PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
DRONNINGENS GATE 91

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Dronningens gate 91 , 4608
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 90, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-4998 **Referansenummer:** YA2649

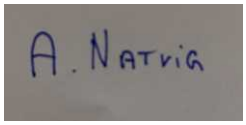
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 2016. Gåavstand til alle de kvaliteter som sentrum byr på, og mange gode felles kvaliteter i bygget.

Leiligheten fremstår i normal/god teknisk stand utfra alder. Mindre merknader kommentert.

Der det gis tg2 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.

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.

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.

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

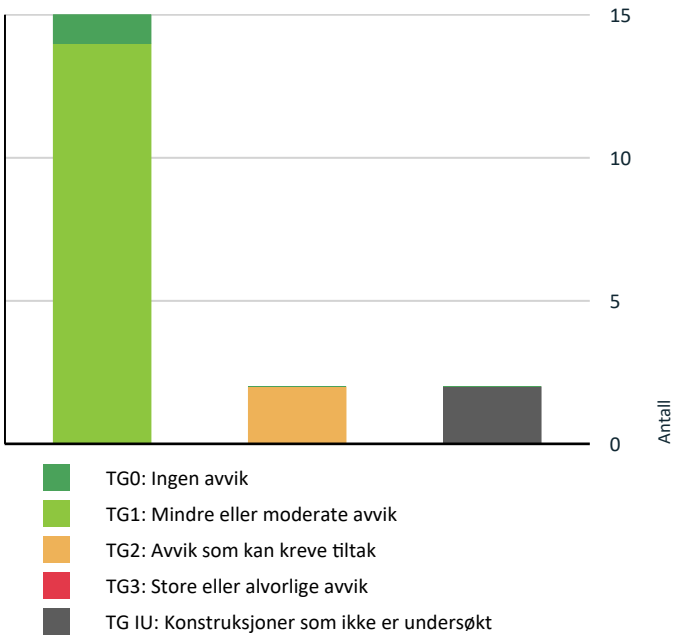
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK men kun tette delvis pga snø utenfor.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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

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

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.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ikke vurdert pga snø.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fremstår normalt med unntak av noe fuktskade på gulv ved vindu soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte gulv dersom ønskelig å utbedre.



Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Nedsenket dusj med lokalt fall.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk kontrollert. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning en. Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

5 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

5 ETASJE > 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.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i fordelerskap.

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv.



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Ikke videre vurdert.

Lager litt lyd, nesten som det er litt vakuum i pakning liknende. Må vurderes ytterligere ved bruk.



TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Baderom og stue/kjøkken. Ikke funksjonstestet annet enn termostat da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

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.
   Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon byggeår OK.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

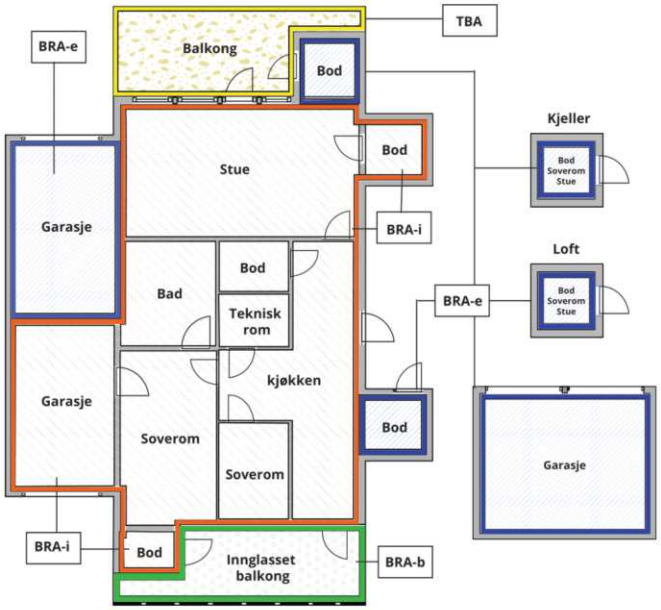
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 etasje	44			44	13
SUM	**44**				**13**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 etasje	Bad/vaskerom, bod, gang, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Ca areal terrasse pga snø.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	41	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	90		49	3830 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Dronningens gate 91

Hjemmelshaver
Ferger Tobias

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	03.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260010

Selger 1 navn
Tobias Ferger

Gateadresse
Dronningens gate 91

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

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 soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260010

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør service
Arbeid utført av	Moi Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Service og filterbytte
Arbeid utført av	Agder Ventilasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Service på ventilasjon

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

Document reference: 131260010

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ved kjøp i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har diskutert bruksendring med mulig lån

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

Document reference: 131260010

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260010

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Ferger	d789b2afa4e195815539a7ea0d6037ce8117e775	20.01.2026 15:48:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260010

- 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

HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Q 42

Vedtatt på årsmøte 19.april 2018

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

§ 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke eller nyte alkohol i fellesområder.

§ 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler skal parkeres på anviste områder for sykkelparkering, eller oppbevares i privat bod. De innendørs områdene merket for sykkelparkering skal bare benyttes av seksjonseiere/ansatte i bygget/hotellgjester, og skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler på vegne av andre/utenforstående. Gjenstander som barnevogner, sykkelhengere, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers regning og risiko.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal eller i P-kjeller. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesarealer og P-kjeller er ikke tillatt.

§ 4 HUSDYRHOLD

Det er generelt ikke tillatt med husdyrhold, men styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse når kjøper av en seksjon har et husdyr ved innflytting. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes. Jfr. Vedtektenes §13 og 14.

§5 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.
Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Det er ikke tillatt å etterlate seg uønsket papir/reklame ved postkassene. Dette skal anbringes i grønne dunker i søppelrom.

