er det soverom tilhørende annen leilighet på tegning.

Det foreligger godkjent søknad på inndeling lik dagens planløsning, men dette er ikke gjennomført.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	112	81

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Andreas Natvig	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	879		3	310 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Kronprinsens gate 18

Hjemmelshaver

Skajaa Eivind Hubert, Hübert Therese Agathe,
Skajaa Torgeir Hubert

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring vil ikke bli fylt ut da selger ikke selv har bebodd eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	
2	20.12.2025	
3	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

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 bruksslitasje.

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

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Kristiansand	
Oppdragsnr.	
131250616	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eivind Hubert Skajaa	Therese Agathe Hübert
Selger 3 navn	
Torgeir Hubert Skajaa	

Gateadresse	
Kronprinsens gate 18	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader?
☒ Nei ☐ Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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 skjevgkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 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
- 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

Beskrivelse

Sameiet har utført måling av Radon i kjelleren.

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

116

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

Beskrivelse

Det foreligger en rammetillatelse som åpner for oppdeling av den aktuelle leiligheten/seksjonen i tre selvstendige boenheter. Prosjekteringen må derfor utformes for tre uavhengige boenheter med nødvendige løsninger for planløsning, brannskiller, lydkrav, ventilasjon, uavhengige installasjoner m.m., i samsvar med gjeldende regelverk. Dagens rammetillatelse med tilhørende igangsettingstillatelse og senere ferdigattest bygger imidlertid på en annen forutsetning, nemlig at den tidligere boligseksjon 3 er utvidet og slått sammen med den tidligere næringsseksjon 2. Nåværende seksjon 3 utgjør én sammenhengende leilighet som i praksis er inndelt i tre boenheter. For å realisere tre selvstendige boenheter i samsvar med gjeldende rammetillatelse kreves det derfor ny prosjektering, samt nødvendige søknader om endringer dersom tiltaket avviker fra tidligere godkjente tegninger eller forutsetninger.

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

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Hubert Skajaa	a087add46bd71eb0c677 47872212efdaad442785	03.12.2025 11:29:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Agathe Hübert	8029a59fa723daefa1ad4e 2f3b81ee3217849657	03.12.2025 20:04:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Skajaa	63aa8bbb1dbebdc996fc6 26ef323bcd089ef6f98	03.12.2025 15:41:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250616

- 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>

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KRONPRINSENS GATE 18 – TOLLBODGATA 62**

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kronprinsens gate 18 – Tollbodgata 62, Adressen er Kronprinsens gate 18 og Tollbodgata 62, 4614 Kristiansand Eiendommens gårdsnummer 150 og bruksnummer 879 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.11.2005 med dagbok nr 22328, samt reseksjonering 26.10.2010 med dagbok nr 82942.

Sameiet består av 8 boligseksjoner og er fordelt iht seksjoneringsbegjæringen, disse vedtekter samt denne tabell under her:

Seksjon Nr.	Leilighet Nr.	Bolig nr	Etasje	Adresse: 4614 Kr-sand	Areal BRA m ²	Brøk basert på areal	Sameie- brøk
1	Leili. 1	H0101	1. etg	Tollbodgata 62	48,0 m ² Pluss kjeller	48/547	1/9
3	Leili. 2A	H0102	1. etg	Tollbodgata 62	118,7m ² Pluss kjeller	119/547	2/9
	Leili. 2B	H0101	1. etg	Kronprinsens gt 18			
	Leili. 3	H0102	1. etg	Kronprinsens gt 18			
4	Leili. 4	H0201	2. etg	Tollbodgata 62	68,0 m ²	68/547	1/9
5	Leili. 5	H0202	2. etg	Kronprinsens gt 18	65,8 m ²	66/547	1/9
6	Leili. 6	H0201	2. etg	Kronprinsens gt 18	57,5 m ²	58/547	1/9
7	Leili. 7	H0301	3. etg	Tollbodgata 62	67,4 m ²	67/547	1/9
8	Leili. 8	H0301	3. etg	Kronprinsens gt 18	66,5 m ²	67/547	1/9
9	Leili. 9	H0302	3. etg	Kronprinsens gt 18	54,0 m ²	54/547	1/9
8 stk					545,9 m ²	547/547	9/9

Seksjon 2 er reseksjonert inn i seksjon 3

2. DISPOSISJONSRETTEEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

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

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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

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

[Her kan sameiet sette inn vedtak om annen fordeling]

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

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.



Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

[Slettes hvis sameiet har mer enn to seksjoner] I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte



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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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



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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for



seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og et styremedlem og lederen kan være en av disse to styremedlemmene. Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag



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

8.3. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

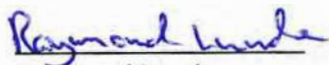
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

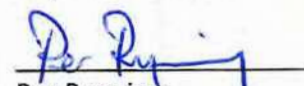
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Kristiansand den 19. januar 2018

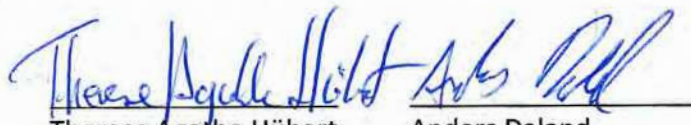
Vedtektene er godkjent på sameiemøte 19. januar 2018



Raymond Lunde

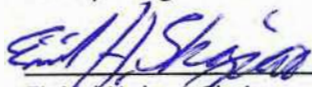


Per Rynning



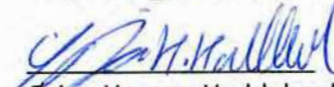
Therese Agathe Hübert

Anders Daland

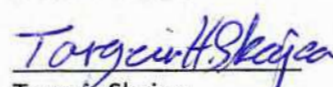


Eivind Hubert Skajaa

For Kjetil Skajaa



Ørjan Hansen Haddeland



Torgeir Skajaa

Protokoll fra årsmøte 2025

for Sameiet Kronprinsensgate 18 - Tollbodgata 62.

Organisasjonsnummer: 820 589 092

Gnr./Bnr.: 150 / 879 i Kristiansand kommune

Seksjonsnummer: 1 og 3–9

Bygningsforsikring: Gjensidige, polise nr. 83690711

Møtet ble avholdt på **TEAMS**.

Torgeir Hubert Skajaa sendte ut innkalling med årsberetning, regnskap og innkommende saker, samt agenda for møte i forkant.

Tidspunkt: 10. juni 2025, kl. 19:00

Til stede:

- **Seksjon 1:** Ørjan Hansen Haddeland.
- **Seksjon 3 og 6:** Therese A. Hübert, Eivind Hubert Skajaa og Torgeir Hubert Skajaa
- **Seksjon 5:** Therese Agathe Hübert – fullmakt gitt til Torgeir Hubert Skajaa
- **Seksjon 8:** Åslaug Dahl
- **Seksjon 9:** Torgeir Hubert Skajaa

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Bolig nr	Etasje	Adresse: 4614 Kr-sand	Areal BRA m ²	Brøk på areal	Tinglyst brøk
1	1	H0101	1.	Tollbodgata 62	48,0 m ²	48/546	1/9
3 (2)	2A	H0102	1.	Tollbodgata 62	31,5 m ²	118/546	2/9
	2B	H0101	1.	Kronprinsens gt. 18	36,7 m ²		
	3	H0102	1.	Kronprinsens gt. 18	49,3 m ²		
4	4	H0201	2.	Tollbodgata 62	68,0 m ²	68/546	1/9
5	5	H0202	2.	Kronprinsens gt.18	65,8 m ²	66/546	1/9
6	6	H0201	2.	Kronprinsens gt. 18	57,5 m ²	58/546	1/9
7	7	H0301	3.	Tollbodgata 62	67,4 m ²	67/546	1/9
8	8	H0301	3.	Kronprinsens gt. 18	66,5 m ²	67/546	1/9
9	9	H0302	3.	Kronprinsens gt. 18	54,0 m ²	54/546	1/9
8 stk				SUM	544,7 m ²	546/546	9/9
Seksjon 2 er reseksjonert inn i seksjon 3							

1. Konstituering

Åpning av årsmøtet

Årsmøte ble åpnet av styremedlem Torgeir Hubert Skajaa.

Valg av møteleder

Torgeir Hubert Skajaa ble valgt til møteleder. – enstemmig

Valg av protokollfører

Eivind Hubert Skajaa ble valgt til å føre protokoll.

Valgt av sameiet til å signere protokollen sammen med møteleder

Til signatur av protokollen ble Torgeir Hubert Skajaa og Eivind Hubert Skajaa valgt.

Opptelling av stemmeberettigede (fremmøtte og fullmakter)

Det er til sammen 6 seksjoner av 8 representert. Det utgjør 2/3 av de stemmeberettigede.

Godkjenning av innkalling og dagsorden.

Vedtak. Årsmøte godkjenner innkalling. – enstemmig

2. Årsberetning 2024/2025 – Sameiet Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 62

Sameiet Kronprinsensgate 18 – Tollbodgata 62 er et eierseksjonssameie beliggende i Kristiansand sentrum. Sameiets hovedoppgave er å sørge for drift og vedlikehold av eiendommen, med unntak av de deler som den enkelte seksjonseier selv har ansvar for.

Styret legger til grunn at forutsetningene for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er utarbeidet i samsvar med dette. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskapet og balansen gir et rettviseende bilde av sameiets virksomhet for perioden 2024 og frem til dags dato av 2025, samt budsjettet for 2025.

Styrets sammensetning og arbeid

Styret har i perioden bestått av:

- **Therese Agathe Hübert**, styreleder
- **Torgeir Hubert Skajaa**, styremedlem

Siden forrige sameiermøte den 29. april 2024 (avholdt digitalt via Teams), har styret hatt løpende kontakt gjennom telefonmøter ved behov. Andre seksjonseiere har også blitt kontaktet ved relevante saker.

Gjennomførte tiltak og investeringer**Hovedinngang Kronprinsensgate 18:**

Det er i år gjennomført en større investering i ny ytterdør. Kostnadene ble høyere enn forventet på grunn av nødvendige justeringer av dørlukker og ny tilpasning av dørklokke og sluttstykke. Resultatet er en penere og mer funksjonell inngang med forbedret isolasjon i oppgangen.

Inngangspartier:

Det er anskaffet nye dørmatter til inngangene, samt ekte og kunstige blomster i trappeoppgangen ved Kronprinsensgate.

Teknisk oppfølging og internkontroll

Avitell AS har vært ansvarlig for årlig internkontroll av brannalarm og elektriske anlegg. Dette firmaet har vært benyttet over flere år og leverer også rapporter med anbefalte tiltak. Styret har bedt om at alle avvik og mangler utbedres i henhold til deres rapporter. Avitell AS har også montert portlåser og utført enkelte reparasjoner på disse. Ekstra kostnader er påløpt i forbindelse med justering av den nye ytterdøren mot Kronprinsensgate.

Kum i bakgården:

Etter henvendelse fra Ingeniørvesenet ble en ødelagt kum i bakgården utbedret. Nytt lokk og ring ble montert. Kostnaden ble kr 13.000.

Nøkkel boks:

Det er montert en nøkkel boks ved porten i Tollbodgata 62 for å sikre tilgang til fellesarealer ved behov, blant annet for kommunens tømming av septiktanken.

Forsikring

Sameiet har i år betalt ca. kr 84.000,- i bygningsforsikring til Gjensidige. Sameiet får tilbake om lag kr 7.500,- i utbytte.

Gjeldende polisenummer i Gjensidige: **83690711**

Ekstraordinær innbetaling (april 2025)

For å dekke kostnader knyttet til kummen i bakgården, ble det gjennomført en ekstraordinær innbetaling på kr 1.500,- per seksjon i april 2025. Dette ga kr 13.500,- i ekstra inntekter.

Forslag om økning i fellesutgifter

Styret foreslår at månedlige fellesutgifter økes til **kr 1.700,-** per seksjon fra og med **1. juni 2025**.

Det er også fremmet forslag fra Eivind Hubert Skajaa om å endre fordelingsnøkkelen for fellesutgifter – fra lik fordeling per seksjon til fordeling etter areal (kvm). Forslaget inkluderer en tabell som viser ny beregning av leie pr. kvm.

Administrasjon og dokumentasjon

Alle papirer, fakturaer og kvitteringer sendes til sameiets e-postadresse: kronprinsensgate@gmail.com

Vedtak: Årsmeldingen tas til orientering. – enstemmig

3. Regnskap og budsjett

Therese A. Hübert og Torgeir Hubert Skajaa har utarbeidet årsregnskap for perioden 2024/2025 samt budsjettforslag for 2025. Regnskapet viser sameiets inntekter og utgifter i perioden og gir etter styrets vurdering et rettviseende bilde av sameiets økonomiske situasjon.

Budsjettet for kommende periode er basert på kjente kostnader, herunder forsikring, drift, vedlikehold og nødvendige investeringer.

Intekter 2024

Sum of Beløp inn	Måned Nr.												
Row Labels	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Grand Total
Anders Daland	1300	1300	1300	1300	3800	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	19500
EIVIND HUBERT SKAJAA											4500	4500	9000
GIENSIDIGESTIFTELSE					6847								6847
Kjetil Skajaa	3900	3900	3900	3900	11400	4500	4500	4500	4500	4500			49500
KUNDEUTBYTTE FRA SPAREBANKEN SØR				473									473
Raymond Lunde	1300	1300	1300	1300	3800	1500	1500	1500	1500	2800	200	1500	19500
Renter												40.94	40.94
Therese Agathe Hübort	1300	1300	1300	1300	3800	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	19500
Torgeir Hubert Skajaa	1300	1300	1300	1300	1300	1300				4500	1500	1500	12300
Ørjan Hansen Haddeland	1300	1300	1300	1300	3800	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	19500
Åslaug Dahl	1300	1300	1300	1300	3800	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500	19500
Therese Agathe Hübort for Torgeir					2700		1500						4200
Grand Total	11700	11700	11700	12173	31700	22847	13500	12000	14800	12200	13540,94	179860,94	

Huslene betalinger fra Torgeir ble betalt til gammel konto. Therese har overført beløpene til Felleskonto. 2x 1500 i 2025 ref Art: Transaksjoner fra Torgeir

Utgifter 2024

Sum of Beløp ut	Måned Nr.												
Row Labels	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Grand Total
Avfall Sør (28015519292)					-8118			-7520	####			-8656	-32222
AVITELL AS (63180500059)		####									-21877,99	-4653,13	-38769,52
Conta AS (39105683867)						-3758							-3757,85
Erlend (30002150286)		-2000											-2000
GIENSIDIGE FORSIKRING ASA (60050608401)					-10000								-10000
GIENSIDIGE FORSIKRING ASA (60050608460)												-21138	-21138
Hansen & Justnes AS (94801225173)									-99773				-99773,21
Josep Sans (12258257403)		-600			-600	-600			-600				-2400
NORVA24 SØRMILJØ AS (86017426690)					-3554								-3553,75
Omkostninger		-45	-61,5	-59,5	-50	-63	-61	-50	-45	-43		-115	-637,5
Rolfs Elektro AS (31262912143)		-500											-500
Therese (30001268631)		-1577	-4899	-1998	-8413	-600	-295	-600	####	-3014	-1332,1		-23927,8
VISMA AMILI AS (64010573988)					-2553								-2552,86
Grand Total	-4122	#####	-10176	-22617	-7574	-7876	-650	-45	####	-1E+05	-23325,09	-34491,6	-241232,5

Inntekter 2024 179 860,-

Utgifter 2024 241 232,-

Balansen blir dermed – 61 371,-

Av utgiftene så inngår det kr 99 773,- til ytterdøra og ekstra kostnader til Avitel.

Ser vi bort fr engangsutgiftene til ytterdøra blir Balansen positivt Kr 38 401,-

Av generelle utgifter inkluderer det Post Therese(xxx) diverse dørmatter, Norlock lås, Støvsuger, osv Kr. 12 927

Trappevask fordelt mellom Josef og Therese Kr 7 400.

Styreonorar Therese a Kr. 5 000,- for 2024 iht vedtak fra årsmøte i 2024.

Det mangler kr 1.500,- i fellesutgifter fra seksjon 9, for 2024. Torgeir Hubert Skajaa har innbetalt til feil kto og vil innbetale på nytt fortløpende. Torgeir oppdaterer Exel fila fortløpende frem til dags dato for 2025.

Årsmøtet godkjenner fremlagt årsregnskap. Budsjettet for 2025 tas til orientering.

Vedtak: – enstemmig

4. Saker meldt inn fra eierne

Montering av varmpumper

Eivind Hubert Skajaa har meldt inn sak vedrørende montering av varmpumper i de enkelte seksjonene, basert på e-postdialog som startet ved årsskiftet. Raymond Lunde tok initiativ til dialog om muligheten for å montere varmpumper på fasaden. Det ble imidlertid ingen avklaring i denne runden.

Styret understreker behovet for en felles og forutsigbar praksis ved eventuell montering av ute-deler. Det er viktig at dette håndteres samlet og regulert – både av hensyn til byggets estetikk og tekniske forhold.

Sameiet vedtar at det må utarbeides felles **retningslinje/plan** for eventuell montering av varmepumpe ute-deler. Den som ønsker varmepumpe må legge frem en plan for montering og ansvar for ute-delen, og denne planen må godkjennes samlet av hele sameiet.

Vedtak: – enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet

Felles måler for sameiets strøm

Eivind Hubert Skajaa har også foreslått at sameiet på sikt vurderer å installere egen strømmåler for fellesforbruk. I dag er felles elektrisk utstyr (lys i trapperom og kjeller, portrom, ringeklokke, brannalarm m.m.) tilkoblet ulike seksjoners private strømaabonnement, noe som kan gi en uryddig og urettferdig fordeling av strømkostnader.

Vedtak:

Årsmøtet tar saken til orientering. Styret gis i oppdrag å utrede mulighetene for etablering av egen strømmåler for sameiets fellesforbruk, og fremme saken til beslutning ved senere årsmøte. – **enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet**

Reseksjonering av sameiet

I dag består seksjon 3 av tre 2-roms leiligheter i 1. etasje. Seksjon 2 er tidligere slått sammen med seksjon 3, for å gjøre om et tidligere butikk-/kontorlokale til bolig. Dette ble gjennomført rundt 2010. På det tidspunktet var det ikke mulig å øke antall boenheter uten å oppfylle krav om tilstrekkelig uteareal og parkeringsplasser per enhet. Etter kommunens senere vedtatte mål om å øke antall beboere i sentrum, er det nå åpnet for flere boenheter i slike bygg.

Siden disse tre leilighetene i dag er del av én seksjon – nr 3, er det etablert brann- og lydtette dører mellom enhetene.

Det er innsendt søknad til Kristiansand kommune om å dele opp disse tre leilighetene til tre selvstendige boenheter. Dersom dette blir godkjent, ønsker eier av seksjon 3 å gjennomføre reseksjonering slik at seksjon 3 deles i tre separate boligseksjoner.

I den forbindelse foreslås også følgende ved reseksjonering:

- Eierbrøken i sameiet endres fra lik fordeling (1/9 per seksjon) til en fordeling basert på bruksareal (BRA) per seksjon, jf. vedlagte tabell.
- At bod arealet i kjelleren som i dag tilhører seksjon 3 som tilleggsareal, overføres til egne seksjoner (bod seksjoner). Arealer mellom bodene forblir fellesareal.

Vedtak: Årsmøtet gir samtykke til følgende: – **enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet**

1. **Søknad til kommunen:** Eier av seksjon 3 gis fullmakt til å søke kommunen om deling av seksjon 3 til tre selvstendige boenheter.

2. **Reseksjonering:** Dersom kommunen godkjenner delingen, samtykker årsmøtet til at seksjon 3 kan reseksjoneres til tre separate boligseksjoner.
3. **Boder:** Det gis samtykke til at eksisterende bod areal knyttet til seksjon 3 i kjelleren kan overføres til egne bod seksjoner.
4. **Eierbrøk:** Årsmøtet samtykker til at dagens eierbrøk på 1/9 per seksjon erstattes med fordeling etter bruksareal (BRA), jf. vedlagte tabell.
5. **Kostnadene** til søknad og reseksjonering bæres alene av seksjonseier til seksjon 3.

Kompensasjon for vaktmestertjenester utført av Per Hågensen

Eivind Hubert Skajaa har meldt inn følgende sak til behandling:

Beboer **Per Hågensen** i leilighet 3 har i en årrekke hatt ansvar for enkelte drifts- og vedlikeholdsoppgaver i sameiet Kronprinsensgate 18, herunder:

- Ukentlig ut- og innrulling av søppelkasser
- Sporadisk rengjøring av søppelkasser
- Fjerning av tagging ved behov

Nå som eierskapet til leilighetene er overtatt av Torgeir, Therese og Eivind, anses det som naturlig at sameiet dekker kostnadene for disse tjenestene. Per Hågensens husleie vil fra og med juni 2025 bli justert opp.

Vedtak: – – enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet

Sameiet vedtar å kompensere Per Hågensen med **kr 1.000,- per måned** (eller tilsvarende tjenesteytelser etter avtale) for utførte vaktmestertjenester som beskrevet over.

Endring av grunnlag for beregning av fellesutgifter

I dag betaler alle seksjonseiere lik andel fellesutgifter på kr 1.500,- per måned, uavhengig av leilighetens størrelse. Seksjon 3 har betalt for tre boenheter over mange år, og den totale innbetalingen til sameiet utgjør da kr 15.000,- per måned.