§ 6 POSTKASSESKILT, RINGEKLOKKETABLÅ OG NAVNESKILT VED INNGANGSDØR LEILIGHET.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at utvendig ringeklokketablå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Videre påse at det ved inngangsdør til leiligheten er navneskilt. Skilting skal være av lik utførelse og kan bestilles gjennom sameiestyret. Beboer er ansvarlig for kostnader forbundet med egen skilting.

§ 7 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle til dugnad.

§ 8 BALKONGER OG TERRASSER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler eller lignende, må holdes innenfor balkongens rekkverk og skal håndteres slik at det ikke er til sjenanse /ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre at løse gjenstander ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller personer.

Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. (jfr. Sameiets vedtekter)

Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkonger med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. For øvrig bør det vises hensyn ved spredning av røyk til naboer.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

For øvrig jfr. Vedtektenes §14.

§ 9 BRANNFOREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslokningsapparat i leiligheten. Alle seksjoner er tilknyttet felles brannalarmsentral med direkte overføring til brannvesenet. For øvrig plikter hver enkelt sameier/leietaker å sette seg inn i rutinebeskrivelse som vist på oppslag i hver etasje. Sameiet har inngått avtale med elektroentreprenør som utfører årlig kontroll av hele brannalarmanlegget.
Det er installert komfyrvakt i hver leilighet og sameier/leietaker må sette seg inn i hvordan denne fungerer. Bruksinstruks skal være tilgjengelig i sikringsskap i hver leilighet.
Det som er viktig å påpeke er at vifte over komfyr alltid må benyttes når det lages mat som forårsaker røyk/os.

§ 10 LÅSING AV DØRER

Ytterdører i bygget skal generelt holdes låst. Det er unntak fra dette hvor det i næringsseksjonene er åpne ytterdører i åpningstiden. Hver enkelt sameier plikter å sørge for at ytterdører ikke settes i åpen stilling, eller blir stående i åpen stilling utenom åpningstider. Dører inn til P-kjeller og søppelrom skal alltid holdes låst.

Ekstra nøkler og adgangskort/brikke kan ved behov bestilles via Trivselsenteret. Ved bestilling av ekstra adgangskort/brikke er det viktig at brukers navn oppgis slik at riktig registrering kan gjøres. Dette for å kunne deaktivere kort/brikker som mistes.

§ 11 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 ERSTATNINGSANSVAR

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

§ 13 ENDRINGER

Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

VEDTEKTER FOR SAMEIET Q42

1. Navn / formål / eiendommen

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Q42. Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 150 bnr. 90 i Kristiansand kommune.

Eiendommen består av et bygg med 9 etasjer (inklusiv underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt én teknisk etasje, etasje 9), til bolig- og næringsformål, hvorav:

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	N	5195	B	**19**	B	91	B	**37**	B	169	B	**55**	B	112	B	**73**	N	2272	B
2	N	453	B	**20**	B	89	B	**38**	B	120	B	**56**	B	108	B	**74**	N	221	B
3	N	1193		**21**	B	109	B	**39**	B	104	B	**57**	B	136	B	**75**	N	166	B
4	N	788		**22**	B	99	B	**40**	B	124	B	**58**	B	163	B	**76**	B	35	B
5	B	116	B	**23**	B	115	B	**41**	B	110	B	**59**	B	121	B	**77**	B	38	B
6	B	88	B	**24**	B	88	B	**42**	B	107	B	**60**	B	107	B	**78**	B	36	B
7	B	66	B	**25**	B	66	B	**43**	B	99	B	**61**	B	123	B	**79**	B	26	B
8	B	101	B	**26**	B	100	B	**44**	B	113	B	**62**	B	108	B	**80**	B	35	B
9	B	84	B	**27**	B	84	B	**45**	B	44	B	**63**	B	107	B	**81**	B	37	B
10	B	96	B	**28**	B	97	B	**46**	B	126	B	**64**	B	98	B	**82**	B	36	B
11	B	76	B	**29**	B	76	B	**47**	B	113	B	**65**	B	112	B	**83**	B	27	B
12	B	119	B	**30**	B	59	B	**48**	B	87	B	**66**	B	153	B	**84**			
13	B	59	B	**31**	B	59	B	**49**	B	65	B	**67**	B	156	B	**85**			
14	B	60	B	**32**	B	59	B	**50**	B	97	B	**68**	B	74	B	**86**			
15	B	58	B	**33**	B	59	B	**51**	B	58	B	**69**	B	108	B	**87**			
16	B	59	B	**34**	B	59	B	**52**	B	55	B	**70**	B	102	B	**88**			
17	B	86	B	**35**	B	59	B	**53**	B	97	B	**71**	B	93	B	**89**			
18	B	109	B	**36**	B	81	B	**54**	B	97	B	**72**	B	199	B	**90**			
Sum tellere:				17149		= nevner:		17149											

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens totalareal inkludert balkonger/terrasser, slik de framkommer på seksjoneringstegningene.

Boligseksjonene er tilknyttet et bo-konsept hvor det til hver enkelte seksjon er knyttet en rett og en plikt til å motta forskjellige tjenester fra en ekstern privat aktør mot et nærmere bestemt vederlag, som tjenesteleverandøren utfører på basis av en tjenesteavtale ("Tjenesteavtalen"), jf. *Vedlegg 1*. Bokonseptet er nærmere beskrevet i punkt 2.4 og Tjenesteavtalen.

2. Organisering / råderett

2.1 Råderett over seksjon

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med eventuelt tilleggsareal. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter, gjeldende lover, Tjenesteavtalen eller ordensregler. Bortleie skal meddeles styret for sameiet.