Styret og Eivind Hubert Skajaa foreslår nå at fellesutgiftene beregnes **etter bruksareal (BRA)** for den enkelte seksjon. Dette er i tråd med normal praksis i eierseksjonssameier, og gir en mer rettferdig fordeling av felleskostnader basert på eierbrøk.

Grunnlag for forslaget

- Totalt areal for alle leiligheter utgjør: **546 m²**
- Med dagens totale innbetaling på kr 15.000 per måned gir dette en pris på: **kr 27,44 per m²**
- Det er også regnet et alternativ med økt felleskostnad på **kr 30 per m²**
- Tabellen over viser foreslått ny månedlig fellesutgift per leilighet ved begge satser.
Ved en økning på kr 1,- per m² vil sameiets samlede inntekter øke med kr 546,- per måned, tilsvarende kr 6.552,- per år.

Begrunnelse

En arealbasert modell gjenspeiler leilighetens andel av sameiets verdier og kostnadsbelastning. Leilighetenes størrelse varierer mellom 48 og 68 m², og det vurderes som mer rettferdig at fellesutgifter fordeles etter størrelse fremfor lik sum per seksjon.

Denne endringen forutsetter justering av betalingsgrunnlaget for samtlige seksjoner, og vil kunne kobles opp mot foreslått reseksjonering og endring av eierbrøk.

Vedtak: – enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet

Årsmøtet godkjenner at grunnlaget for beregning av fellesutgifter endres fra **lik sum per seksjon** til en modell basert på **bruksareal (BRA)**.

Styret gis fullmakt til å implementere ny fordelingsnøkkel fra og med **1.august 2025**, basert på tabellen som ble presentert sammen med innkallingen og på møtet 29. april 2024.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Bolig nr	Etasje	Adresse: 4614 Kr-sand	Areal BRA m ²	Brøk på areal	Tinglyst brøk
1	1	H0101	1.	Tollbodgata 62	48,0 m ²	48/546	1/9
3 (2)	2A	H0102	1.	Tollbodgata 62	31,5 m ²	118/546	2/9
	2B	H0101	1.	Kronprinsens gt. 18	36,7 m ²		
	3	H0102	1.	Kronprinsens gt. 18	49,3 m ²		
4	4	H0201	2.	Tollbodgata 62	68,0 m ²	68/546	1/9
5	5	H0202	2.	Kronprinsens gt.18	65,8 m ²	66/546	1/9
6	6	H0201	2.	Kronprinsens gt. 18	57,5 m ²	58/547	1/9
7	7	H0301	3.	Tollbodgata 62	67,4 m ²	67/546	1/9
8	8	H0301	3.	Kronprinsens gt. 18	66,5 m ²	67/546	1/9
9	9	H0302	3.	Kronprinsens gt. 18	54,0 m ²	54/546	1/9
8 stk							
				SUM	544,7 m ²	546/546	9/9

Vedtak: Sameiet endrer innbetaling av fellesutgifter fra dagens brøk til seksjonenes BRA areal per boenhet, jf tabellen over.

Fellesutgiftene skal være **kr 32,- per kvm** – enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet

Nye fellesutgifter per seksjon fra og med 1. august 2025.

Seksjon nr.	Areal BRA m ²	Brøk på areal	Tinglyst brøk	Fellesutgifter frem til 1/8-2025	Nye fellesutgifter fra og med 1/8-2025 kr 32 per m ²	Husleie kr 32 pr m ²
1	48,0 m ²	48	1	kr 1 500	kr 32,- x 48	kr 1 536
3	31,5 m ²	32	2	kr 3 000	kr 32,- x 32	kr 1 024
	36,7 m ²	37			kr 32,- x 37	kr 1 184
	49,3 m ²	49			kr 32,- x 49	kr 1 568
4	68,0 m ²	68	1	kr 1 500	kr 32,- x 68	kr 2 176
5	65,8 m ²	66	1	kr 1 500	kr 32,- x 66	kr 2 112
6	57,5 m ²	58	1	kr 1 500	kr 32,- x 58	kr 1 856
7	67,4 m ²	67	1	kr 1 500	kr 32,- x 67	kr 2 144
8	66,5 m ²	67	1	kr 1 500	kr 32,- x 67	kr 2 144
9	54,0 m ²	54	1	kr 1 500	kr 32,- x 54	kr 1 728
546				kr 13 500		kr 17 472

Alle fellesutgifter skal betales inn til sameiets felles konto. 2801.52.28212

Eivind Hubert Skajaa har meldt inn:

Forslag om at sameiet oppdaterer vedtak etter eierseksjonsloven vedr. korttidsutleie i eierseksjons-sameier.

Vedtak: Sameiet vedtar at korttidsutleie er henhold til eierseksjonsloven § 24 tillates i inntil 90 døgn per år. – **enstemmig med mer enn 2/3 av sameiet.**

Diverse.

Det vises til protokollen fra årsmøte i 2024, med at det er kjøpt inn en felles batteri støvsuger til kr 4.300,- til sameiet. Det ble bestemt i fjor at den skulle være tilgjengelig for andre i sameiet, og monteres i nedgangen til kjelleren slik at den er innelåst, men tilgjengelig for andre i sameiet, ikke minst den andre trappegangen.

Det henstilles til vedtaket fra i fjor og gjentatt i år om at denne blir tilgjengelig for sameiet.

5. Styrehonorar og arbeidsfordeling

Det var vedtatt styrehonorar for 2024 til styreleder på kr 5.000,-.

Det legges til rette for at flere beboere deltar aktivt i driften av sameiet, med mål om å holde felleskostnadene nede.

Vedtak: Det betales ikke noe honorar til styremedlemmer for 2025/2026 – **enstemmig.**

6. Valg

Nåværende styre:

- **Styreleder:** Therese Agathe Hübert
- **Styremedlem:** Torgeir Hubert Skajaa

Vedtak: Ny styreleder er: Eivind Hubert Skajaa – **enstemmig.**

Vedtak: Torgeir Hubert Skajaa er gjenvalgt til styremedlem. – **enstemmig.**

Valgt av sameiet til å signere protokollen sammen med møteleder.

Teams / Kristiansand 10. / juni - 2025

Torgeir Hubert Skajaa

Eivind Hubert Skajaa

Returneres etter tinglysing til

EIVIND HÜBERT SKAJAA
ANDØYTOPPEN 60
4623 KRISTIANSANDBegjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering

(st) om ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Saksnr. 200507060

1. Eiendommen		TINGLYST			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festentr	Snr
1001	Kristiansand	30 NOV. 2005	150	879	
		KRISTIANSAND TINGRETT SAGSNR. 22328			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
260131 [REDACTED]	Kjetil Skajaa	768/1000
260662- [REDACTED]	Espen Lind	116/1000
13.01.76 [REDACTED]	ROGER SIMONSEN	116/1000



Doknr: 22328 Tinglyst: 30.11.2005 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1		13				25				37				49			
2	N	1	B	14				26				38				50			
3	B	1	B	15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5	B	1		17				29				41				53			
6	B	1		18				30				42				54			
7	B	1		19				31				43				55			
8	B	1		20				32				44				56			
9	B	1		21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				9	= nevner:				9										

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
HJEMMELSHAVERNE ER BLITT ENIGE OM Å OPPLØSE SAMEIET. VERDIENE AV SEKSJONENE SKAL VÆRE SOM TIDLIGERE INNGYRDES OG OPPGJØR MELLEM PARTENE SKAL DERFOR IKKE FORETAS.	
KJETIL SKAJAA SKAL EIE SEKSJON 2,3,4,5,6,8 OG 9.	
ESPEN LIND SKAL EIE SEKSJON 7.	
ROGER SIMONSEN SKAL EIE SEKSJON 1.	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder plantagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

Kristiansand
14.03.2003
14/7-2005

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

Kjetil Skajaa
Kjetil Skajaa:

Roger Simonson
ROGER SIMONSEN

Espen Lind
Espen Lind

Ektelelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektelelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)



Samtykker til tinglysing



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

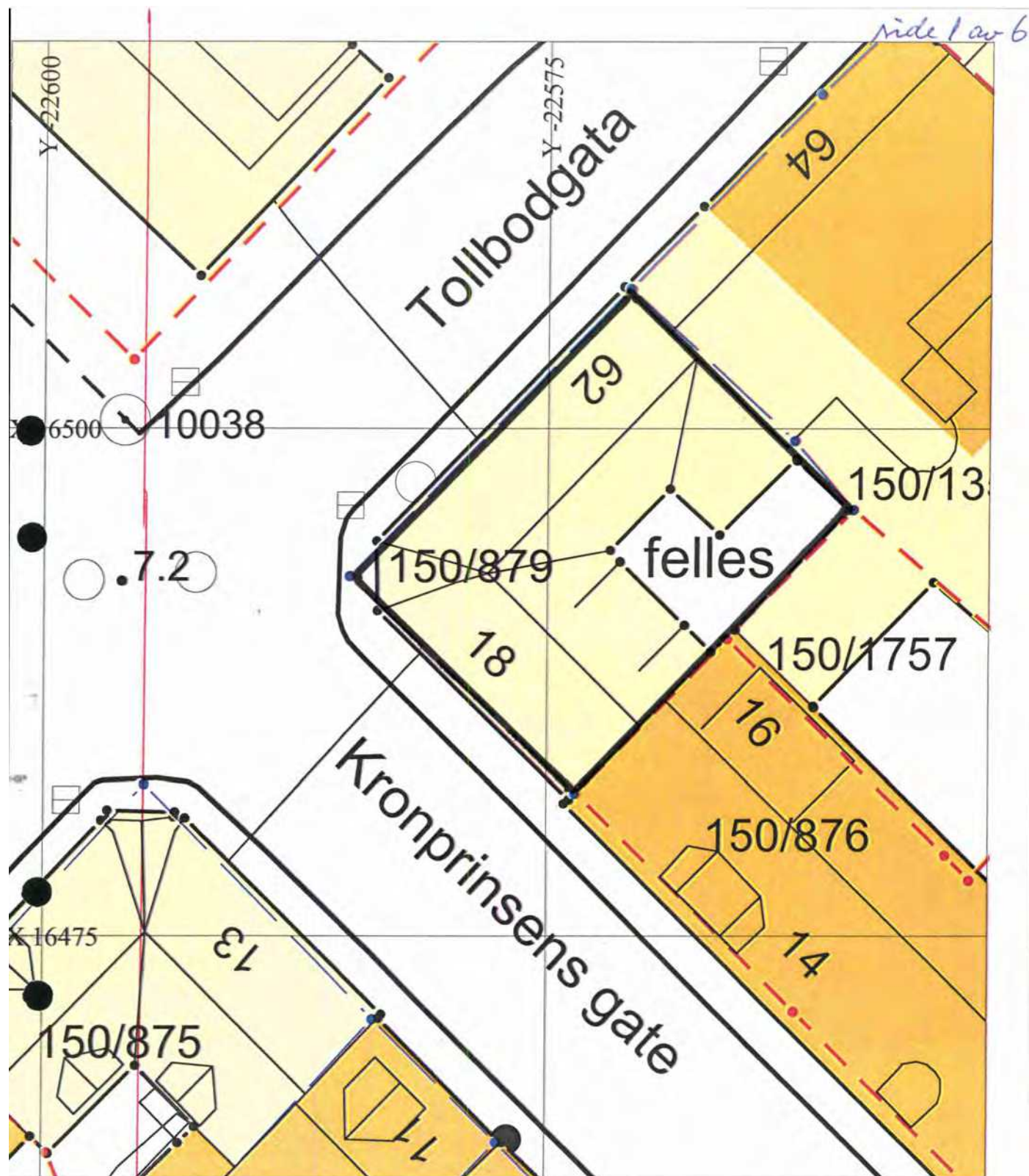
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
150	879			Kristiansund kommune

Dato	Stempel og underskrift
25.11.2005	 OPPLINGSVESEN Alf Gunnarstad

Noter:

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





KRISTIANSAND KOMMUNE
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

FORENKLET SITUASJONSKART

FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER

Gnr.: 150	Bnr.: 879	Adresse: Kronprinsens gate 18 : snr 2, 3, 5, 6, 8 og 9.
-----------	-----------	---

Adresse: Tollbodgata 62: snr 1, 4 og 7.

Sokkelhøyde:



Datagrunnlag: Digitalt
Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2
Målestokk: 1:250

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
Usikre eiendomsgrenser

Dato: 27/10/05

Sign.:

27/10/05

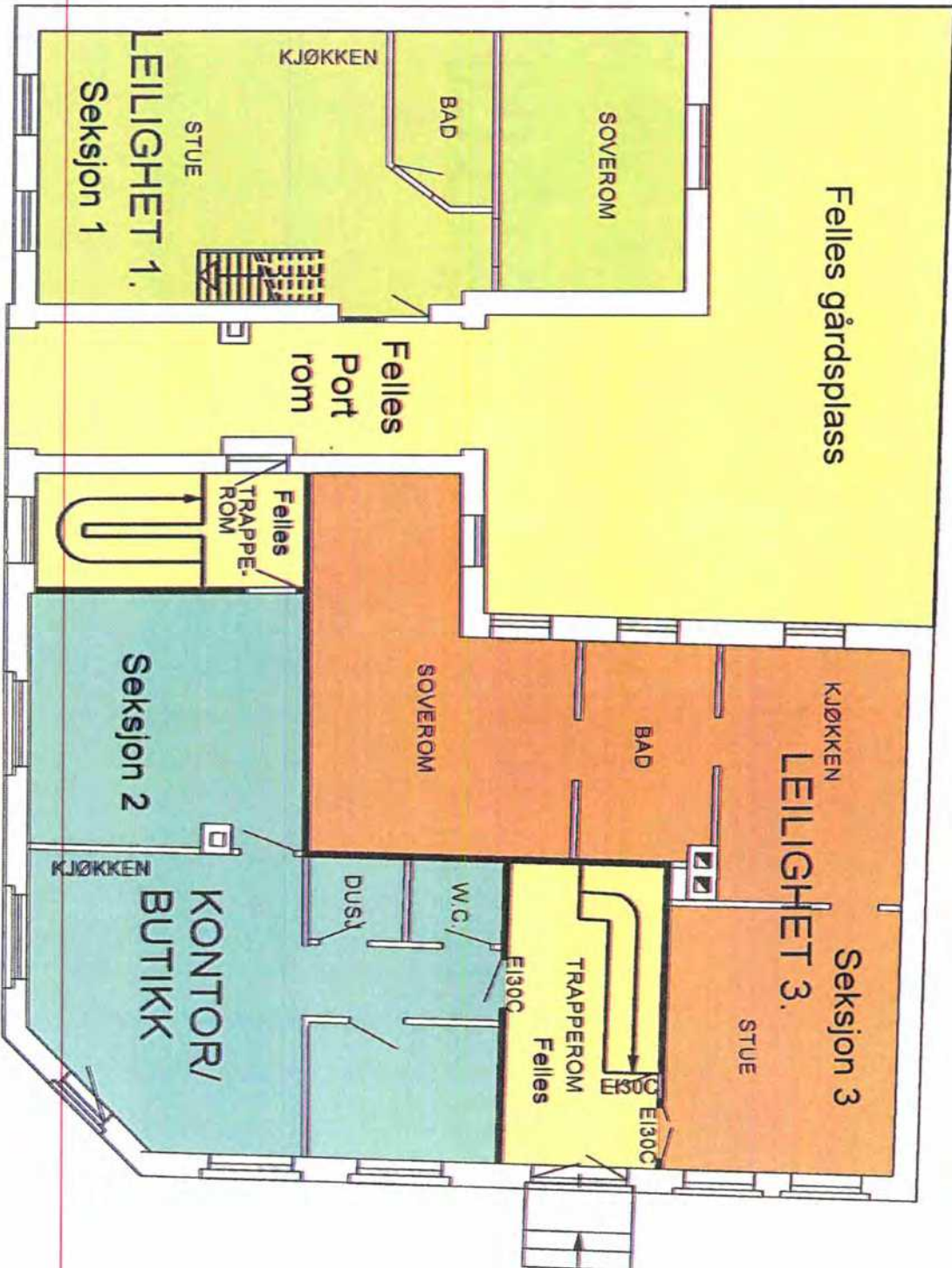
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3.



side 2 av 6

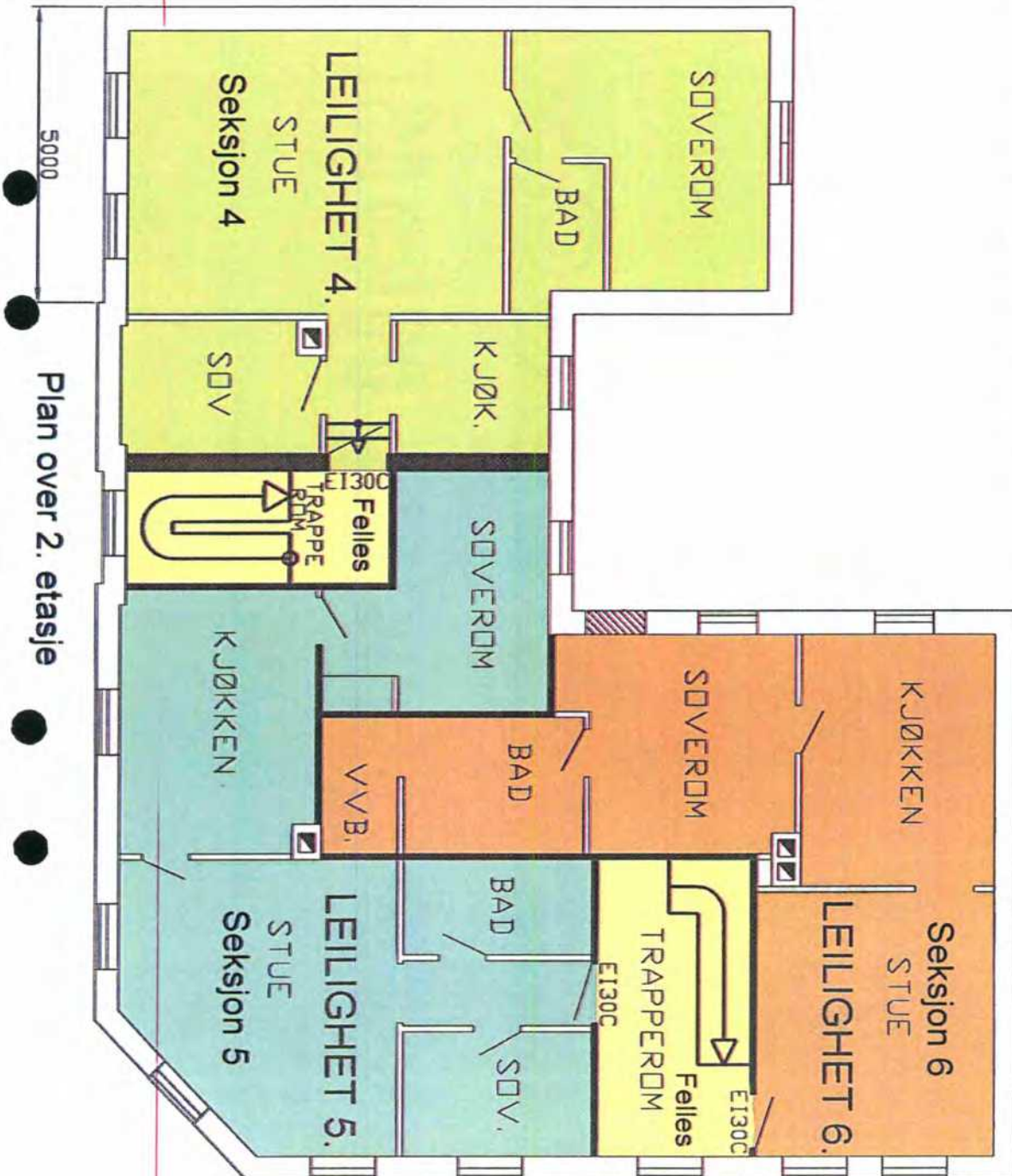
Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr. 150, Bnr. 879, Kristiansand kommune
Nr 2, 3, 5, 6, 8 og 9 / Nr 1, 4 og 7



Plan 1. etasje

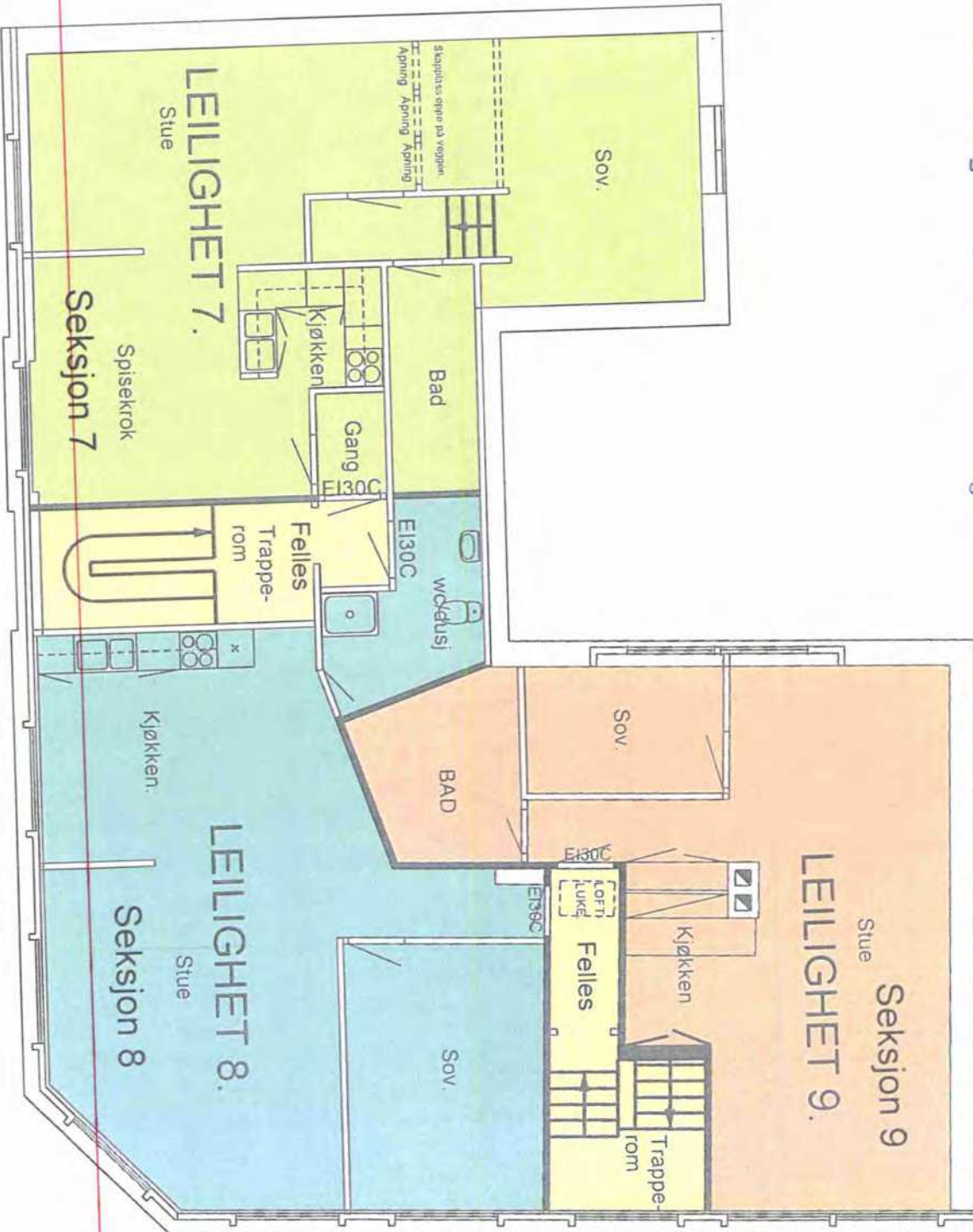
Side 3 av 6

Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr. 150, Bnr. 879, Kristiansand kommune
Nr 2, 3, 5, 6, 8 og 9 / Nr 1, 4 og 7



S. 4 av 6

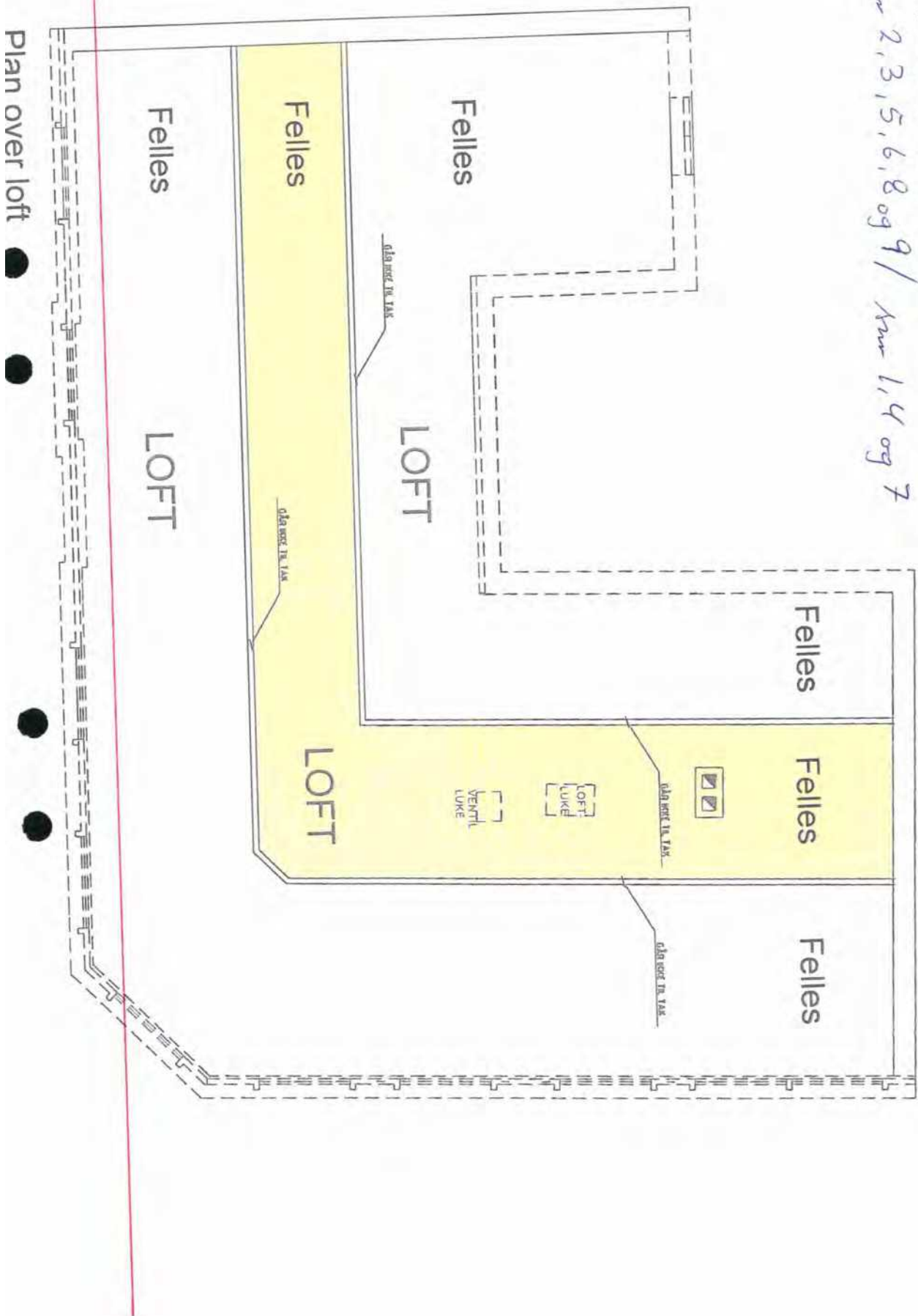
Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr.150, Bnr. 879, Kristiansnd kommune
Nr 2,3,5,6,8 og 9 / Nr 1,4 og 7



Plan 3. etasje

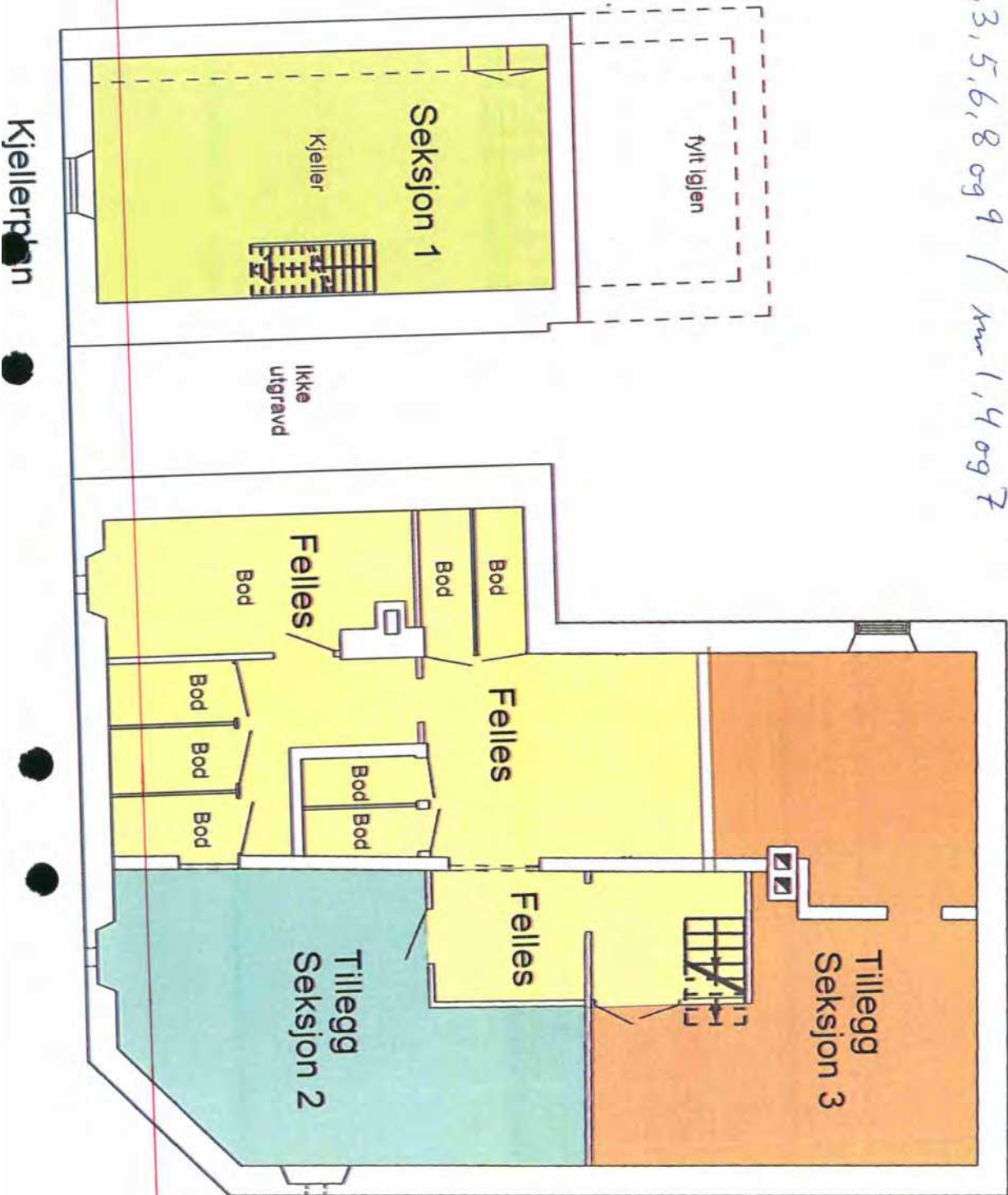
S. 5 av 6

Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr. 150, Bnr. 879, Kristiansand kommune
Nr 2, 3, 5, 6, 8 og 9 / Nr 1, 4 og 7



side 6 av 6

Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr. 150, Bnr. 879, Kristiansand kommune
Nr 2,3,5,6,8 og 9 / Nr 1,4 og 7



Melding til tinglysing



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 600981876
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 985713510 Navn OPPMALINGSVESENET I KRISTIANSAND

Adresse Postboks 417 Lund, 4604 KRISTIANSAND S

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 260131 Navn SKAJAA KJETIL

Adresse KVASE, 4770 HØVÅG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr 1001 Gnr 150 Bnr 879

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

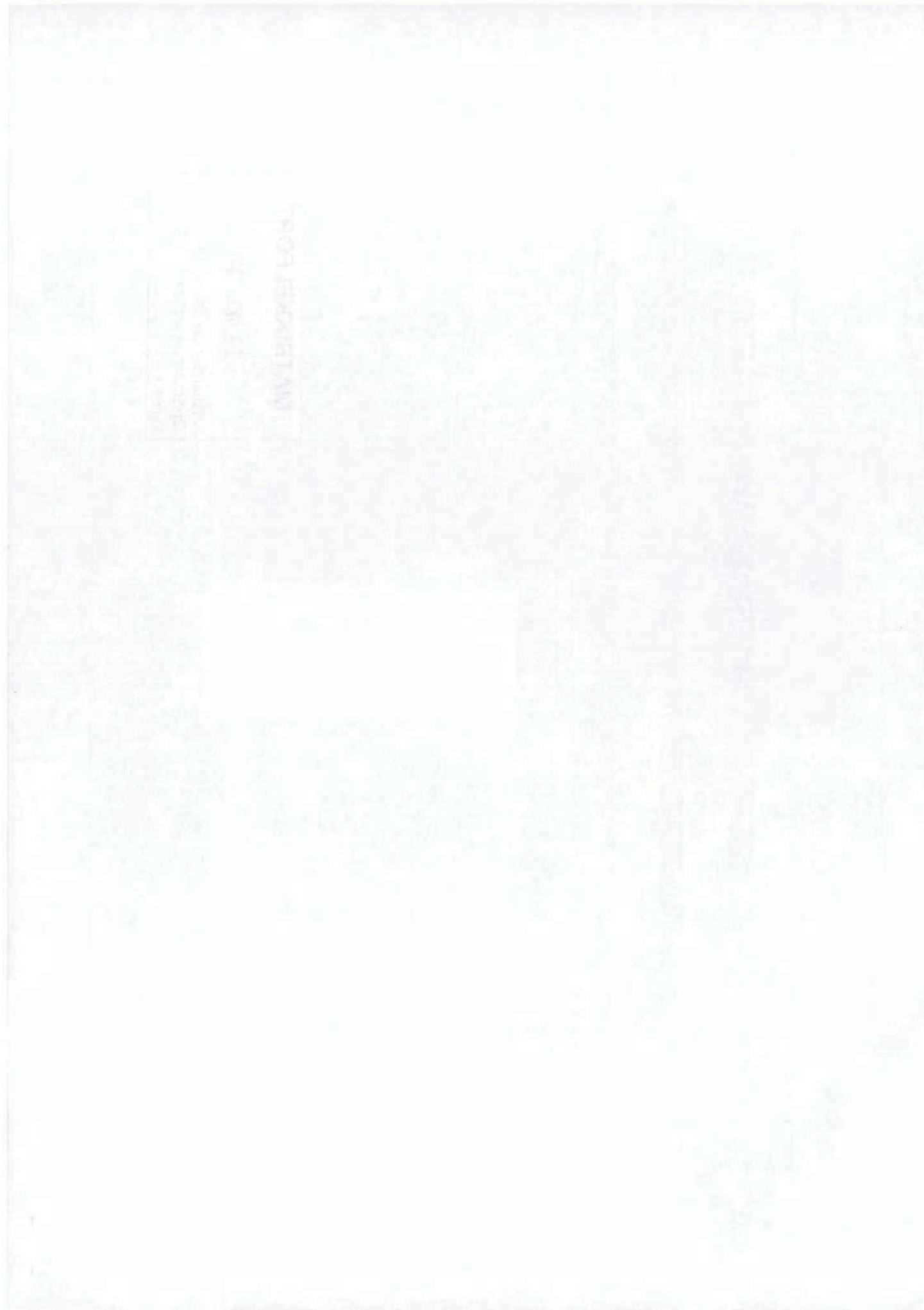


Doknr: 829421 Tinglyst: 26.10.2010
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MATRIKKELFØRT

22 OKT. 2010

Kristiansand kommune
 Oppmålingsvesenet
 Signatur *Vidar Hegg*



Skjemaet returneres til:

Eivind Hubert Skajaa
Andøytoppen 2
4623 Kristiansand
91324677
eivind@skajaa.no

Begjæring 1) om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner☒ Reseksjonering

Saksnr. 201007817

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1001	Kristiansand kommune	150	879		2 og 3

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
260131		Kjetil Skajaa	

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere	9	= nevner:	9
-------------	---	-----------	---

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen består av følgende:

Næringsseksjon 2 og boligseksjon 3 sammenføres til en boligseksjon. Arealet for seksjonene 2 og 3 i 1. etasje sammenføres, samt at tilleggsarealet til seksjonene i kjeller etasjene sammenføres. Dette endrer ikke brøken til de andre seksjonene. Seksjon 3 har nå 2/9 deler.

Denne reseksjoneringen erstatter opprinnelig seksjonering tinglyst 30. november 2005 med dagbok nr 22328 i sin helhet.

Dato	Partenes underskrift

6. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

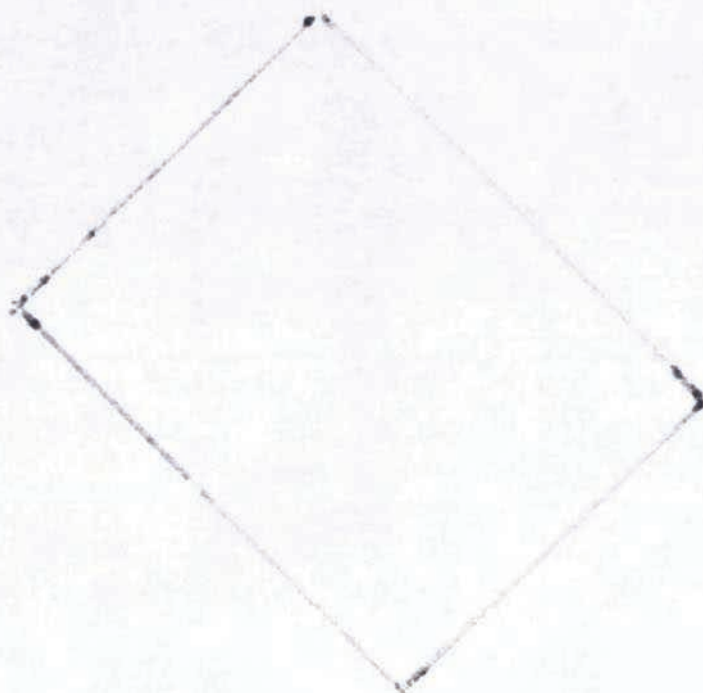
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand den 01.09-2010	 Kjetil Skajaa	

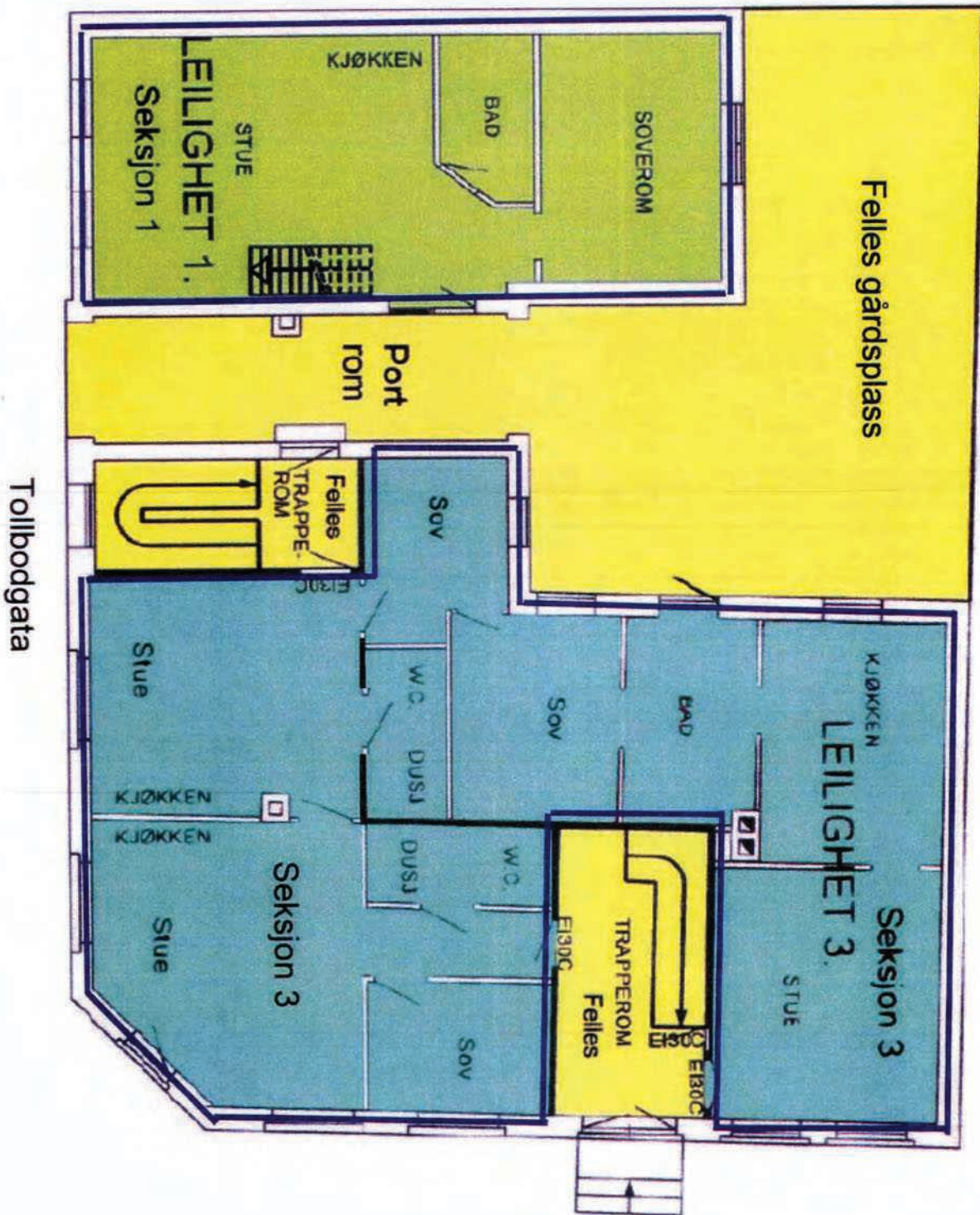
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ⁹⁾			
Undertegnede erklærer at ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato		Underskrift	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:			
Gnr. 150	Bnr. 879	Fnr. 2 og 3	Snr. Kristiansand kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift	
Kristiansand, 15.10.2010		KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN [Signature]	
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameieseksjon bolig, SN = sameieseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.			
Dato		Partenes underskrift	