HC- parkeringsplasser, andeler i U2, snr. 73, eies, disponeres og fordeles av Sameiet Q42 sitt styre, ihht dokumentert behov.

Boder for boligseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i tegningsvedlegg til seksjonsbegjæring.

2.2 Bruk av enkelte fellesarealer arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om rett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader relatert til disse: Arealer merket F (B) tilfaller boligseksjonene, F(N) tilfaller næringsseksjonene og F(A) tilfaller alle seksjoner. F(D87) tilfaller seksjonene i Dronningensgate 87/ Kronprinsens gate 14 A
Dette er vist på vedlegg til vedtektene.

2.3 Generelt

Bruk av arealer som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av ESL § 6 andre ledd og fjerde ledd andre punktum. Dersom, og i den utstrekning, ESL § 6 skulle anses å være til hinder for dette, skal bruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 19 femte ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Bruksretten gir sameierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne slik det fremgår av punkt 2.2.

Annen indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 19 første og andre ledd. Punkt 3.4 gjelder tilsvarende.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller som skiller boligdelen og næringsdelen. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller, dekkes av seksjonen over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på hver. Tilsvarende ansvarsfordeling gjelder for arealer hvor enkelte sameiere har enerett til bruk i henhold til punkt 2.2.

2.4 Betingelser knyttet til boligseksjoner

De til enhver tid eiere av boligseksjonene har rett og plikt til å være medlem i trivselssenteret, beliggende i sameiets seksjon nr. 4 gjennom Tjenesteavtalen. Eiere av næringsseksjonene er ikke pliktige medlemmer i trivselssenteret.

Dette punkt 2.4 kan ikke endres /slettes uten tilslutning fra samtlige av sameierne med pliktig medlemskap i trivselssenteret, jf. punkt 8 nedenfor.

3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.

3.1 Vedlikehold

Den enkelte sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks og vinduers/ dørers inn- og utside.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av punkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

3.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Fellesutgifter som skal fordeles på samtlige sameiere er:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Fellesutgiftene fordeles på sameierne med utgangspunkt i sameiebrøken, men slik at fellesutgiftsbelastningen på seksjon nr. 73, som utgjør parkeringskjelleren, skal være begrenset til ¼ av seksjonens sameiebrøk, hvilket innebærer at øvrige næringsseksjoner belastes tilsvarende høyere andel fellesutgifter.

Fellesutgiftsbrøken er slik:

Fellesutgifter (utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse mv.) knyttet til de arealer som enkelte sameiere har enerett til bruk av betales av sameierne som har del i eneretten, jf. punkt 2.2, etter innbyrdes fordeling. Fellesutgiftsbrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av fellesutgiftene tilknyttet til aktuelle fellesarealer.

Fellesutgifter som hovedsakelig kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode skal fordeles innbyrdes mellom boligseksjonene eller næringsseksjonene i henhold til fellesutgiftsbrøken.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond

Som del av fellesutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd à konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv. (avsetning vedlikeholdsfond).

3.4 Bygningsmessige arbeider

Byggearbeider/utskiftinger skal alltid varsles styret, som enten selv fatter vedtak om godkjenning/nektelse eller gir anvisning på om sameiermøtets godkjenning er påkrevet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

Kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til boligseksjonene skal bæres av de berørte boligseksjonene, mens kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til næringsseksjonene bæres av de berørte næringsseksjonene.

4. Ansvar

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3.2.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 24.

5. Skader /forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle sameierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

6. Ettersyn

Det foreligger en General Master Key (hovednøkkel) som passer til alle innvendige dører. Denne forefinnes innelåst i kodet nøkkelskap på kontoret til sameiets tekniske plassansvarlige med kontor på plan 2 - Dr.gt. 91. Nøkkel gir adgang til alle seksjoner dersom det skulle dukke opp akutt behov for nødvendig tilsyn. Ingen kan ta seg inn i andres seksjon uten at dette er avtalt, eller en nødsituasjon tilsier det. Styrets leder og en annen person kan sammen bruke nøkkelen til dette formål, men må protokollføre at innlåsing har funnet sted.

7. Sameiermøtet

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

I saker som utelukkende omfatter/berører boligseksjonenes anliggender, herunder alle forhold relatert til Tjenesteavtalen, skal næringsseksjonene ikke ha stemmerett og i saker som utelukkende omfatter/berører næringsseksjonenes anliggender, skal boligseksjonene ikke ha stemmerett.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Gjennomgang av regnskapet

4. Driftsbudsjett

5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond

6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse

7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

8. Stemmevekt / flertallskrav

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter brøk.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for (alminnelig flertall). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne og for øvrig når eierseksjonsloven krever det.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs.

seksjonens hoveddel og tilleggsareal)

c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2

d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2

e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter

Beslutning om å avslutte pliktig medlemskap i trivselssenteret krever tilslutning fra samtlige av de sameiere som har pliktig medlemskap i trivselssenteret jf. punkt 2.4.

9. Styret

Sameiet etableres med interimsstyre bestående av tre representanter. En fra Filadelfia, en fra boligseksjonene og en fra næringsseksjonene. Interimsstyret fungerer som fullverdig styre inntil første ordinære generalforsamling i 2017. Signatur for interimsstyret er leder og ett styremedlem i fellesskap.

Etter ordinært sameiemøte 2017 gjelder følgende § 9:

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 2 og 3, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet. For øvrig gjelder reglene om styrets beslutningsmyndighet slik de er nedfelt i ESL § 31.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. punkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av styreleder, 4 medlemmer, pluss to varamedlemmer. Næringsseksjonene og boligseksjonene bør være representert med minst 2 medlemmer hver.