Plan over 1. etasje. Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 63. Gnr. 150, Bnr 879
Kristiansand kommune
8 seksjoner i sameiet, denne planetegningen viser seksjon 1 og 3 + fellesareal

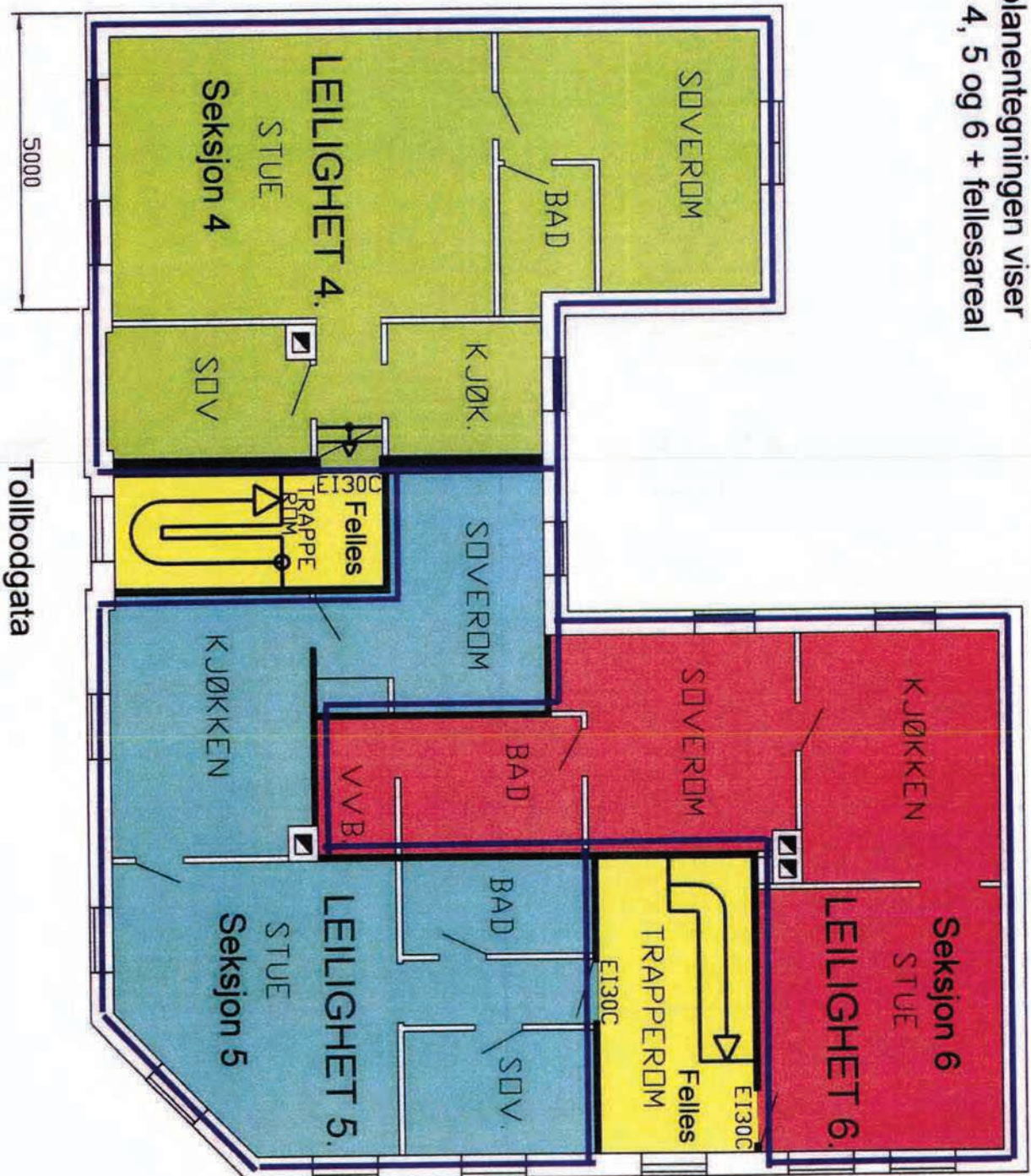
Side 2 av 6



Kronprinsens gate

Plan over 2. etasje. Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 63. Gnr. 150, Bnr 879
Kristiansand kommune. 8 seksjoner i sameiet, denne planetegningen viser seksjon 4, 5 og 6 + fellesareal

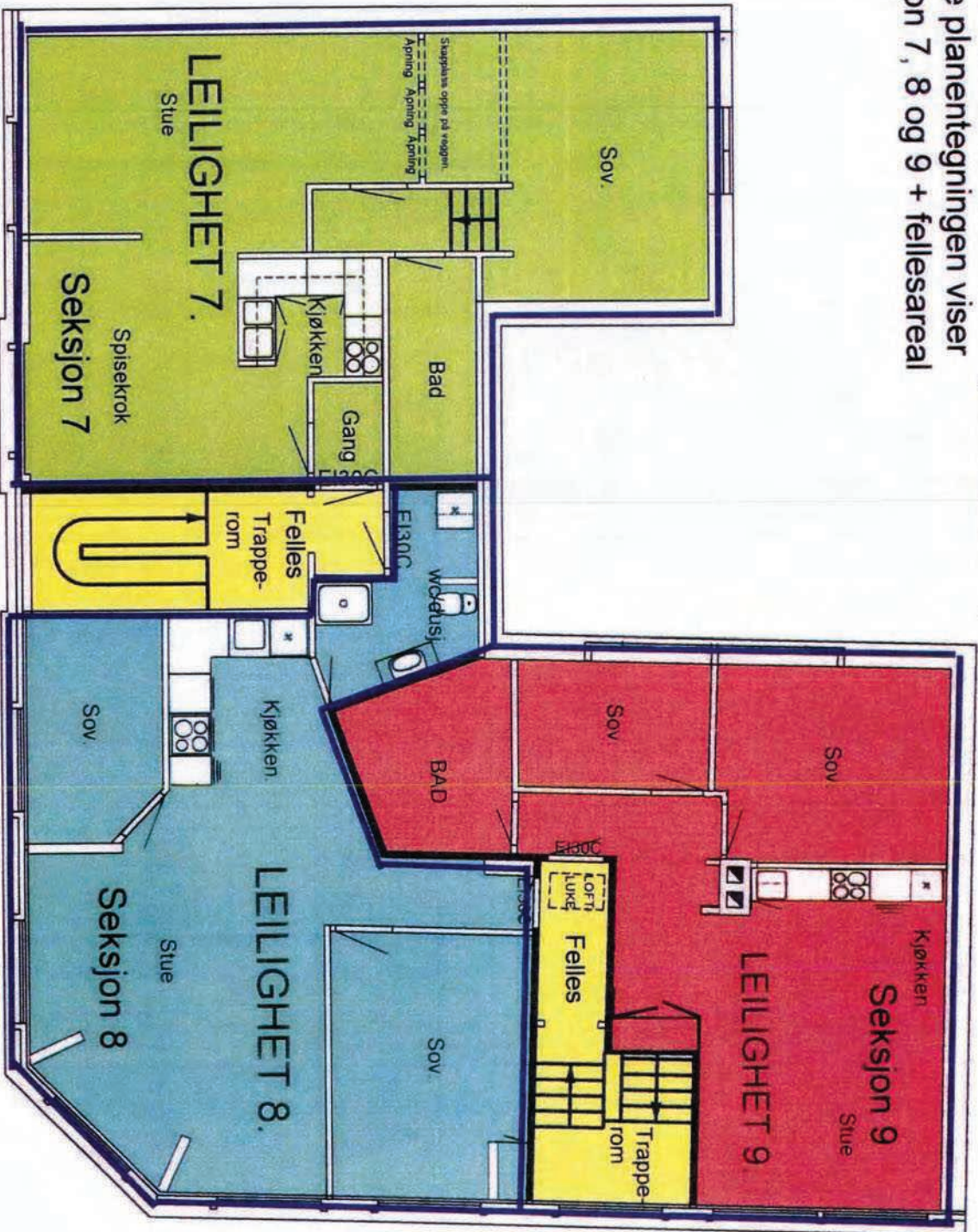
Side 3 av 6



Kronprinsens gate

Plan over 3. etasje. Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 63. Grn. 150, Bnr 879
Kristiansand kommune. 8 seksjoner i sameiet,
denne planetegningen viser
seksjon 7, 8 og 9 + fellesareal

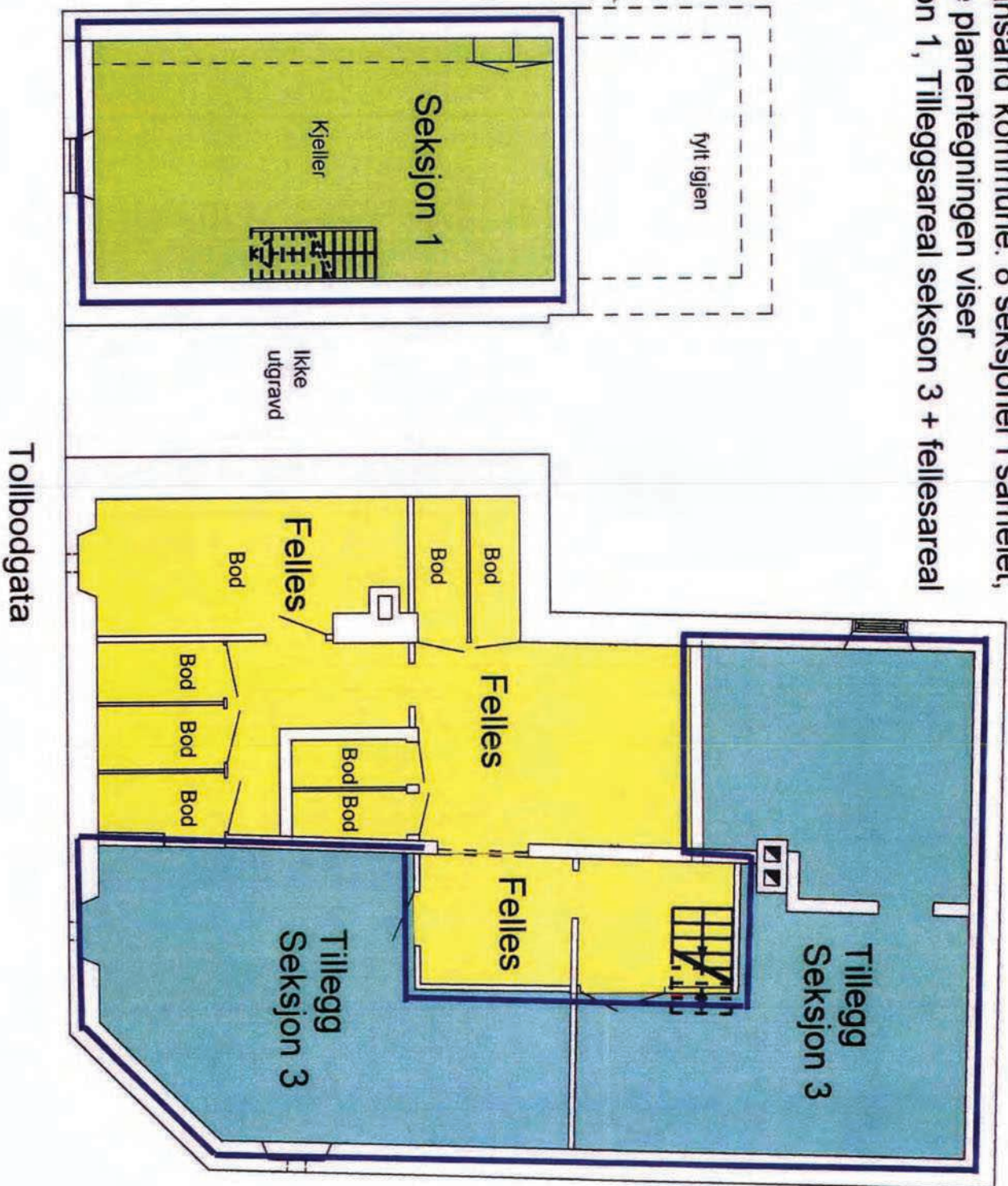
Side 4 av 6



Kronprinsens gate

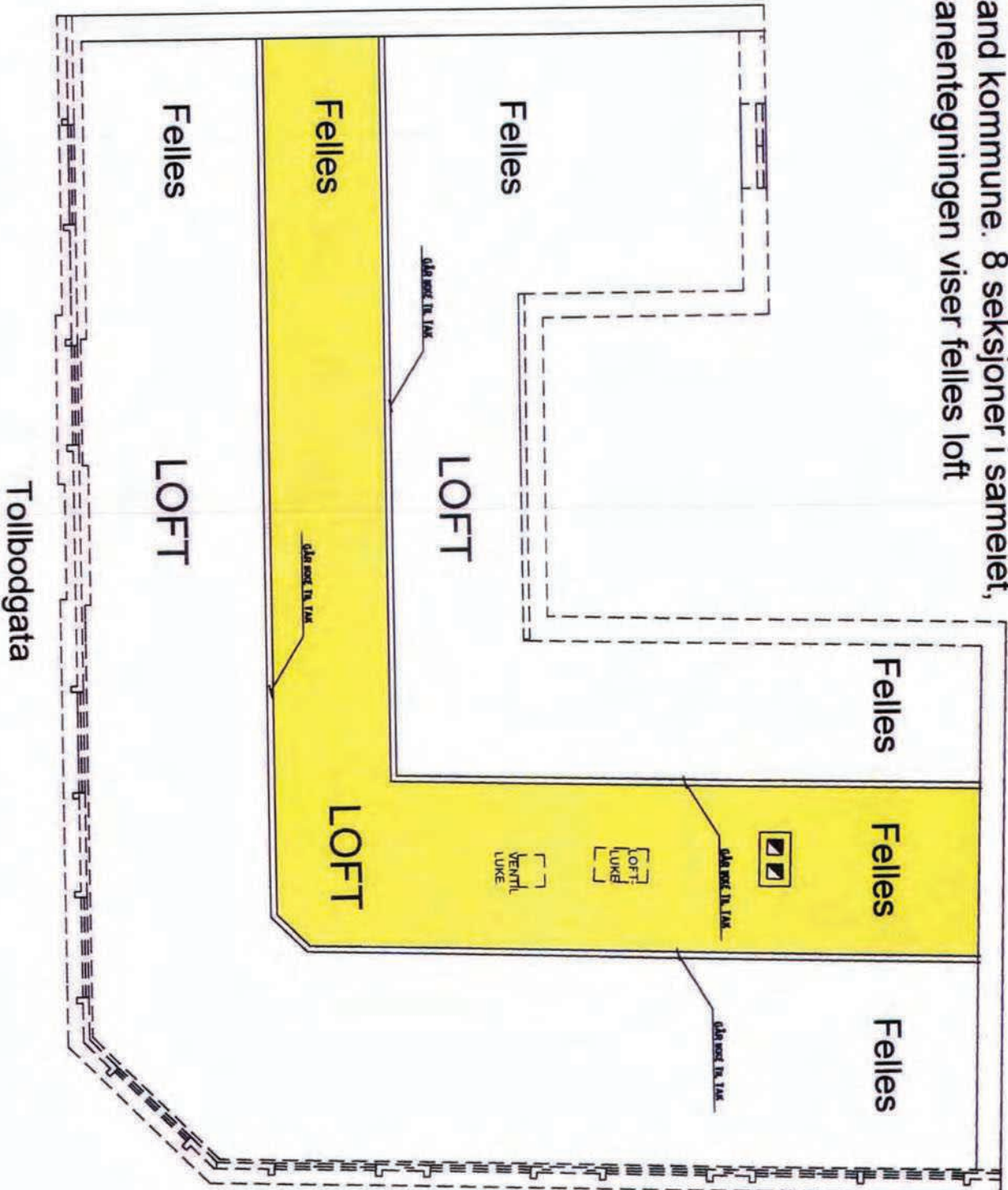
Tollbodgata

Plan over Kjelleretasje. Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 63. Gnr. 150, Bnr 879
Side 5 av 6
Kristiansand kommune. 8 seksjoner i sameiet, denne planetegningen viser seksjon 1, Tilleggsareal seksjon 3 + fellesareal



Plan over Loftsetasje. Kronprinsensgate 18 / Tollbodgata 63. Gnr. 150, Bnr 879
Kristiansand kommune. 8 seksjoner i sameiet,
denne planetegningen viser felles loft

Side 6 av 6



Kronprinsens gate



RIBA Kristiansand AS
Postboks 2091 Posebyen
4668 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200400497-19

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 16092005

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	KRONPRINSENS GATE 18	Eiendom:	150/879/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Skajaa v/Eivind Hubert Skaiaa	Adresse:	Andøytoppen 60, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	RIBA Kristiansand AS	Adresse:	Postboks 2091 Posebyen, 4668 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





RIBA Kristiansand AS
Postboks 2091 Posebyen
4668 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200400497-10

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato: 27.10.2004

VEDTAK – ENDRING AV RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	KRONPRINSENS GATE 18	Eiendom:	150/879/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Skajaa v/Eivind Hubert Skaiaa	Adresse:	Andøytoppen 60, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	RIBA Kristiansand AS	Adresse:	Postboks 2091 Posebyen, 4668 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger stemplet plan- og bygningsetaten 09.09.2004 ligger til grunn for godkjenningen.

Denne søknaden omfatter kun endring på fasaden. Det øvrige i denne saken er behandlet tidligere.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Nye vinduer skal være godkjent av byantikvaren før de settes inn.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om å endre fasaden på bygget. Samtlige vinduer skiftes, med unntak av vinduene i trappeoppgang mot Tollbodgata som beholdes slik de er.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998. Formål: Forretning/kontor/bolig kombinert med spesialområde bevaring.

Uttalelser fra annen myndighet:

Tiltaket har vært sendt til uttalelse til Byantikvaren som anbefaler søknaden, under forutsetning v at reguleringsbestemmelsenes §3c følges. Der står det at ved uskifting av vinduer skal kopier av husets opprinnelige vindu, eller tidstypisk vindu benyttes. Vinduene skal være av tre, med glass i faste, gjennomgående sprusser og med kittfals i ytre ramme.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Nye vinduer skal være godkjent av byantikvaren før de settes inn.



Igangsettingstillatelse:

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

1. Vilkår i tidligere rammetillatelse gjelder tilsvarende for denne saken.
2. Nye vinduer skal være godkjent av byantikvaren før de settes inn.

Gyldighet:

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

Gebyr:

Gebyr kr. 1625,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

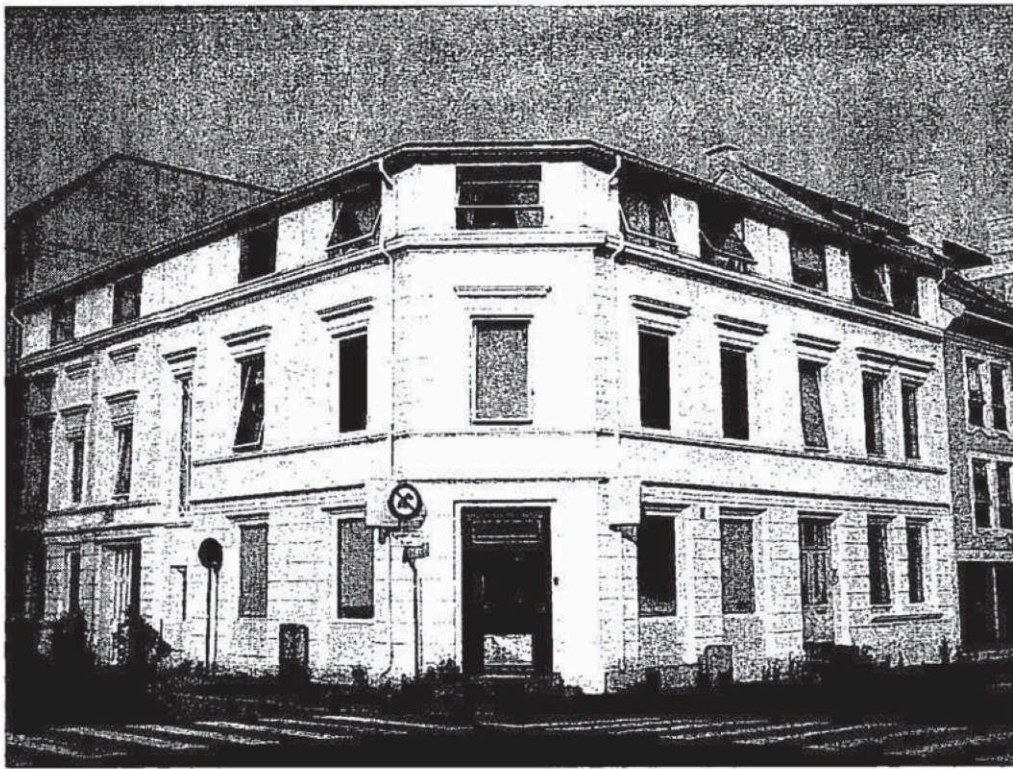
Klageadgang:

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

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



400 10th Ave. N. 10th St.	
N. 10th St. 10th St.	
N. 10th St. 10th St.	
09/11 2004	
N. 10th St. 10th St.	
N. 10th St. 10th St.	
N. 10th St. 10th St.	