Styret velges av sameiermøtet og styreleder bør vekselvis være representert fra næring- og boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene fra nærings- og ett fra boligseksjonene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles for avholdelse av styremøte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

10. Profilering av næringsseksjonene

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene.

11. Fjernvarme-, fjernkjøle-, varme-sentral

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarme/ kjølenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte seksjon, med separate målere i seksjonene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme.

12. Salg/Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

13. Husordensregler/ Husdyrhold

Det er utarbeidet egne husordensregler.

Det er ikke tillatt med husdyrhold. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes.

14. Annet

Det er generelt ikke tillatt med husdyrhold, men styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse når kjøper av en seksjon har et husdyr ved innflytting. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes.

Det er ikke tillatt med utvendige antenner som parabolantenner eller lignende uten samtykke fra styret.
Solavskjerming skal følge standard for bygget og kan ikke monteres uten godkjenning av styret.
Innglassing av balkonger skal følge standard for bygget og på forhånd godkjennes av styret og i tillegg når det etter gjeldende lover og regler er påkrevet, også godkjennes av bygningsmyndigheter.

***

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31 (ESL).

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte, 19. januar 2017, Kristiansand

---

Vedlegg 1: "Tjenesteavtalen"
Vedlegg 2: Seksjoneringstegninger som viser fordeling av fellesarealer, F(A), F(B) og F(N) ihht punkt 2.2

Referat fra informasjonsmøte – Sameiet Q42

Dato: Torsdag 28. august 2025 **Tid:** Kl. 17:00 **Sted:** Q42
Antall representerte seksjoner: 38

1. Åpning

Styreleder Billy Øksendal ønsket velkommen og gjennomgikk innholdet i vedlagte presentasjon, som ble vist på storskjerm. Han ga utdypende svar på spørsmål knyttet til materialet.

2. Ombygging av hotellrom

Det ble informert om at de 11 hotellrommene vurderes ombygget til mindre leiligheter. Disse vil få egne seksjonsnumre og inngå i sameiet. De vil også inkluderes i den planlagte velforeningen som skal eie og drifte trivselssenteret.

Dette krever:

- Vedtak i årsmøte om
  - ombygging av hotellrom til bolig
  - reseksjonering slik at hotellrom blir egne seksjoner og del av trivselssenteret blir egne næringsseksjon
  - endring av vedtektene som følge av endring av hotellrom og reseksjonering
- Offentlig godkjenning av omgjøring fra hotellrom til leiligheter
- Ved gjennomføring vil antall seksjoner øke fra 68 til 79, noe som reduserer kostnaden per seksjonseier.

Revidering av vedtektene fra pliktig medlemskap i Trivselssenteret AS for de seksjoner som vil delta i kjøp av Trivselssenteret .

3. Økonomiske beregninger

Ved kjøpspris på kr 9 millioner fordelt på 79 seksjoner, utgjør dette ca. kr 114 000 per seksjon. Eksempler på månedlige kostnader over 25 år:

Rente Månedlig betaling pr. seksjon:
7,21% kr 803,-
6,00% kr 735,-

De som betaler hele beløpet på ca. kr 114.000 som engangsinnbetaling, unngår månedlige renter og avdrag.

Med månedlig innbetaling lik dagens trivselsavgift på kr 1 283,- vil dette gi et likviditetsoverskudd på mellom kr 521,- og kr 589,- per måned, avhengig av rentenivå. Dette inkluderer ikke eventuelle leieinntekter fra utleie til private arrangementer som i så fall vil øke likviditetsoverskuddet.

Årlig budsjettert likviditetsoverskudd for alle 79 seksjoner etter at renter og avdrag, samt driftskostnader, er betalt: Kr 493 908,- ved rente på 7,21%.

Det er opp til medlemmene i velforeningen å avgjøre om deler av overskuddet skal brukes til å redusere gjeld, settes av som reserver og/eller til fellesaktiviteter.

Spørsmål og svar fra møtet

1. Hvorfor skal ikke sameiet eie trivselssenteret direkte?
Ettersom Q42 er et kombinert bolig- og næringssameie som består av flere enn de som har en forpliktelse til Trivselssenteret, er det ikke naturlig og heller ikke ønskelig at næringsseksjonene som utgjør 60% av sameiets totale areal, skal ta del i et ansvar for en seksjon eid av boligseksjonene. Det mest praktiske å skille ut lokalene i en velforening. Dette sikrer at næringsdelen ikke får ansvar for drift og eierskap. Boligdelen vil i praksis gjennom velforeningen, eie lokalene, og eierskap kan tinglyses på hver seksjon. Dette er også basert på faglige råd.

2. Hvorfor velges velforening fremfor aksjeselskap (AS)?
Et AS har strengere regnskapskrav og rapporteringsplikt. En velforening er enklere å administrere.

3. Vil organisering som velforening gjøre fremtidig salg vanskelig?
Nei. Vedtektene vil regulere medlemskap og eierskap. Salg av eiendom eller opphør av velforeningen kan besluttes på velforeningens årsmøte, med 2/3 flertall.

4. Kan det komme ekstra økonomiske krav som følge av velforeningen?
Budsjett og fellesutgifter vedtas som i dag på årsmøtet. Disse viser gode marginer på driften. Ingen kan likevel garantere at det ikke kan skje, men sannsynligheten er svært liten med de forutsetningene som foreligger.

5. Vil banken kreve personlig sikkerhet fra medlemmene?
Nei, velforeningen vil være ansvarlig over for banken, og som i dagens ordning, vil manglende betaling til velforeningen føre til inkasso og eventuelt tvangssalg for seksjonseier som ikke overholder forpliktelser i henhold til vedtekter.