KRÖNPRINSENSGATE 18



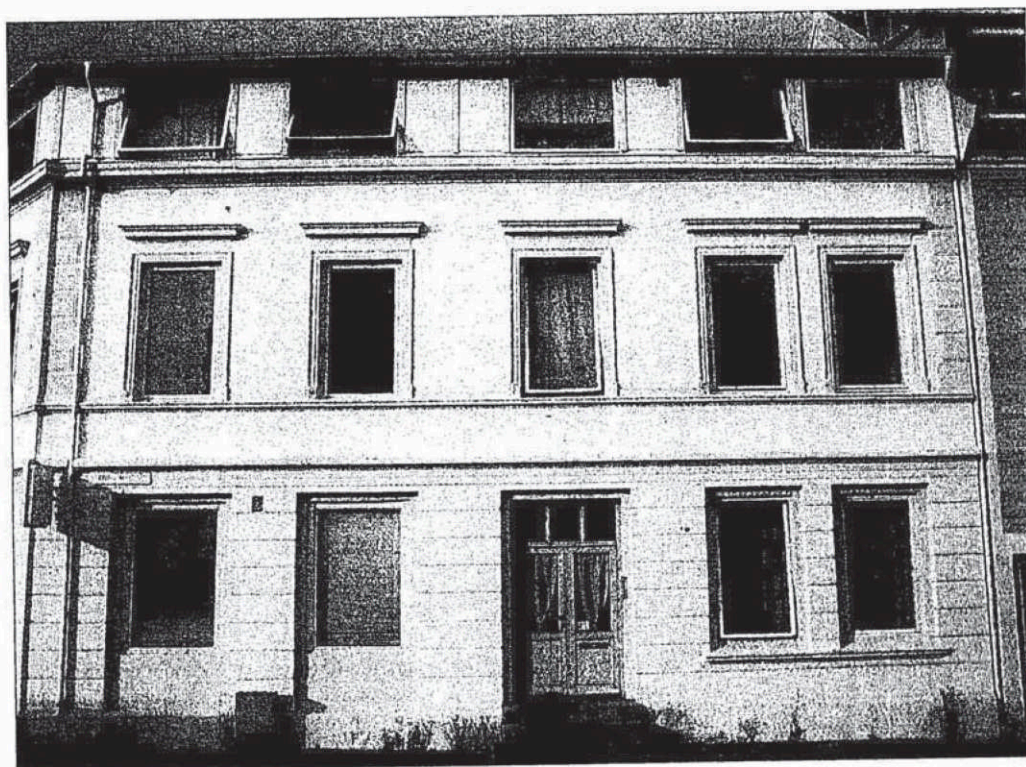
EKSISTERENDE FASADE



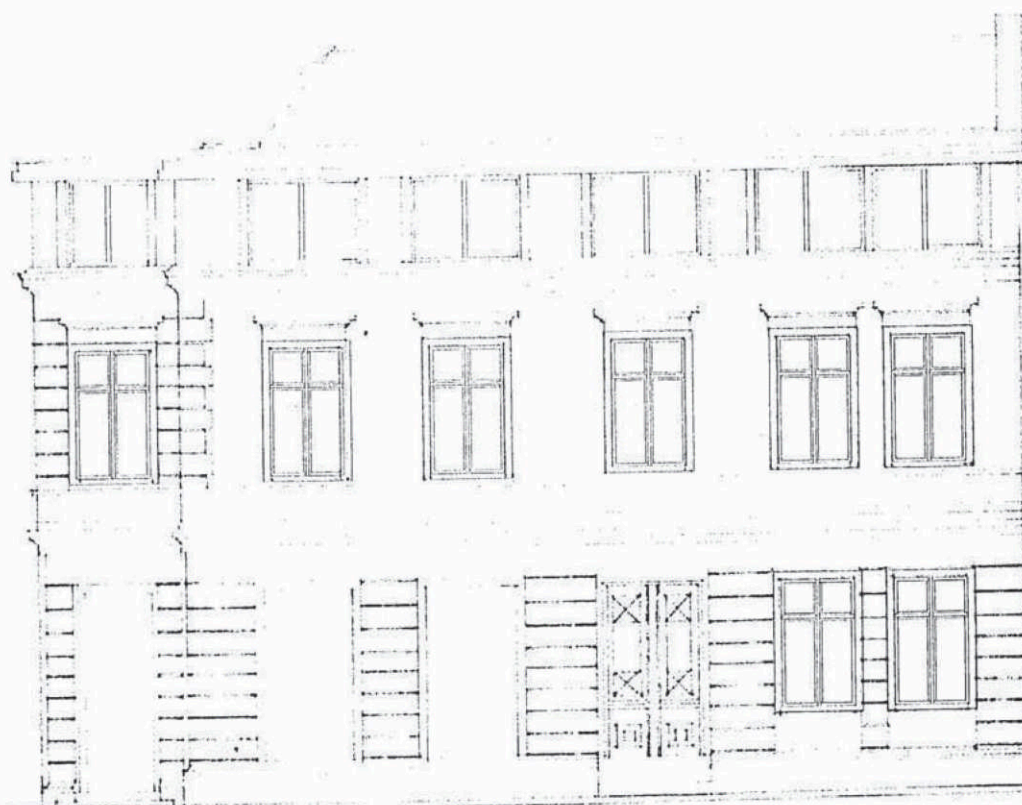
FØRSLAG TIL FASADE ENDRING

01.2004

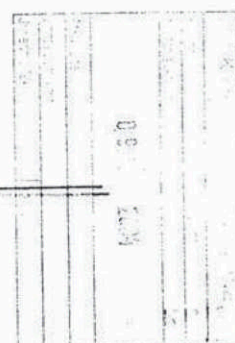
KRÖNPRINSENSGATE 18



EKSISTERENDE FASADE



FÖRSLAG TIL FASADE ENDRING





RIBA Kristiansand AS
Postboks 2091 Posebyen
4668 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200400497-6

Saksbeh: Jorann Tørnkvis

Dato: 13042004

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	KRONPRINSENS GATE 18	Eiendom:	150/879/0/0
Tiltakshaver:	Kjetil Skajaa v/Eivind Hubert Skaiaa	Adresse:	Andøytoppen 60, 4623 KRISTIANSAND S
Søker:	RIBA Kristiansand AS	Adresse:	Postboks 2091 Posebyen, 4668 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og c og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 29.12.2003, med revidert uteområde/1.etasje datert 08.03.2004 ligger til grunn for godkjenningen.

Det søkes om bruksendring av kontorene i 1. og 2. etasje til 2 leiligheter. Hjørnet skal tilbakeføres til butikk. Etter ombyggingen vil det være 2 leiligheter i 1. etasje + butikk, 3 leiligheter i 2. etasje, og 3 leiligheter i 3. etasje.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 5.5 om at boliger ikke kan etableres i 1.etasje.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Det søkes om bruksendring av kontorene i 1. og 2. etasje til 2 leiligheter. Hjørnet skal tilbakeføres til butikk. Etter ombyggingen vil det være 2 leiligheter i 1. etasje + butikk, 3 leiligheter i 2. etasje, og 3 leiligheter i 3. etasje.

Det etableres 2 nye boenheter i bygget, for å etterkomme kravet til utearealer med 25 m² pr boenhet må arealene i bakgården som er godkjent til parkering opparbeides til utearealer, og de 3 parkeringsplassene må frikjøpes.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Murbyen. Godkjent 17.06.1998. Formål: Forretning/kontor/bolig kombinert med spesialområde bevaring.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Brannsikkerheten i eldre bygg anses som et kritisk område. Det er uavhengig kontroll av den branntekniske prosjekteringen. I tillegg er gjennomføringer gjennom brannskiller kritisk i dette bygget. Innemiljøet og ventilasjon er viktig. Det er tidligere konstatert at det er installert ventilasjonsanlegg, samt installert nye våtrom. Dette må også omfattes av søknaden for å sikre at forskriftene blir ivaretatt.



Ansvar:

Foretakene er godkjent i hht innsendte "søknad om ansvarsrett og kontrollplan"

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for området, vedrørende forbudet mot etablering av bolig i 1. etasje.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at 1. etasje har vært benyttet til bolig i mange år. I tillegg skal hjørnet av bygget benyttes til foreningsformål.

Det er særlig hjørnet i 1. etasje som er viktig med tanke på foretningsdrift i 1. etasje. At bruken har vært etablert i flere år uten godkjenning er IKKE en særlig grunn.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket kan ikke igangsettes før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplett søknad om igangsettingstillatelse med nødvendige ansvarsretter må innsendes.

Gyldighet:

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

Gebyr:

Gebyr kr. 6334,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Faktura for frikjøp av 3 parkeringsplasser faktureres tiltakshaver direkte fra parkeringsselskapet.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver
parkeringsselskapet

The floor plan illustrates the layout of three adjacent apartments, labeled LEILIGHET 7, LEILIGHET 8, and LEILIGHET 9. The plan includes the following details:

- Leilighet 7:** Features a bedroom (Sov.), a bathroom (Bad), a kitchen (Kjøkken), and a living area (Kj.). It also includes a staircase (Trappe-rom) and a common area (Spisekrok).
- Leilighet 8:** Features a bedroom (Sov.), a kitchen (Kjøkken), and a living area (Kj.). It also includes a staircase (Trappe-rom) and a common area (Spisekrok).
- Leilighet 9:** Features a bedroom (Sov.), a kitchen (Kj.), and a living area (Kj.). It also includes a staircase (Trappe-rom) and a common area (Spisekrok).
- Common Areas:** The plan shows a shared laundry room (vcd/duoj) and a common area (Spisekrok) accessible to all three apartments.
- Other Features:** The plan includes a staircase (Trappe-rom) and a common area (Spisekrok) accessible to all three apartments.

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
29 DES. 2003	
Arkivkode	
Uttatt ofl. i h.t.	
Journalnr/het; Plan- og bygningsseksjonen	

RAMMESØKNAD
DESEMBER 2003[illegible]

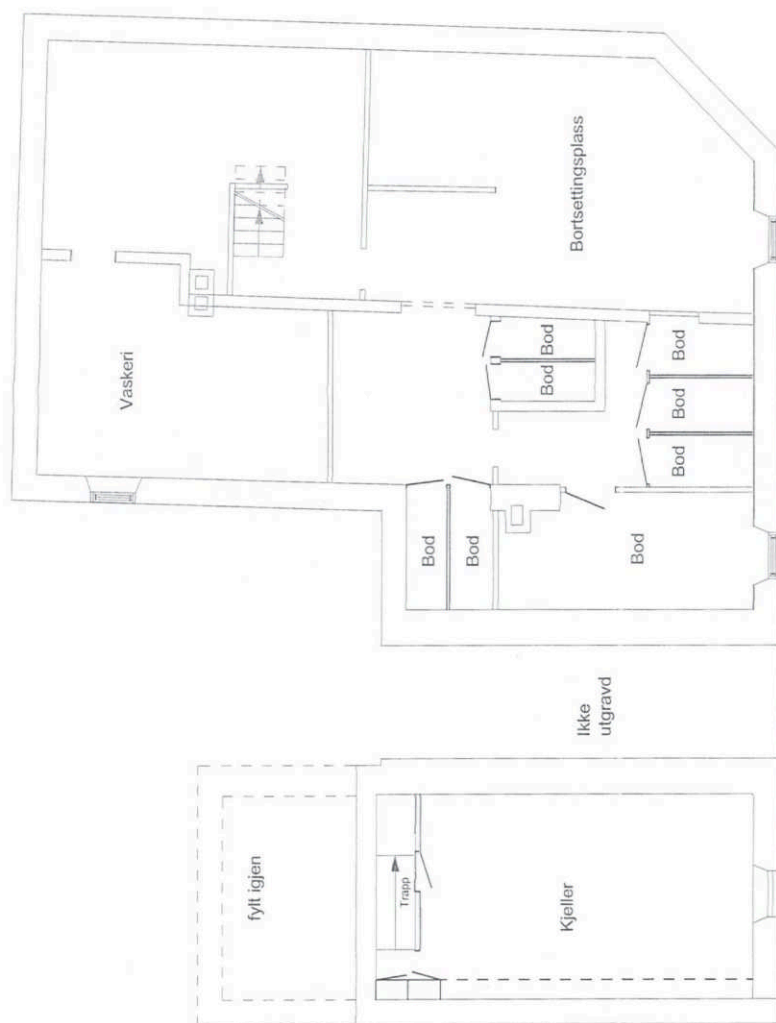


Plan 2. etg..

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor	
Saksnr.	Dok. nr.
Kontor/sakbeh.:	
29 DES. 2003	
Arkivkode	
Utnytt off. i.h.t.	
Journalenhet: Plan- og bygningsetaten	

RAMMESØKNAD DESEMBER 2003

Besv.	Dato	Beskrivelse	Tegn. utr. ansvar
Bysjefere	K. SKAJAA	Målestokk: Arkivkode: 1501431 1501431	Rev. jnn
Prosjekt	TRAPPESØKNAD	Arkiv	
Forslagsgiver	PLAN 2. ETAGE	Leigingsnummer	3756-102
Tilf. ansvar	Dato	Skansen 1 Postboks 2091 4402 KONG Tlf: 38 17 86 66 Fax: 38 17 86 67 Hjemmeside: www.riba.no	
K. Skajaa		RIBA	
Kronprinsensgt 18,		KRISTIANSAND AS	
Kristiansand			
Mal 1:100		Dato 08-03-03	
		Tegn. ing. Tor. Temmosen	

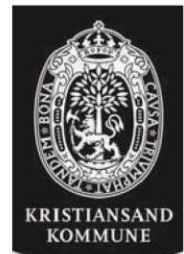


Kjellerplan.

RAMMESØKNAD
DESEMBER 2003

KRISTIANSAND KOMMUNE	
Teknisk sektor	
Sakenr.	Dok.nr.
Kontor/saksbeh.:	
29 DES. 2003	
Arkivkode	
Utsnitt off. i.h.t.	
Journalenhet; Plan- og bygningsseksjonen	

Brev	Dato	Beskrivelse	Hilfsmiddel, Art (Original)	Tegnr.	Antal
Byggherre K. SKAJAA KRONPRINSENGT 18 KRISTIANSD 63			150 DAT 1986/87		
Projekt TEGNINGS Tegningssam			Arkiv Tegningssam		
Tegnr.			Mål 1:100		
Tittel/beskriv K. Skajaa Kronprinsengt 18, Kristiansand			Dato 08-03-03		
Tegning Tegnr. ing. Tor. Tønnesen			Tegningssam 37556-100		



SWECO Norge AS
Ægirsvei 10B
4632 KRISTIANSSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200911392-9

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 23.08.2010

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	KRONPRINSENGATE 18	Eiendom:	150/879
Tiltakshaver:	Eiendomsforvalting Sør	Adresse:	Andøytoppen 2, 4623 KRISTIANSSAND S
Søker:	SWECO Norge AS	Adresse:	Ægirsvei 10B, 4632 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

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

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

SWECO Norge AS
Ægirsvei 10B
4632 KRISTIANSD S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200911392-4

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 28.01.2010

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	TOLLBODGATA 62	Eiendom:	150/879
Tiltakshaver:	Boligsameiet Sør	Adresse:	Andøytoppen 2, 4623 KRISTIANSD S
Søker:	SWECO Norge AS	Adresse:	Ægirsvei 10B, 4632 KRISTIANSD S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 c og 95 nr. 1 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 17.12.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning/kontor til bolig for deler av 1. etg.
Omsøkte arealer skal inngå som en del av eksisterende leilighet i 1. etg. (seksjon 3)

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at sameiet for eiendommen samtykker i omsøkte tiltak.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Søknaden gjelder bruksendring fra forretning/kontor til bolig – og slått sammen med eksisterende leilighet i seksjon 3.

Omsøkte tiltak ligger i 1. etg ut mot gate.

Areal for bruksendring utgjør ca. 55kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

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

Estetiske krav:

Iht. gjeldende reguleringsplan for Murbyen er det krav til estetisk utforming ved endringer av fasade.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

Kontrollplan for viktige og kritiske områder:

En legger til grunn at kontrollplan for viktige og kritiske områder er ivaretatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Byantikvaren ved Helge Solli ,28.01.2010, som ikke har merknader til omsøkte bruksendring. En har lagt til grunn at det ikke skal foretas endringer av eksisterende fasader. Byantikvaren minner om at dersom det skal gjøres noen endringer i fasade så er dette søknadspliktig jfr. plan- og bygningsloven § 93.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak på følgende vilkår:

En legger til grunn at det ikke skal foretas endringer av eksisterende fasader.

En legger også til grunn at det foreligger samtykke fra sameiet for eiendommen Kronprinsensgate 18.

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnsvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.
2. Øvrige vilkår; se plan- og bygningsetatens samlede vurdering over.

Gyldighet:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 6100,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

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

SWECO Norge AS. Gebyr kr. 350,-

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 6100,- + kartavgift kr. 350,- + samlet gebyr for ansvarsrett til sammen kr. 350,- må innbetales. Samlet faktura kr. 6800,- ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

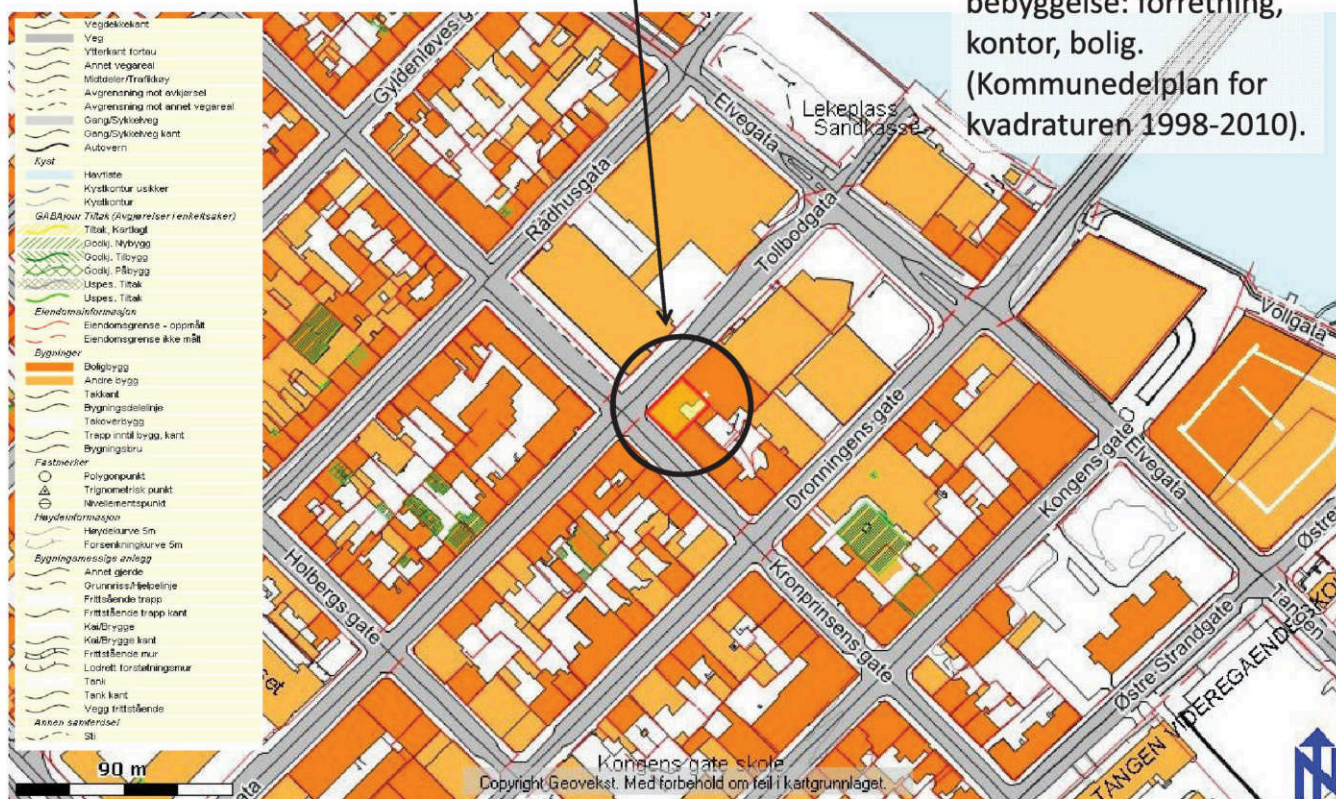
Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver og Byantikvaren.

Vedlegg D-1

Gnr. 150/879 Kronprinsensgate 18

Reguleringsformål er
bebyggelse: forretning,
kontor, bolig.
(Kommunedelplan for
kvadraturen 1998-2010).

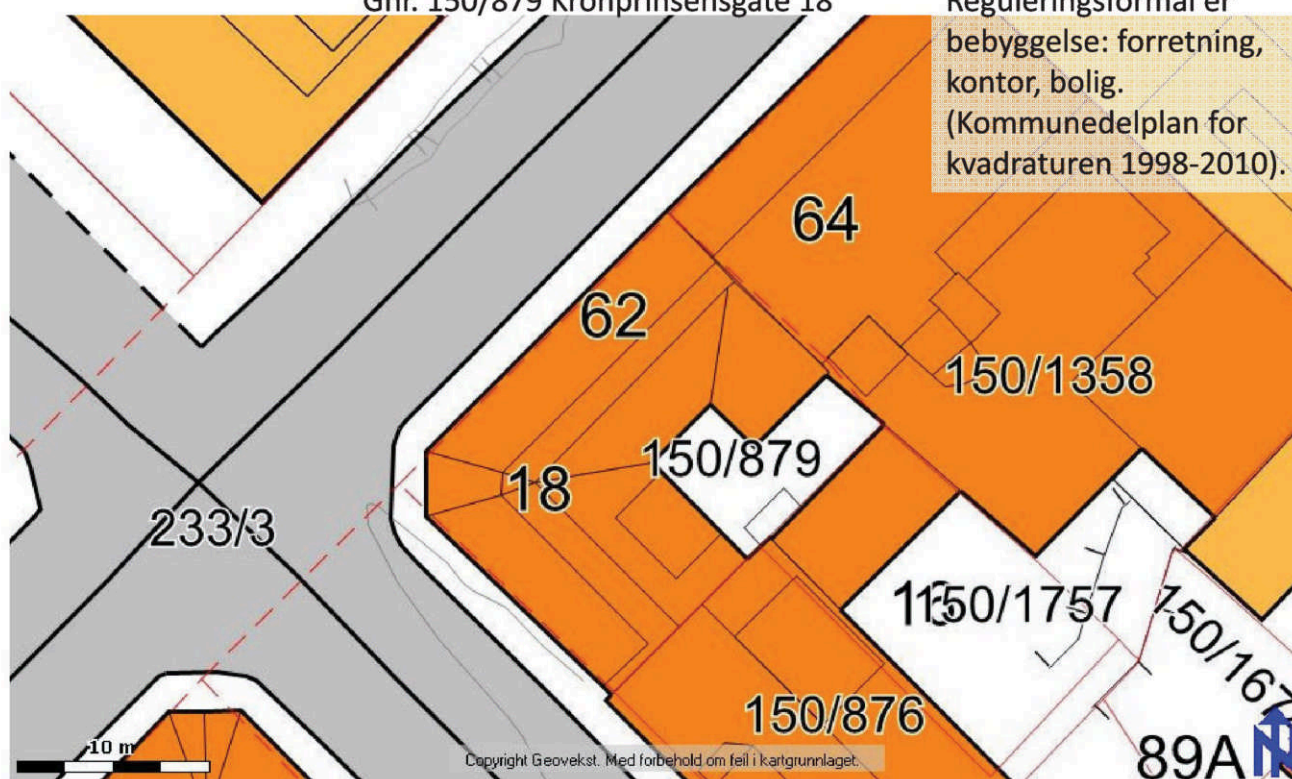


Prosjektnr: 682901. Søknad om bruksendring gnr. 150/879

Vedlegg D-2

Gnr. 150/879 Kronprinsensgate 18

Reguleringsformål er
bebyggelse: forretning,
kontor, bolig.
(Kommunedelplan for
kvadraturen 1998-2010).



Gnr. 150/879 Kronprinsensgate 18

Vedlegg D-3

Reguleringsformål er
bebyggelse: forretning,
kontor, bolig.
(Kommunedelplan for
kvadraturen 1998-2010).

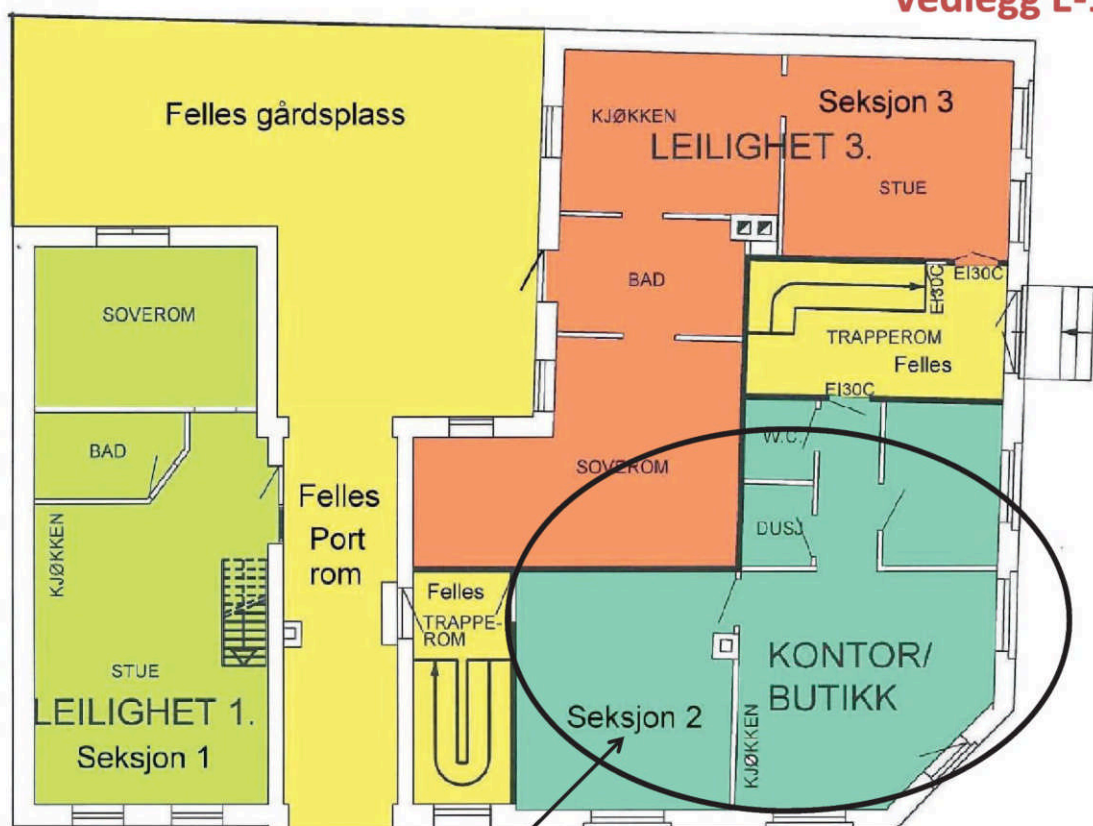


10 m

Copyright Geovekst. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr.150, Bnr.879, Kristiansand kommune

Vedlegg E-1



Plan 1. etasje

Seksjon 2 søkes bruksendret fra bolig til leilighet (til del av seksjon 3).

Kronprinsens gate 18

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	8 min  0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	15 min  1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	17 min  1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	17 min  1.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min  2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	2 min  0.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	3 min  0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Kristiansand stasjon Linje F5	13 min  1.1 km
 Kristiansand Kjevik	19 min 

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min  0.9 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	18 min  1.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	19 min  1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Elvegata	3 min 
Joker Kronprinsensgate	4 min 



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	7 min 
 Apotek 1 Aquarama	5 min 
 Lillemarkens Vinmonopol	9 min 

SPORT

 Kongensgt. skole	3 min 
 Kongensgate skoles basket asfalt	3 min 
 SATS Aquarama	5 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	9 min 

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Turmulighetene

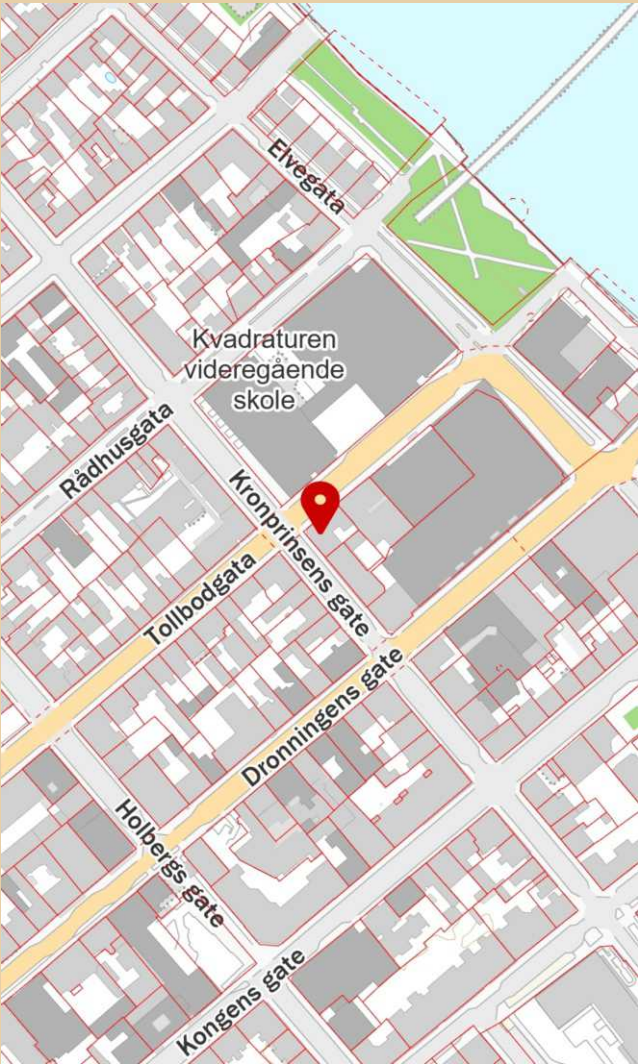
Nærhet til skog og mark 83/100

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

Kronprinsens gate 18

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	8 min	🚶
139 elever, 13 klasser	0.7 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
429 elever, 21 klasser	1.3 km	
Kristiansand Internasjonale skole (...)	17 min	🚶
191 elever, 11 klasser	1.5 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	17 min	🚶
454 elever, 32 klasser	1.5 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
483 elever, 38 klasser	2.5 km	
Kvadraturen Skolesenter	2 min	🚶
1200 elever	0.2 km	
Akademiet vgs Kristiansand	3 min	🚶
180 elever	0.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Kvadraturen videregående skole	1 min	🚶
Totalt 25 ulike linjer	0.1 km	
🚉 Kristiansand stasjon	13 min	🚶
Linje F5	1.1 km	
✈️ Kristiansand Kjevik	19 min	🚶

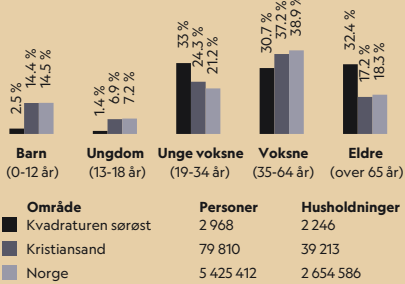
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
38 barn	0.9 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
83 barn	1.5 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	19 min	🚶
32 barn	1.6 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Elvegata	3 min	🚶
Joker Kronprinsensgate	4 min	🚶

ALDERSFORDELING



Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel

SPORT

⚽ Kongensgt. skole	3 min	🚶
⚽ Kongensgate skoles basket asfalt	3 min	🚶
🏊 SATS Aquarama	5 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	9 min	🚶

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

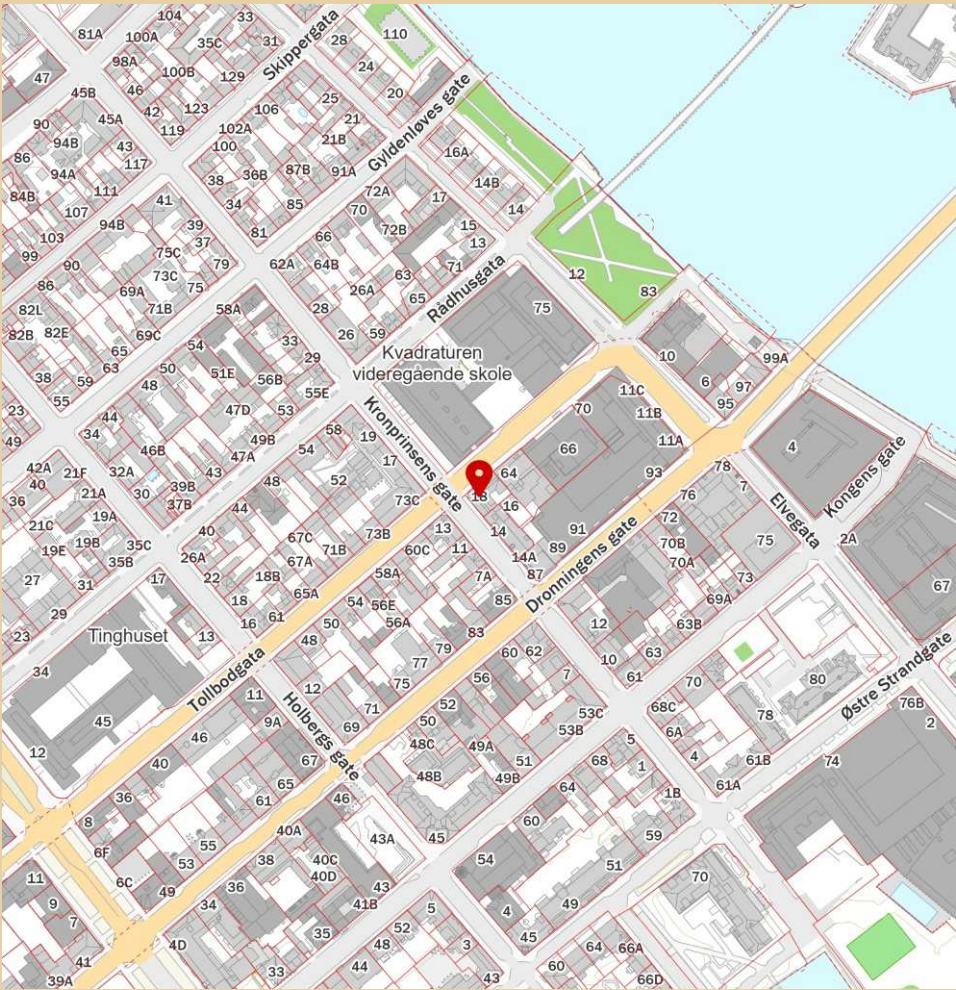
Veldig bra 84/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

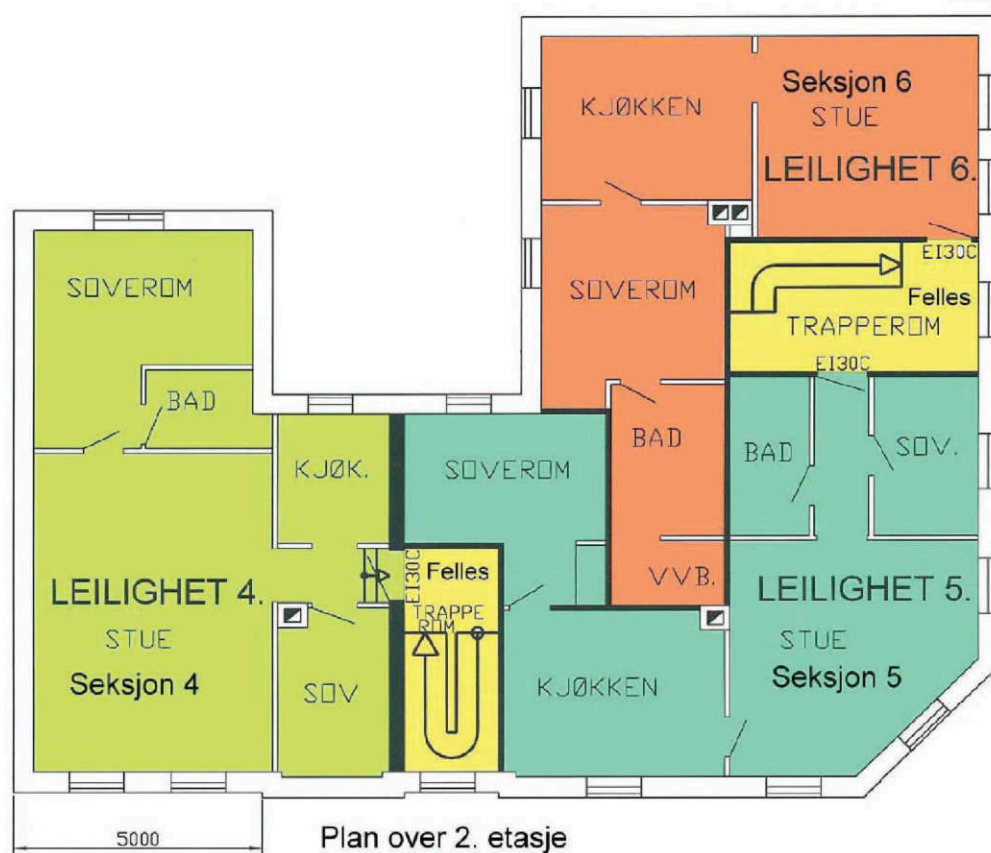
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100



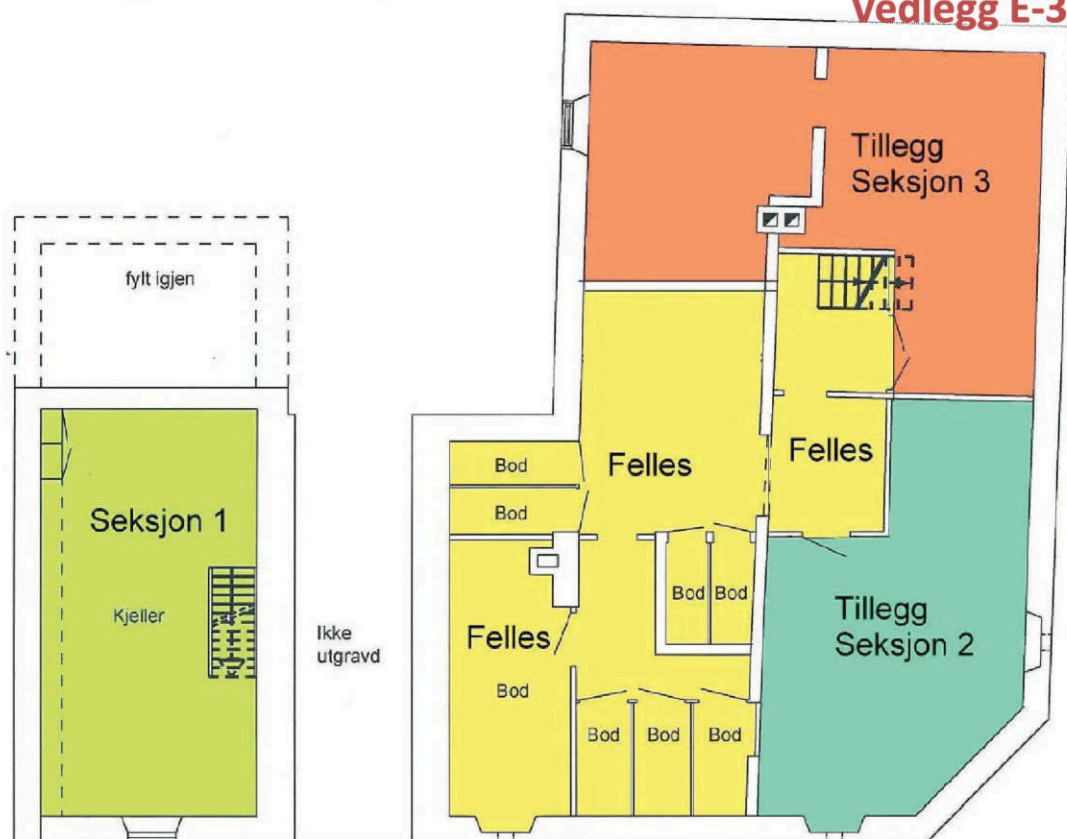
Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr. 150, Bnr. 879, Kristiansand kommune

Vedlegg E-2



Kronprinsens gate 18 / Tollbodgata 62, Gnr.150, Bnr.879, Kristiansand kommune

Vedlegg E-3



Kjellerplan



Kristiansand
kommune

KARLSEN BYGGCONSULT AS
Venneslaveien 68
4619 MOSBY

Vår ref.:
BYGG-25/01546-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.09.2025

Kronprinsens gate 18, gnr. 150 bnr. 879. Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal og rammetillatelse til oppdeling av en boenhet til tre boenheter.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 879 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KARLSEN BYGGCONSULT AS
Tiltakshaver: Eivind Hubert Skajaa

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Vi viser til søknad om dispensasjon og oppdeling av en boenhet til tre boenheter, som vi mottok 26.05.2025.

Søknaden er godkjent.

Det er vedlagte tegninger og situasjonskart som er godkjent.

Følgende tiltak er godkjent

1. Dispensasjon fra reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal
2. Tillatelse til oppdeling av en boenhet til tre boenheter.

Andre type tiltak, utover gitte tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder og liknende, kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til OSS:
 - «Som bygget»-tegninger.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
93037494

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

- Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
 4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
 5. Det settes som vilkår for tillatelsen at det settes inn en parkbenk og minimum to krukker/kasser med planter i bakgården. Dette skal dokumenteres før det søkes igangsettingstillatelse.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og §19-2.