6. Hva skjer hvis velforeningen misligholder lånet?
Sannsynligheten for at noe slik skal kunne skje, er svært liten. Hvis velforeningen misligholder lånet, så vil banken ha pant i seksjonen og kunne foreta tvangssalg av denne. Bakgrunnen for at noe slik skal skje, må da være at driften av velforeningen går med underskudd over tid og at ikke innbetalingene fra seksjonseierne er tilstrekkelig til å dekke driften. I et slik tilfelle, vil første tiltak være, reduksjon av kostnader om mulig, det neste å øke innbetalingene fra medlemmene, og aller sist om ikke det skulle være tilstrekkelig eller mulig, så vil banken forhandle med velforeningen om løsninger. Er det ikke mulig å finne noen løsninger, vil banken tiltre pantet og foreta salg av seksjonen for å dekke inn sitt utestående.

7. Fordeler ved at vi seksjonseiere eier Trivselssenteret?
- Eierskap til eget lokale
- Økonomisk gevinst som øker over tid
- Lavere felleskostnader, spesielt for de som betaler hele beløpet, da de slipper å betale renter og avdrag på lånet (ref. Pkt. 3 ovenfor), men bare betale driftskostnadene.
- Fradrag skattemessig for renter på lånet.
- Det er ikke mva på innbetalingen som i dag, men full nytte av hele bruttobeløpet.
- Økt verdi ved salg

8. Hvordan organiseres den daglige driften?
Det er ikke beregnet dugnad i de budsjettene som er lagt til grunn. Driften vedtas i fellesskap. Årsmøtet avgjør hvordan driften skal organiseres, etter forslag fra styret.

9. Hvordan kan lokalet benyttes av enkeltpersoner?
Utkast til regler vil bli utarbeidet av styret. Disse vedtas i fellesskap på årsmøtet. Eierskap gir flere muligheter enn dagens modell hvor vi bare betaler for en tjeneste og tilgang til et areal, og ellers ikke har noen innflytelse.

10. Hva skjer dersom en seksjon ikke vil være medlem av velforeningen?
Tilknytningen til Trivselsenteret er forbundet via Tjenesteavtale og vedtatte vedtekter.
Som utg. pkt. blir ingen fritatt dagens avtale. Dersom alle som er forpliktet blir med på et utkjøp så vil bestemmelsene i vedtektene kunne tas ut og bortfalle.
Skulle derimot situasjonen være at noen ikke vil være med på et slikt utkjøp, vil de fortsatt være forpliktet i f.h.t. vedtektene og tjenesteavtalen. Vedtektene endres da til at de som er med på kjøpersiden tas ut av vedtektene da de vil være eiere. Tjenesteavtalen transporteres da til velforeningen som da vil være avtalepart videre for de som ikke vil være medlemmer i velforeningen .

Kostnadsmessig vil det være billigere for hver enkelt seksjon å være med på eiersiden spesielt hvis det bor flere enn én person i seksjonen. I tillegg vil en få eierskap og medbestemmelse i stedet for å være «leietaker».

Referent: Ebbe Boel Pedersen Dato: 28.08.2025

Avslutnings ord fra styret:

Felles eierskap – en løsning som gagner alle.

Styret har det siste året jobbet med denne saken ut fra en samlet vurdering og enighet om at det vil være den absolutt beste løsningen for boligseksjonseierne å få full råderett over de fasilitetene vi nå kan få kjøp ut. Prisen er forhandlet ned til kr 9 millioner, og kalkylene viser en god margin på driften.
Det er fram til nå 57 seksjoner som har tegnet fullmakter. I tillegg vil det komme 11 nye seksjoner når hotellrommene gjøres om til boliger. Disse vil bli innlemmet i ordningen før salg, og øker da antall boligseksjoner til 79. Belåning pr. seksjon reduseres med det fra ca. kr 132 300 til ca. kr 114 000 pr seksjon. I tillegg vil disse bidra med samme beløp pr. måned som resten av boligseksjonene, noe som øker de løpende driftsinntektene

Prosessen framover vil nå være at styret jobber videre med formalitetene tilknyttet saken. Det vil bli innkalt til et ekstraordinært sameiermøte i løpet av siste kvartal i år når alt er klart for det. Det legges opp til at alt skal være klart inne nyttår.

Vi vil som styre igjen oppfordre alle som ikke har gitt sin tilslutning til saken, å gjøre en ny vurdering. Ingen kan tvinges til dette, men det er viktig at konsekvensen er kommunisert fra styret side. Grunnet alle formaliteter som må på plass, må vi nå som styre sette en endelig frist for å ta en beslutning. De som da ikke har sluttet seg til å bli medlemmer i velforeningen og med det bli medeiere i trivselsenter-seksjonen inne fristen, vil fortsette på dagens avtale og betale videre basert på dagens betingelser, men uten eierskap og medbestemmelse.

For å sikre like rettigheter og styrket fellesskap, oppfordrer vi alle seksjonseiere som ikke har levert, til å returnere vedlagte fullmaktsskjema så snart som mulig – senest 15. oktober 2025.

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Q42

Torsdag 13.11.2025 kl. 17:00 Sted: Trivselsenteret

Dagsorden

1. Konstituering

- Registrering av fremmøtte: 45 Sameiere fra boligseksjonene inkl. Filadelfias 8 omsorgsboliger. I tillegg var det fullmakt til styreleder fra eiere av alle 7 nærings-seksjonene. Totalt var 52 stemmeberettigede seksjoner representert på møtet.
- Godkjenning av innkalling: Enstemmig godkjent.
- Valg av møteleder og sekretær: Styreleder Billy Øksendal ble i h.h.t. vedtektene valgt som møteleder, Ebbe Boel Pedersen ble valgt som sekretær.
- Valg av minst en sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Gunnar Prytz ble valgt.