Kort beskrivelse av byggesaken

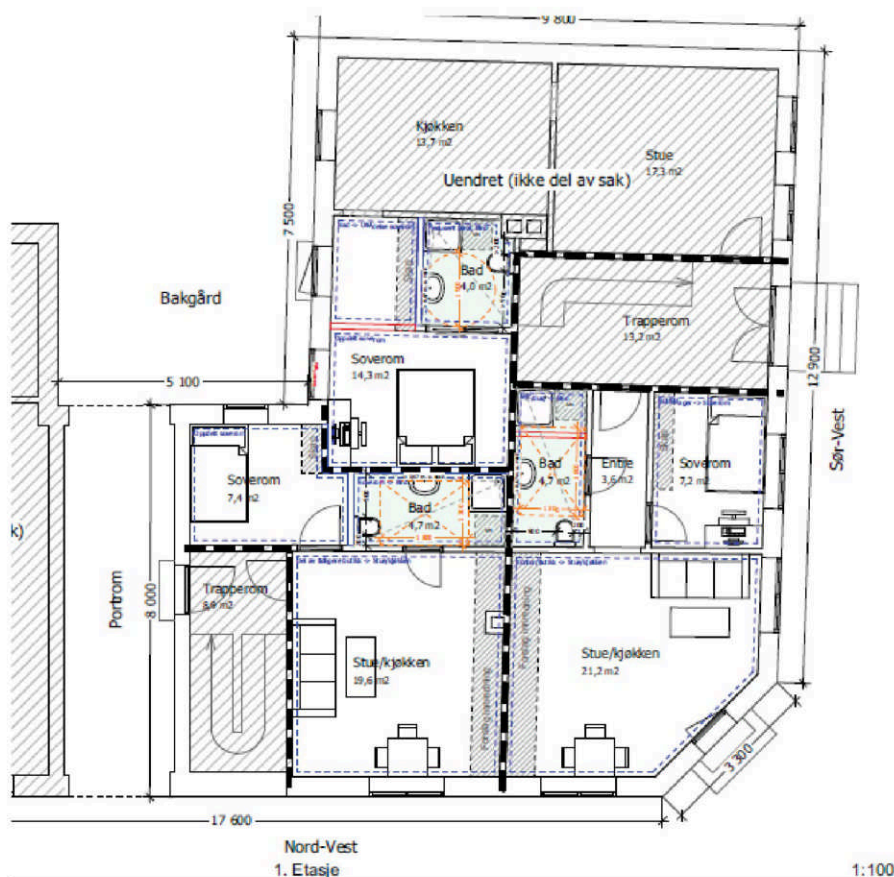
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens § 5.4 om krav til uteoppholdsareal. Det er videre søkt om rammetillatelse for oppdeling av en boenhet til tre boenheter i et sameie i Kronprinsensgate 18. Boenhetene, heretter kalt leilighetene, ligger i byggets første etasje. På vedlagte situasjonskart er de tre leilighetene vist med blått, rødt og grønt. Den største leiligheten er markert med rødt og er 51,9 m² BRA. Leiligheten markert blått er på 38,9 m² BRA og leilighet markert med grønt er på 33,7 m² BRA.

Bygningsmyndigheten har innhentet opplysninger om antall boenheter sammenholdt med uteoppholdsarealene i sameiet, mottatt 02. og 03.09.2025. Det er opplyst fra tiltakshaver at sameiet har 8 leiligheter i dag og at det etter oppdelingen vil være 10 leiligheter. Ingen leiligheter har balkong. Bakgården er oppgitt til å være på 86 m².

Det har vært holdt forhåndskonferanse i saken.



Plantegning av oppdelte leiligheter.



Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen for Kristiansand kommune vedtatt 28.02.2024. Eiendommen er videre regulert til bolig/forretning/kontor med spesialområde bevaring i reguleringsplan 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, med plan-id 4204_724 vedtatt 17.06.1998, sist revidert 18.11.2024.

Tiltaket vurderes til å være i tråd med formålet i kommuneplan og reguleringsplan.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Saken har vært oversendt til Byantikvaren for uttalelse. Byantikvaren har ingen merknader i saken og viser til at det er opplyst i søknaden at det ikke gjøres endringer i fasaden.

Tiltaket er nabovarslet

Tiltaket er nabovarslet jf. pbl. § 21-3. Det foreligger ingen merknader til tiltaket. Det foreligger også vedtak fra årsmøte datert 10.06.2025 der sameiet har godkjent oppdelingen med 2/3 flertall.

Parkering og uteareal

Det er ingen krav til parkeringsplasser.

Det er i reguleringsplanen § 5.4 krav om 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Det er i søknaden vist til at dette kravet ivaretas gjennom bruk av felles uteoppholdsareal i bakgården. Det er ikke omtvistet at dette medfører at det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens krav til uteoppholdsareal.

Ansvar

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Krav til tilgjengelighet

Tiltaket utløser krav til tilgjengelighet, jf. TEK17 § 12-2. I denne saken er det bestemmelsen i TEK17 § 8-5, som setter krav til gangatkomst til bygning med boenhet som er relevant. Tiltaket ligger i byggets 1. etasje i en bygning som er avsatt til bevaring i kommuneplanen. Av § 8-5 andre ledd fremgår det at unntak kan gjelde dersom tomtas topografi, byggverkets plassering, adkomstforhold eller bygningstype gjør gangatkomsten for bratt.

Bygningen er en SEFRAK-registrert bevaringsverdig bygård med etablert adkomst via trapp fra gateplan. Tiltaket er en innvendig oppdeling/bruksendring der det ikke foretas endringer i plassering, inngang eller terreng. Nivåfri gangatkomst er ikke teknisk gjennomførbar uten uforholdsmessige inngrep i både vernet bygning og langs gate. Bygningsmyndigheten vurderer samlet sett at tiltaket faller innenfor unntaksbestemmelsen i TEK17 § 8-5 andre ledd.

Tekniske krav

Det er ikke opplyst i søknaden at tiltaket ikke tilfredsstiller teknisk krav, og det er dermed en forutsetning for vedtaket at dette er ivarettatt.

Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger delvis innenfor grenseflate for marin leire, og innenfor kartlagt kvikkleireområde. Tiltaket er vurdert i henhold til veileder 1/2019 fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Ettersom tiltaket ikke medfører terrenginngrep og kun omfatter en innvendig bruksendring/oppdeling i boenheter, anses tiltaket som et K0-tiltak og kan da gjennomføres uten ytterligere utredninger av grunnforholdene.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Dispensasjonsgrunnlaget

Tiltaket er i strid med reguleringsplanens § 5.4. krav til uteoppholdsareal med 25 m² pr boenhet og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Bygningsmyndigheten viser til søknaden som er gjengitt i sin helhet.

Det er i dag etablert et bakgårdsareal som benyttes som felles uteoppholdsareal for eiendommens eksisterende boenheter. Dette arealet vil fortsatt være tilgjengelig og i bruk for de nye boenhetene. Arealet er ikke oppmålt etter tekniske krav til universell utforming, men vurderes å ha reell bruksverdi og oppfylle formålet som sosialt og rekreativt oppholdsareal. De nye boenhetene har bruksareal på henholdsvis 33,7 m² og 38,9 m², og vurderes som egnet for en personhusholdninger, unge voksne eller studenter. Målgruppen vil i begrenset grad ha behov for private uteareal og vil i større grad benytte seg av nærliggende offentlige parker og byrom i Kvadraturen – som f.eks. Wergelandsparken og Østre Havn. Bestemmelsen i reguleringsplanens § 5.5 har som formål å sikre tilstrekkelige uteoppholdsarealer for beboere, slik at det finnes arealer for rekreasjon, lek, opphold og sosiale møteplasser i tilknytning til boligen. I en urban kontekst er kravet særlig viktig for barnefamilier, større husholdninger og boliger hvor det ikke finnes alternative uteareal i nærheten. I dette tilfellet er det etablert en felles bakgård som i praksis fungerer som uteoppholdsareal for eiendommens eksisterende boenheter. Det legges til grunn at dette arealet kan tilgjengeliggjøres også for de nye beboerne. Det er videre kort avstand til flere offentlige rekreasjonsområder i Kvadraturen, herunder Wergelandsparken, Gravane og bystranda. De to nye boenhetene har begrenset størrelse, og målgruppen forventes å være personer som har lavt arealbehov og i mindre grad benytter privat uteareal. Behovet for uteareal vurderes derfor som vesentlig redusert i dette konkrete tilfellet. På denne bakgrunn vurderes det at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Tiltaket bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse i et område med stort press på boliger, uten økt belastning på omgivelsene. Det legges til rette for etablering av kompakte og sentrumsnære boenheter tilpasset en målgruppe med lavere areal- og bilbehov. Fordelene knytter seg til boligpolitikk, transformasjon av eksisterende areal, styrket utnyttelse av bystruktur, og god tilgang til alternative offentlige utearealer. Ulempene anses som begrensede, all den tid eksisterende bakgård og nærliggende byrom ivaretar behovet for uteopphold. Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Dispensasjonsvurderingen

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene 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, § 5.4 der det fremgår følgende;

Boliger skal ha min. 25 m² uteareal pr. boenhet.

Hensynet bak kravet om minimum oppholdsareal i reguleringsplan er blant annet å sikre beboere mulighet til rekreasjon, lek, sosiale samvær og fysisk aktivitet. Et godt uteareal skal gi lys og luft og bidrar til en estetisk kvalitet på boområdet. Dersom uteoppholdsarealet brukes av beboerne i fellesskap vil dette bidra til å fremme godt naboskap og møteplasser, noe som styrker fellesskap. Krav til minimum uteoppholdsareal sikrer også kommunens adgang til å unngå uheldig fortetting.

Sameiet Kronprinsensgate 18 består av 8 leiligheter som ligger i et urbant område. Det er nå søkt om oppdeling av en leilighet slik at det dannes 2 nye boenheter og samlet blir det da 10 leiligheter. Det er ingen balkonger i sameiet, og sameiet har en felles bakgård.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at bakgården vil være det eneste uteoppholdsarealet i sameiet. Bakgården er på 86 m². Dette arealet er ikke tilstrekkelig til å overholde kravet til minimum oppholdsareal i reguleringsbestemmelsene i § 5.4. Dette er momenter som taler mot å gi dispensasjon til tiltaket.

Reguleringsplanen for Murbyen er vedtatt i 1998 og er 27 år. Planens alder tilsier at samfunnsutviklingen har endret seg noe siden planen ble vedtatt. Planen vil fremdeles ha tyngde som styringsverktøy og skal tillegges vekt.

Siden planen ble vedtatt har tilflyttingen til kvadraturen økt og byen brukes på en annen måte enn i 1998. Det er generelt et større fokus på grøntarealer og miljøvern, noe som preger bybildet. Dette medfører at sentrum er blitt vesentlig mer egnet for beboelse og uteopphold i felles grøntarealer enn det var i 1998. Kristiansand kommune har også inngått en byvekstavtale som medfører at veksten i persontransport inn til byen er endret og i betydelig grad skjer ved sykkel, gange og kollektivtransport.

Nye bestemmelser til kommuneplan vedtatt 28.02.2024 har i § 18.1 bokstav a angitt at minimum uteoppholdsareal i Kvadraturen er 15 m² på egen tomt eller fellesareal. Selv om reguleringsplanen går foran kommuneplanen viser denne bestemmelsen i kommuneplanen at vurderingen av hva som er tilstrekkelig uteoppholdsareal i boliger i kvadraturen er redusert med nærmere 50 %. Det legges nå mer vekt på at det er etablert mange nye utearealer for allmenn bruk, noe som bidrar til å minske behovet for uteoppholdsarealer på egen eiendom.

Sameiet ligger i nærhet til flere offentlige parker, lekeplasser og grøntområder som Wergelandsparken, Gravane, bystranda, baneheia og Odderøya. Området langs Otra er også svært tilgjengelig og er betydelig oppgradert med store grøntarealer og areal avsatt til lek og rekreasjon. Ny sykkelbro over Otra bidrar til mindre biltrafikk og mer miljøvennlig fokus i kvadraturen.

Selv om uteoppholdsarealet i sameiet er begrenset i størrelse, vil økningen og kvaliteten i grøntarealer i nærområdet sammen med reduksjon i biltrafikk bidra til å sikre en kompensasjon innenfor nærområdet.

Dette er momenter som taler for å kunne gi en dispensasjon.

Sameiet ligger i et område som er avsatt til bevaring og det er derfor ikke adgang til å gjøre endringer på fasader eller oppføre balkonger for å øke størrelsen på uteoppholdsarealene. Hensynet til å bevare bygningsmassen medfører at det kan være grunn til å akseptere noe lavere grad av uteoppholdsarealer i slike bygninger. Tiltaket omfatter etablering av to mindre boenheter. Boenhetene har god planløsning og vurderes å være godt egnet som selvstendige boliger i seg selv. Størrelsen på 33,7 m² og 38,9 m² indikerer at de retter seg mot enslige/par. Dette er en målgruppe som generelt benytter parker og grøntområder i nærområdet når de bosetter seg i sentrum.

Bygningsmyndigheten vurderer at dette er momenter som kan tillegges vekt i vurderingen av om det kan gis dispensasjon til tiltaket.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak kravet om minimum oppholdsareal vesentlig til side jf. pbl. § 19-2 andre ledd første punktum.

Dispensasjonsvurderingen består av to vilkår som begge må være oppfylt. Vi går da videre til å vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum.

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen merknader til tiltaket. Tiltaket er også tatt opp i årsmøte i sameiet i juni 2025 og det ble enstemmig vedtatt i sameiet.

Det er opplyst fra tiltakshaver at det er et bord og kafestoler tilgjengelig i bakgården. Tiltakshaver har også sagt seg villig til å sette inn ny parkbenk for å gi flere sitteplasser til beboerne. I tillegg viser tiltakshaver til at de kan sette inn krukker/beplantning for å øke trivselen i bakgården. Selv om bakgården er av begrenset størrelse og ligger under kravet til uteoppholdsareal, vil arealet kunne tilrettelegges bedre enn i dag. Benker og beplantning vil kunne øke trivsel og gi incitament til å øke bruken av arealet til uteoppholdsareal.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. §§ 19-2 andre ledd første og andre punktum.

Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon jf. pbl. § 19-2 første ledd. Vurderingen av om dispensasjon skal gi når vilkårene er oppfylt, er underlagt kommunens frie skjønn bare begrenset av myndighetsmisbrukslæren som forbyr usaklig forskjellsbehandling, vektlegging av utenforliggende hensyn eller grovt urimelig vedtak.

I denne vurderingen er det nødvendig å se hen til muligheten for at dispensasjonen kan skape presedens, altså virke bestemmende for liknende tilfeller senere.

Bygningsmyndigheten vil vise til at det er gitt dispensasjon fra kravet til uteoppholdsareal innenfor samme reguleringsplan for flere tiltak.

I BYGG-23/02134 datert 23.01.2025 er det gitt dispensasjon fra kravet til minimum oppholdsareal for bruksendring med en ny boenhet på 48 m².

Det er også gitt dispensasjon fra krav til minimum uteoppholdsareal innenfor samme planområde i BYGG-23/03265 datert 20.12.2023. Det var en mindre overskridelse av uteoppholdsareal for oppdeling av forsamlingslokale til 2 boenheter.

Det er gitt dispensasjon fra krav til minimum uteoppholdsareal innenfor samme planområde i BYGG-20/06057. Saken gjaldt rammetillatelse til bruksendring av kontor til to leiligheter.

Bygningsmyndigheten vurderer samlet sett at hensynet til presedens ikke fremstår med styrke og at dispensasjon til tiltaket kan gis jf. pbl. § 19-2 første ledd jf. 19-2 andre ledd første og andre punktum.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.g

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra krav til uteoppholdsareal	5068	19 000,-
Ombygging/etablering 2 boenheter a 13 500,- pr.2 stk.		27 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		47 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver;
Eivind Hubert Skajaa, Østerveien 22, 4631 Kristiansand

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jamfør plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen
saksbehandler/jurist

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Eivind Hubert Skajaa

Du kan klage på vedtaket

Frist for klage

Fristen for å klage er tre uker fra man mottar vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har dere ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra dere ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet dere kjennskap om vedtaket. Selv om dere sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Klageadgang

For at vi skal behandle klagen, må man være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at man skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot dere, eller direkte gjelde dere. For at man skal ha rettslig klageinteresse må man ha en tilknytning til saken. Man kan også ha en rettslig klageinteresse om man har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om man har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager man

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak det klages på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold dere har til saken, som at man er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor dere klager, og skriv tydelig hvordan dere ønsker vedtaket endret.
- Hvis dere har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at man sender den inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis man ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må man legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til

post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.

En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

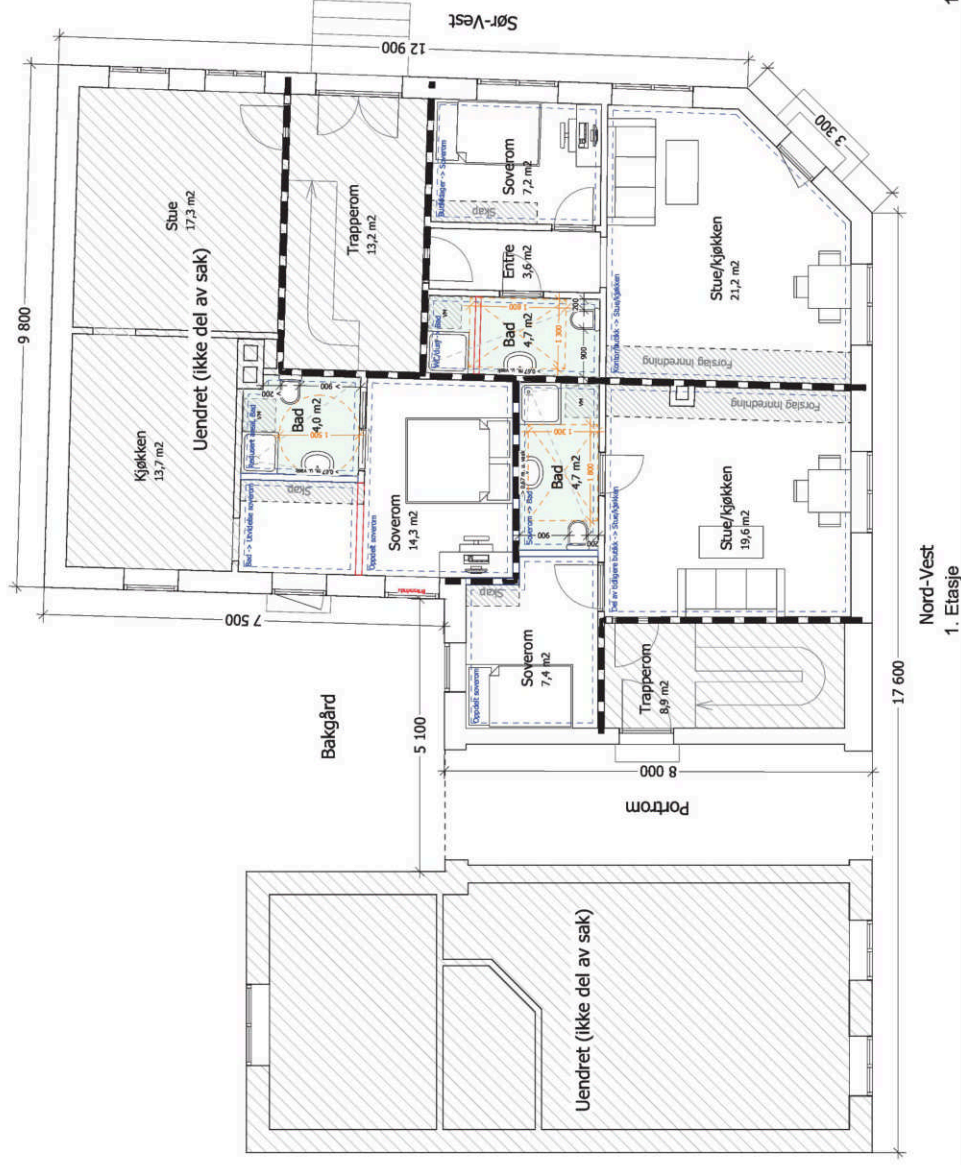
Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

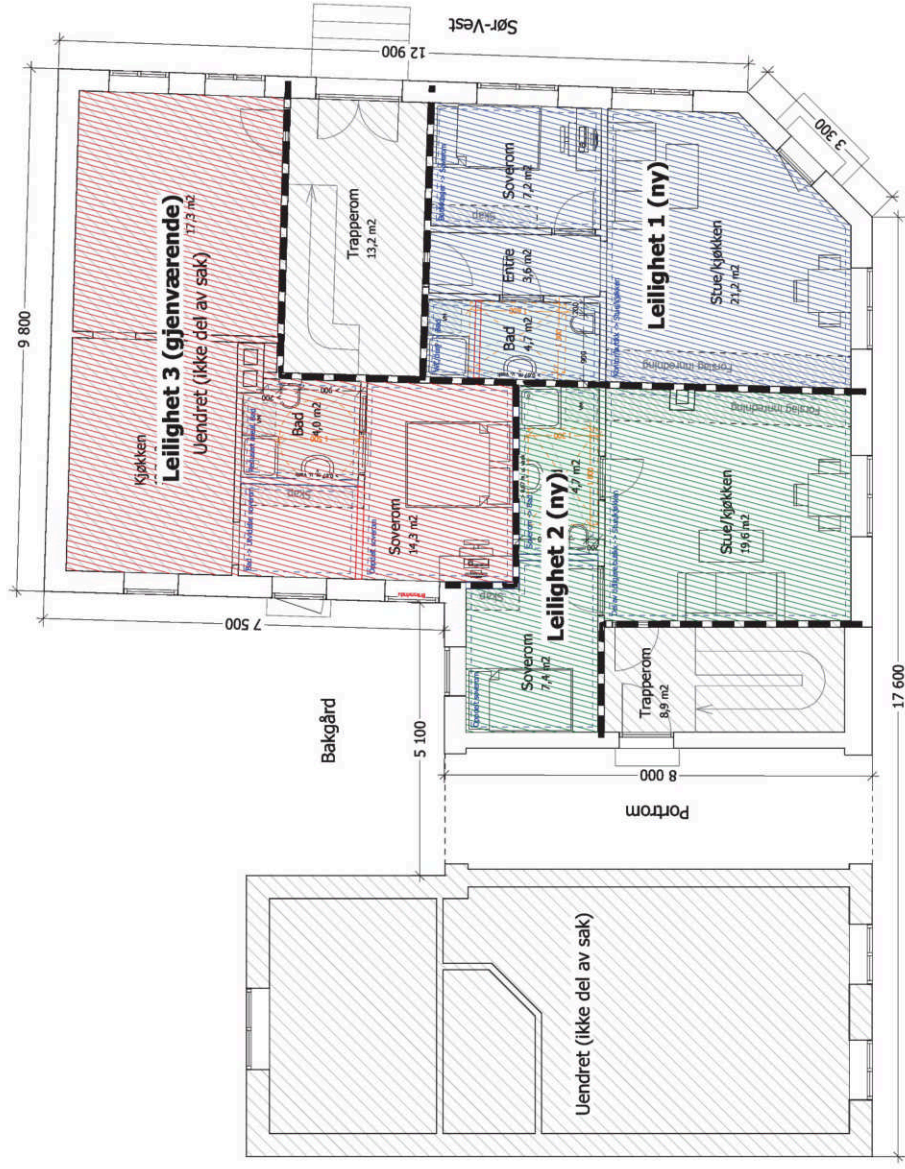
Klagen sendes

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

1



Tegningsnummer: A20-2		Revisjon nummer: 1
Type tegning: Plan 1. Etasje (leiligheter)		
karlsen byggconsult		
Kopierrett © - Karlsen Byggconsult AS (org.nr.: 931 272 289) Arkitektur (Bygningsteknikk), all-vert tegninger og modeller som selvs byggeteknikk og beskyttet av "Lov om opphavsrett til åndverk m.m." (forfatterrett). Ingen del av disse tegningene eller modellene kan kopieres, reprodusere, offentliggjøre, utleie, låne, distribuere, eller på annen måte gjøre tilgjengelig for andre uten tillatelse fra Karlsen Byggconsult AS.		
Prosjektleder: Alexander Karlsen karlsen@kbcon.no +47 97 67 46 27		
Fase: Skisseprosjekt		
Arealregnskap: Bygd areal (BVA) uendret Bruksareal (BRA) uendret Bruksendring ref. siste godkjent tegning i bygningsskisse (BRA) Obst Dette ble i sak 200911392 godkjent utvidet som boareal til sek. 3 Leilighet 1: WC/dusj -> Bad: 4,7 m ² Leilighet 1: Badklager -> Soverom: 7,2 m ² Leilighet 1: Kontor/butikk -> Stue/Kjøkken: 21,2 m ² Leilighet 2: Soverom -> Bad: 4,7 m ² Leilighet 2: Del av tidligere butikk -> Stue/Kjøkken: 19,6 m ² Leilighet 3: Bad -> Utvidelse soverom: 4,0 m ² Sum: 60,5 Leiligheter (BRA) Gjenværende (leilighet 3): 51,9 m ² Ny leilighet (leilighet 2): 33,7 m ² Ny leilighet (leilighet 1): 38,9 m ² Umyttlesesgrad Ikke berørt eller aktuelt Revisjons liste: Rev.nr.: Beskrivelse: rev. 1 Ytterligere oppdeling, innredning bad rev. 2 - rev. 3 - rev. 4 - rev. 5 - rev. 6 - rev. 7 - rev. 8 - Dato: 10.04.25		
Tilbehør: Eivind H. Skajaa Kort beskrivelse: Oppdeling til to nye leiligheter samt bruksendring av rom		
Prosjekt: Oppdeling av boenhet		
Dato: 10.04.2025		
Kronprinsens gate 18, 4614 Kr.sand		
Målestokk 1:100		
Gnr.: 150/879 Signatur: AK		
Prosjektnummer: 240212		
Tegningsnummer: A20-2		
Type tegning: Plan 1. Etasje (leiligheter)		



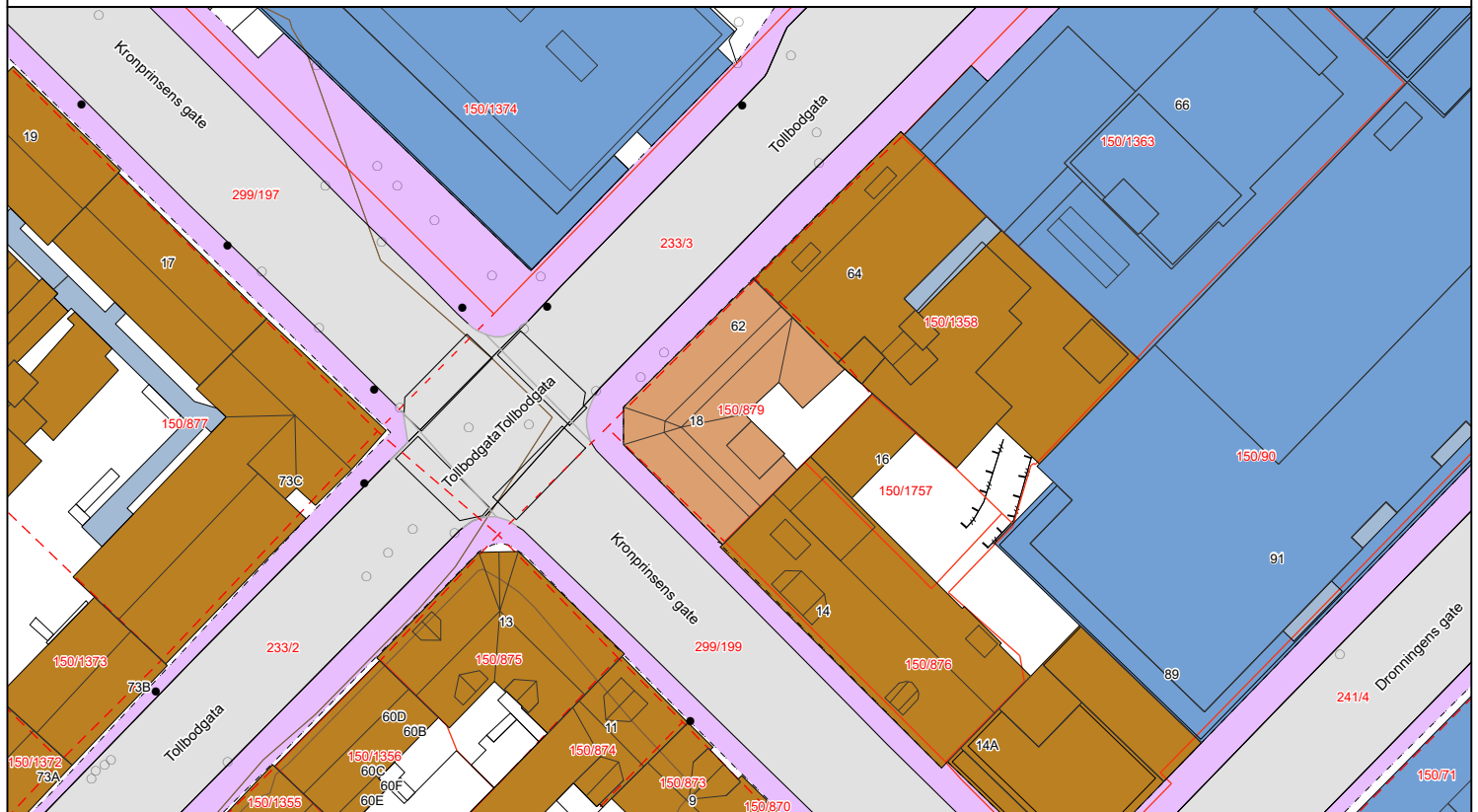
Nord-Vest
1. Etasje
1:100

Oversiktskart

Adresse: Tollbodgata 62, 4614 Kristiansand S
Gnr/Bnr: 4204/150/879/0/6



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 09.09.2025



Matrikkelkart

Adresse: Tollbodgata 62, 4614 Kristiansand S
Gnr/Bnr: 4204/150/879/0/6

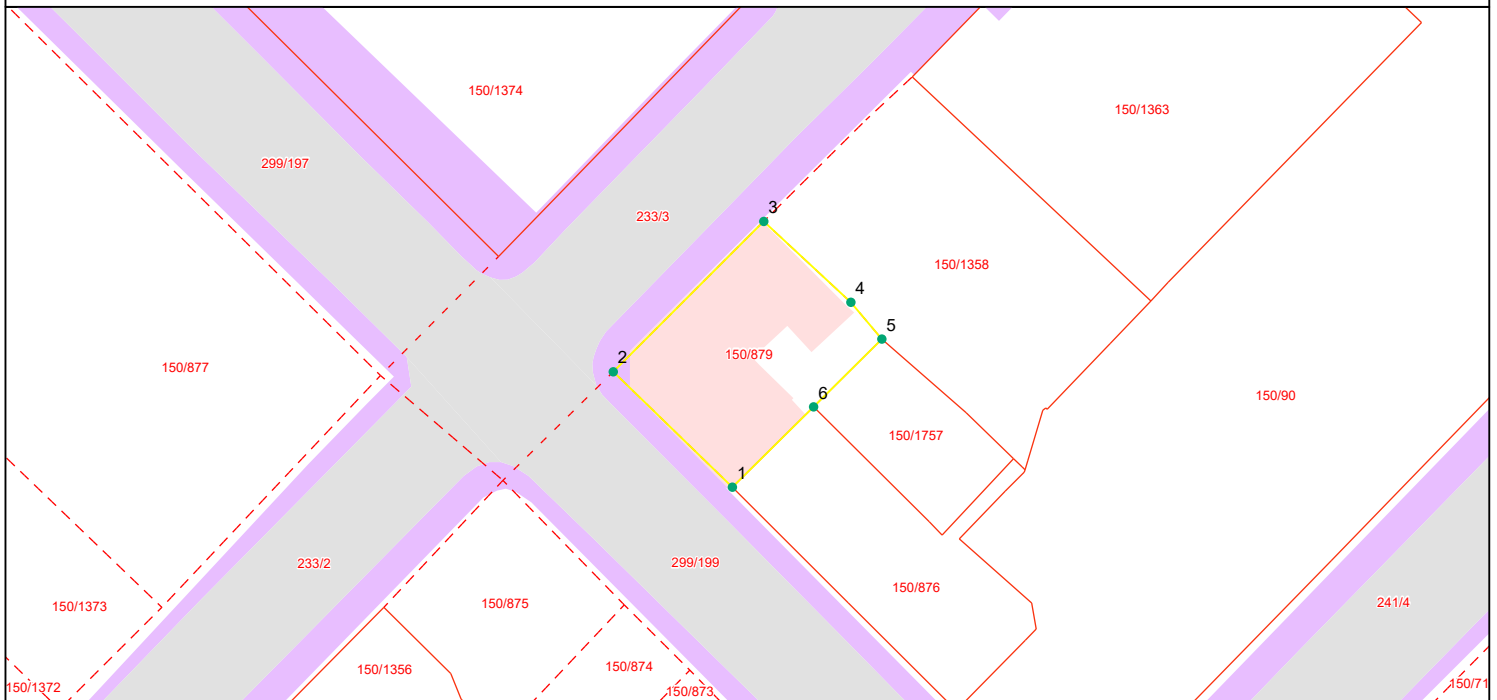


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 09.09.2025



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: 310 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445655.29	441241.36	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	15.53	0
2	6445666.08	441230.24	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	19.92	0
3	6445680.14	441244.29	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.12	0
4	6445672.58	441252.42	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	4.5	0
5	6445669.14	441255.31	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	9.01	0
6	6445662.8	441248.94	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	10.69	0



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kronprinsens gate 18

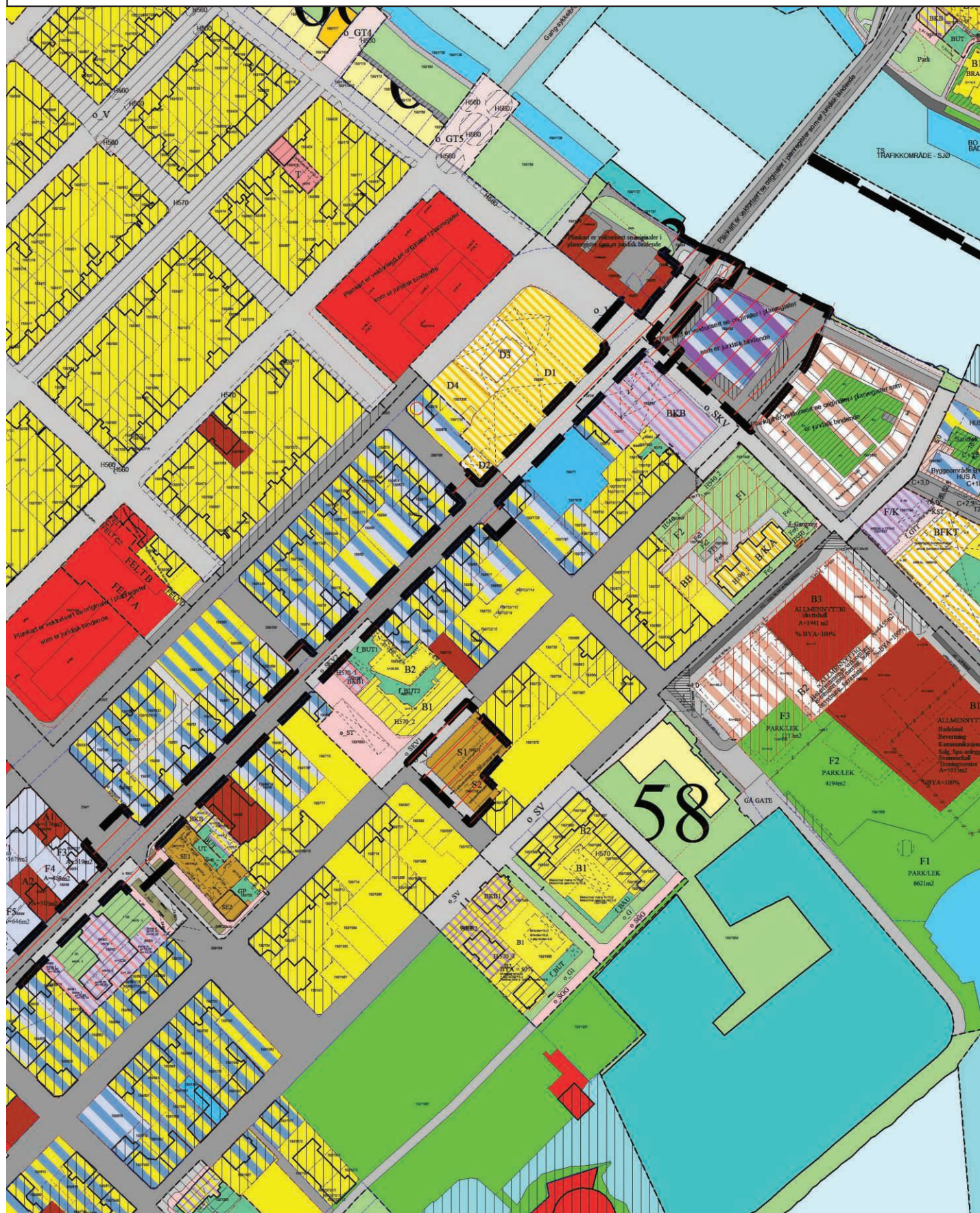
Dato: 10.09.2025

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

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

Sist revidert 18.11.2024

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

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

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

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

§2 Reguleringsformål

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

Området reguleres for følgende formål:

-Byggeområder, pbl. §25 nr.1.

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

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

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

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

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

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

§ 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

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

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

§10 Fellesbestemmelser

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

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

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

§11 Rekkefølgebestemmelser

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

Kristiansand, 06.03.-98

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

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

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

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

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

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

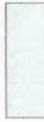
4. FRIOMRÅDER

	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



M = 1:1000

REGULERINGSPLAN FOR

VIUND I LUN

	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	ARKIV
OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND	SAKSBEHANDLER H.SOLLI

Plan nr. 1264.

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

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

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

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

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

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

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

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

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

3.2 Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker (pbl §11-9 nr. 5 og 11-9 nr. 8)
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i kvartalene 1-3, 7-9, 13-15, 19-21, 25-27, 31-33, 37-39, 43-45, 49-51 skal det beskrives hvordan planen forebygger kriminalitet.

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

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

Struktur

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

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

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

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

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

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

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

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

Kvartal 9:

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

Kvartal 15:

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

Kvartal 21:

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

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

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

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

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

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

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

Grønnstruktur

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

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

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

Parkering på rivings-/ branntomter tillates ikke.

Kriminalitetsforebygging og forebygging av ulykker

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

Universell utforming

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

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

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

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

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

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

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

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

6.1 Ramper i gate tillates ikke.

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

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

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

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

7.2 Østre havn skal forbeholdes friluftaktiviteter.

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

RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING

Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)

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

RETNINGSLINJE KULTURMILJØ

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

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

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

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

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

Kronprinsens gate 18

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	8 min  0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	15 min  1.3 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	17 min  1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	17 min  1.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min  2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	2 min  0.2 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	3 min  0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	1 min  0.1 km
 Kristiansand stasjon Linje F5	13 min  1.1 km
 Kristiansand Kjevik	19 min 

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min  0.9 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	18 min  1.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	19 min  1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Elvegata	3 min 
Joker Kronprinsensgate	4 min 



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	7 min	🚶
🏪 Apotek 1 Aquarama	5 min	🚶
🍷 Lillemarkens Vinmonopol	9 min	🚶

SPORT

⚽ Kongensgt. skole	3 min	🚶
⚽ Kongensgate skoles basket asfalt	3 min	🚶
🏊 SATS Aquarama	5 min	🚶
🏋 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	9 min	🚶

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Turmulighetene

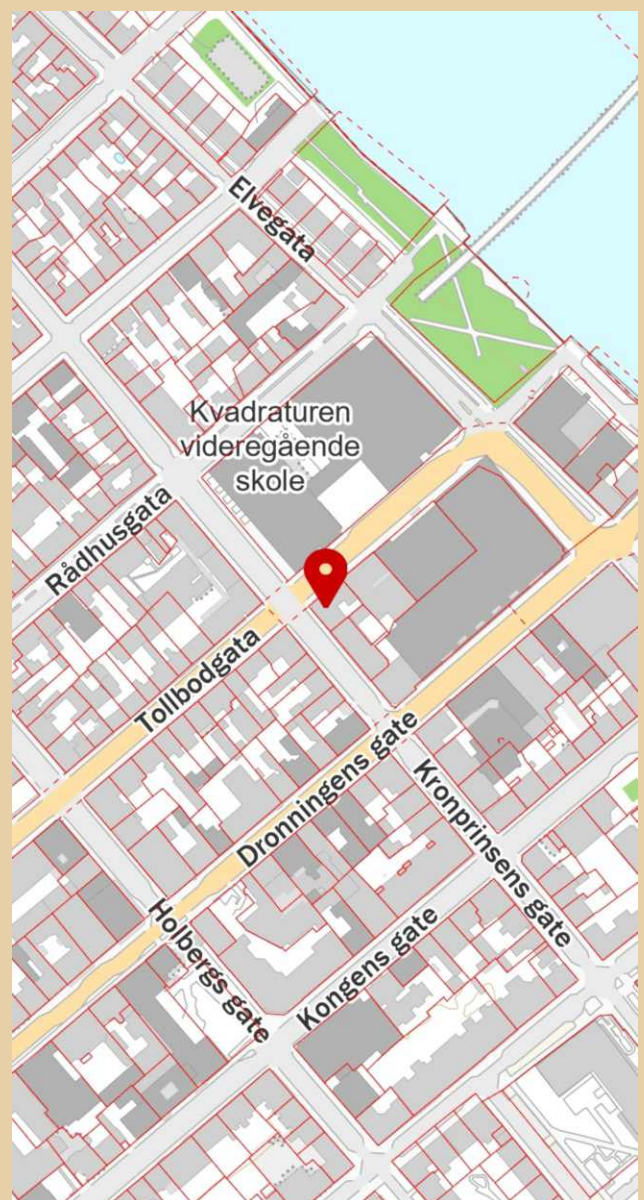
Nærhet til skog og mark 83/100

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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.