2. Ombygging av hotellrom i snr. 2

Eierne av seksjon nr. 2 ber årsmøtet om samtykke til å foreta omsøking og ombygging av 11 hotellrom til 11 leiligheter. Hotellrommene utgjør i dag snr. 2 og har næringsformål. Som følge av ombygging vil alle de 11 nye boligseksjoner omfattes av vedtektenes bestemmelser pkt. 1 siste avsnitt og pkt. 2.4, 1. avsnitt vedrørende betinget tilknytning til trivselssenteret.

Forslag til vedtak:
Sameiet gir sitt samtykke til at eierne av seksjon 2 får levert byggesøknad og foretatt ombygging fra hotellrom til boligseksjoner. Tiltakshaver har ansvar for at byggearbeidene utføres i henhold til gjeldende lov og forskrift, og at forsikring av bygg under ombygging besørges. Alle tekniske og brannsikkerhetskrav må følges og bekostes av tiltakshaver i sin helhet. Samtykket omfatter ikke rett til å berøre arealer innenfor andre seksjoner. For det tilfelle at tiltaket direkte berører andre seksjoner, må det innhentes særskilt samtykke fra den seksjonseier dette gjelder. Tiltakshaver gis rett til tilknytning til fellesinstallasjoner såfremt dagens funksjonalitet for beboerne og næringsseksjonene opprettholdes. Sameiet ved styret skal holdes løpende informert om fremdrift i byggesøknad og ombygging. Eierne av snr. 2 bærer alle kostnader i forbindelse med prosjektering, omsøking og ombygging. Sameiet gir fullmakt til styret til å samtykke til byggesøknad.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

3. Reseksjonering – snr. 2 og 4

Tiltaket i punkt 2 krever en reseksjonering etter lov om eierseksjoner § 20 og 21. Reseksjoneringen vil innebære at seksjonsformålet til snr. 2 endres fra næring til bolig og at det opprettes 10 nye seksjoner. De 10 nye seksjonene og snr. 2 får etter reseksjonering, boligformål. Reseksjoneringen medfører ingen endring av stemmerettsreglene. Samtidig med reseksjonering av snr. 2 vil snr. 4 deles opp og det opprettes 1 ny næringsseksjon fra snr. 4.

Endringen medfører ingen endring av formål, brøk eller stemmerettsregler og krever ikke vedtak på årsmøte. Dette er kun til informasjon. Tiltakshaverne, eierne av seksjon 2 og 4, skal i sin helhet bekoste alle utgifter som følge av reseksjoneringen.

Forslag til vedtak: Sameiet gir samtykke til reseksjonering av snr. 2 og 4 iht. fremlagte sak. Innbyrdes eierbrøk mellom eksisterende boliger holdes uendret.

Vedlegg:

- Tegninger reseksjonering

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Endring av vedtekter

I forbindelse med utførelse av pkt. 2 og 3 foreslås vedtektene endret som følger: Vedtektenes pkt. 1 foreslås endret som følger: Tabell med utklipp fra søknad seksjonering tas ut i sin helhet. Eierbrøk er den til enhver tids tinglyste seksjonering.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endring av vedtekter som foreslått med … stemmer.

Årsmøtet kan bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen, jf. lov om eierseksjoner § 45.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Ebbe Boel Pedersen
Referent

Billy Øksendal
Styreleder

Gunnar Prytz
Valgt underskriver

Sameiet Q42

Orientering til boligseksjonene

Status prosess Trivselsenteret og Velforeningen

Den 20. desember i 2024 sendte styret i sameiet ut en informasjon om mulige endringer i forhold til Trivselsenteret. Selv om det har tatt et år å få på plass en god løsning, så mener vi det har vært nødvendig å bruke denne tiden for å sikre en god prosess. Vi er glade for at det aller meste nå er på plass. Det gjenstår imidlertid noen viktige formaliteter før alt er på plass:

1. Velforeningen ble forrige uke sendt til registrering i Brønnøysund. Denne er ventet registrert rett over nyttår slik at det er formelt mulig å inngå avtaler å påta seg forpliktelser.
2. Søknad om reseksjonering ble sendt fra huseier for noen uker siden, men det er en del behandlingstid på dette i kommunen, så det kan derfor ta noen uker til før det er på plass, slik at ombygging av hotellrom og Trivselsenteret kan starte.
3. Så snart velforeningen er formalisert, vil styret forhandle ferdig en låneavtale med banken slik at velforeningen kan være klar til å kjøpe ut trivselsenterseksjonen så snart denne er klar for overtakelse.

Som dere forstår så er det vanskelig å være helt konkret på når alt er klart, men vi er sikre på at alt er på plass innen utgangen av mars og uansett ikke tidligere enn 1. februar 2026. Dette vil det bli orientert mer om når vi kommer ut i andre halvdel av januar,

Treningssenteret i Trivselsenteret

Det har i lengre tid vært en del utstyr i treningssenteret som ikke har fungert. Dette er tatt opp ved flere anledninger. Madhuset AS vil sørge for at utstyret blir reparert og at dette nå kommer på plass. Det samme gjelder aviser som har manglet i det siste.

Status ladeavtale Aneo Mobility

Saken og uenigheten med Aneo Mobility er fortsatt ikke løst. Styret har ved vår advokat sendt denne saken til Forbrukertilsynet og bedt om et møte for å få tilsynets vurdering av saken. Styret mener å ha en god sak, og selv om det nå er over et år siden Aneo sa opp avtalen vi hadde, uten at vi er kommet til enighet, så er styret innstilt på å forfølge dette til saken er løst.

Fra styret vil vi ønske dere alle ei god og fredelig jul, og et riktig godt nytt år!

Kristiansand den 19. desember 2025.

For styret

Billy Øksendal,
styreleder
Sign.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Dronningens gate 91

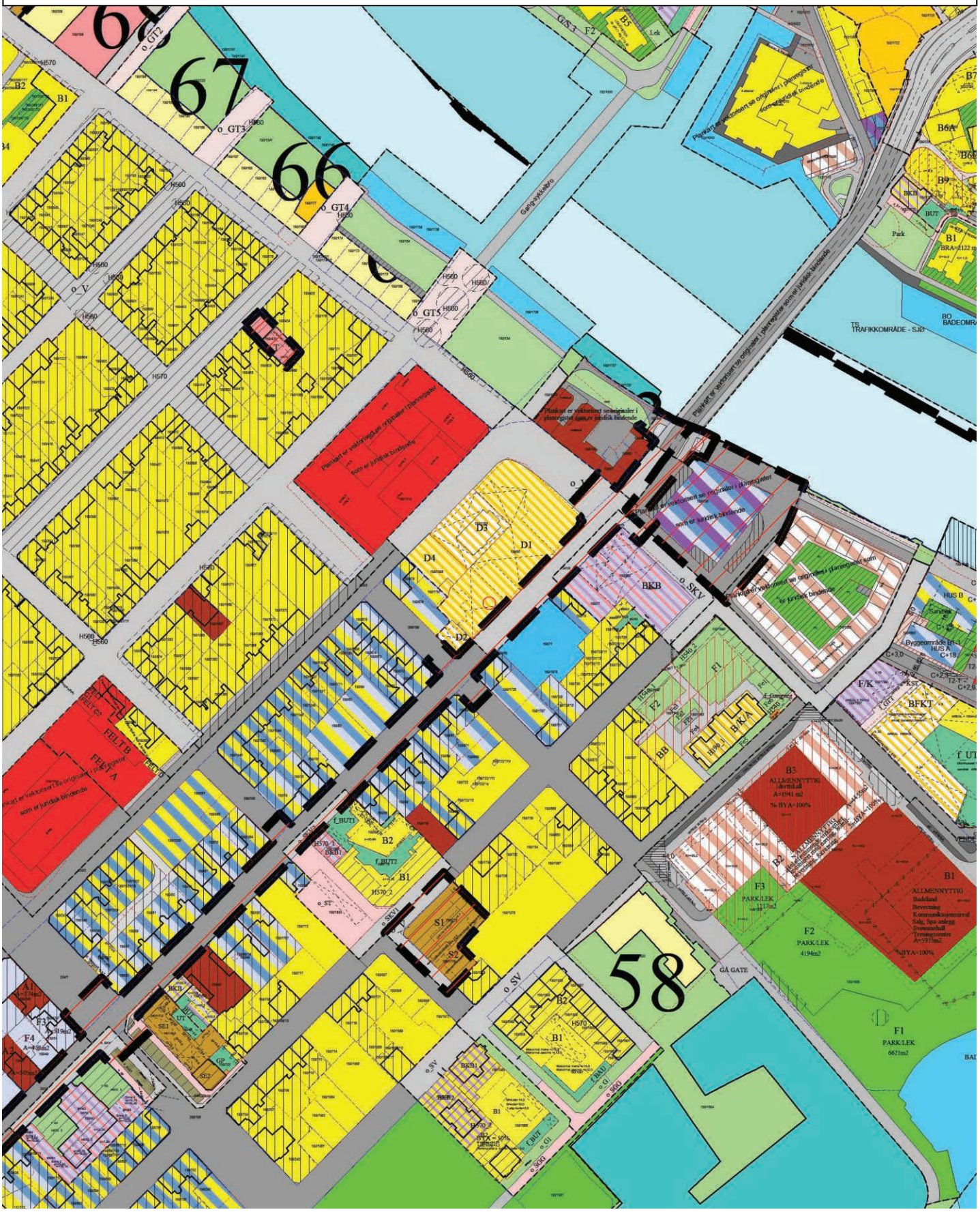
Dato: 14.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1267

Reguleringsbestemmelser for
KVARTAL 42, Detaljregulering.

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

1.1 Krav til uteoppholdsareal
For hver boenhet (som boenhet regnes sykehjemsrom, omsorgsbolig og leilighet) skal det avsettes minimum 25 m2 uteoppholdsareal.
Det skal avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal innenfor det enkelte delområde, bortsett fra delområde D1 og D2 som skal ses på samlet.
Felles gårdsrom og takterrasser, private balkonger skal medtas som uteoppholdsareal.
Det skal være sol på minst halve arealet klokken 15 jevndøgn.
Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Det skal settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal til lek, minimum 150 m².

1.2 Universell utforming
All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

1.3 Parkering
Det skal avsettes biloppstillingsplasser iht. følgende:
Boligenheter (omsorgsbolig/leilighet): min 0,5 maks 1 plass pr enhet.
Øvrig areal: maksimum 1 plass pr.100m2 bruksareal over bakken.
All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng.
Det tillates maks 200 parkeringsplasser.
Parkeringskjeller er fellesareal for bygg innenfor D1 og D2.
Parkeringskjeller tillates ikke under offentlig gategrunn
12 av p-plassene skal være HC-plasser, med bredde minst lik 4,5 m.

1.4 Sykkelparkering
Det avsettes minimum 200 oppstillingsplasser for sykler:
Sykkelparkering for ansatte og beboere kan legges i kjeller. Gjesteparkering av sykler skal legges på gateplan og utgjøre minimum 25 % av totalt antall plasser. Plassering skal vises på plankart/ illustrasjonsplan.

1.5 Formål
Hele planområdet reguleres til følgende kombinerte formål:

- Offentlig eller privat tjenesteyting, med følgende underformål:
  - Institusjon
  - Kirke
  - Forsamlingslokale
  - Administrasjon
  - Undervisning
  - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
    - Helsetjenester (lege, fysioterapi, kiropraktor, frisør, fotpleie m.m)
- Forretning
- Næringsbebyggelse, med følgende underformål
  - Kontor
  - Bevertning

    - Hotell/ Overnatting
    - Annen næring
      - Messehall og konferansesenter
    - Lager
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Vei
- Parkering

For uteoppholdsareal med horisontalplan høyere enn kote c+12,6, tilsvarende vertikalnivå 3, tillates funksjoner som for resten av D1 under arealet.

1. etg mot gate skal det være publikumsrettet virksomhet.

1.6 Utnyttelse
Delområde D1, D2 og D3
BYA er 100 %. Tillatte byggehøyder er angitt på plankart.

Delområde D4
Som eksisterende bebyggelse.

Bruksareal/ deler av bruksareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

1.7 Høyder
Bygningenes maksimale gesimshøyder/ etasjeantall fremgår av plankartet samt i det nedenstående:

Delområde D1
Mot Dronningens gate og Tollbodgata tillates 5 etasjer. Bygningens 5. etasje trekkes 1,50 m inn fra fasadeliv iht plankart. Tillatt gesimshøyde settes til maksimum: C + 26.15.

Mot Elvegata tillates 6 etasjer og tillatt gesimshøyde settes til maksimum: C +29.35.

Innvendig gårdsrom og areal for lek skal anlegges og ligge på tak over plan 1 og 2.

Delområde D2
Tillatt gesimshøyde settes til maksimum: C +21.4.

Delområde D3.1
Tillatt gesimshøyde settes til maksimum: C +26.15.

D3.2: Møne-/gesimshøyde tillates ikke økt utover eksisterende bebyggelse.

Delområde D4
Som eksisterende bebyggelse med gjeldende møne- og gesimshøyder: Gesims c + 19,2, møne c + 21,8.

1.8 Utforming/ Estetiske forhold
Bygninger på Delområde 1, 2 og 3 skal ha flate tak.

Takterrasser kan anlegges på byggenes takflater.

Rekkverk tillates oppført over angitt gesimshøyde.

Ny bebyggelse skal ha min 0,5 m inntrukket fasadeliv på plan 1 ut mot gate i delområde 1 og delområde 3.

På gatehjørnene Tollbodgata/ Elvegata og Elvegata/ Dronningens gate tillates bebyggelsen å krage ut over offentlig gate/fortau i h.t. anvisning på plankart, vertikalnivå 3. Dette gjelder f.o.m. 2. etasje. Det må være en fri høyde på minimum 4,7m fra C+ gate.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni og skape variasjon.

Bebyggelsen på delområde D1 skal utformes med særskilt tanke på at den skal utgjøre et signalbygg og markering av kvadraturen ved ankomst via Lundsbroa. Tilstrekkelig dokumentasjon i form av fasadetegninger/perspektiver etc., skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning før rammetillatelse kan gis.

Eksisterende bygnings fasader mot Kronprinsens gate og Dronningens gate i delområde D2 reguleres til bevaring. Påbygg forelegges Fylkeskonservatoren for godkjenning ved søknad om rammetillatelse. Bebyggelsen tillates å krage ut opp til 1m over offentlig gate fortau i begrenset omfang. Trapp- og heisoppbygg til takterrasse tillates nærmere enn 2,5m fra eiendomsgrense dersom dette utformes om en del av hovedvolumet.

1.9 Tekniske installasjoner
Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3,5 m over tillatt maksimal gesims høyde, men må da være plassert minst 2,5 m tilbaketrukket fra angitt byggelinje ut mot offentlig gate. Tekniske installasjoner skal innebygges, og inngå i et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

1.10 Avkjørsel
Inn-/utkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra Dronningens gate som anvist på plankart.

Avkjørselen skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8.

Mot Tollbodgata skal det avsettes plass for varelevering innenfor formålsgrense.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Det skal tilrettelegges for kollektivtrafikk i Tollbodgata og Elvegata ved at hjørnet Tollbodgata/Elvegata tilpasses sporingskurver for 15 m buss til høyre felt i Elvegata.

Hjørnene skal brytes i 1. etasje (2.5 x2.5m) for å få sikt på fortau.

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

Teknisk plan skal omfatte alt vegareal innenfor planområdet og sikre fortausbredder på 3 m, eksisterende sykkelfelt og eksisterende trær innenfor vegareal, krysningspunkter og i øvrig være i henhold til føringer i kommunedelplan for Kvadraturen.

Det skal innarbeides miljøgatetiltak i Dronningens gate i samsvar godkjent teknisk plan. Tiltakene skal tilpasses utformingen av kvartalene nedenfor.

I gate skal det etableres sikre krysningspunkter for skolebarn.

2.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.
Alt veiareal innenfor planområdet skal være offentlig.

3. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før rammetillatelse kan gis skal det dokumenteres tilstrekkelig lydisolering i yttervegg mot gate. Alle boenheter skal ha min. en stille side hvor rom til støyfølsom bruk som soverom og eventuelt stue er plassert. Tilhørende uteplass pr. boenhet/ beboerrom skal tilfredsstille gjeldende støykrav i teknisk forskrift/ NS 8175.

Endret planforslag forelegges byutviklingsstyret, sammen med fasadetegninger, for godkjenning ved behandling av rammesøknad.

Eksisterende bygningsmasse tillates ikke revet før godkjent rammetillatelse for nye bygg foreligger.

Det må foreligge godkjent teknisk plan for utforming og trafikksikring av trafikkområdene før rammetillatelse kan gis.

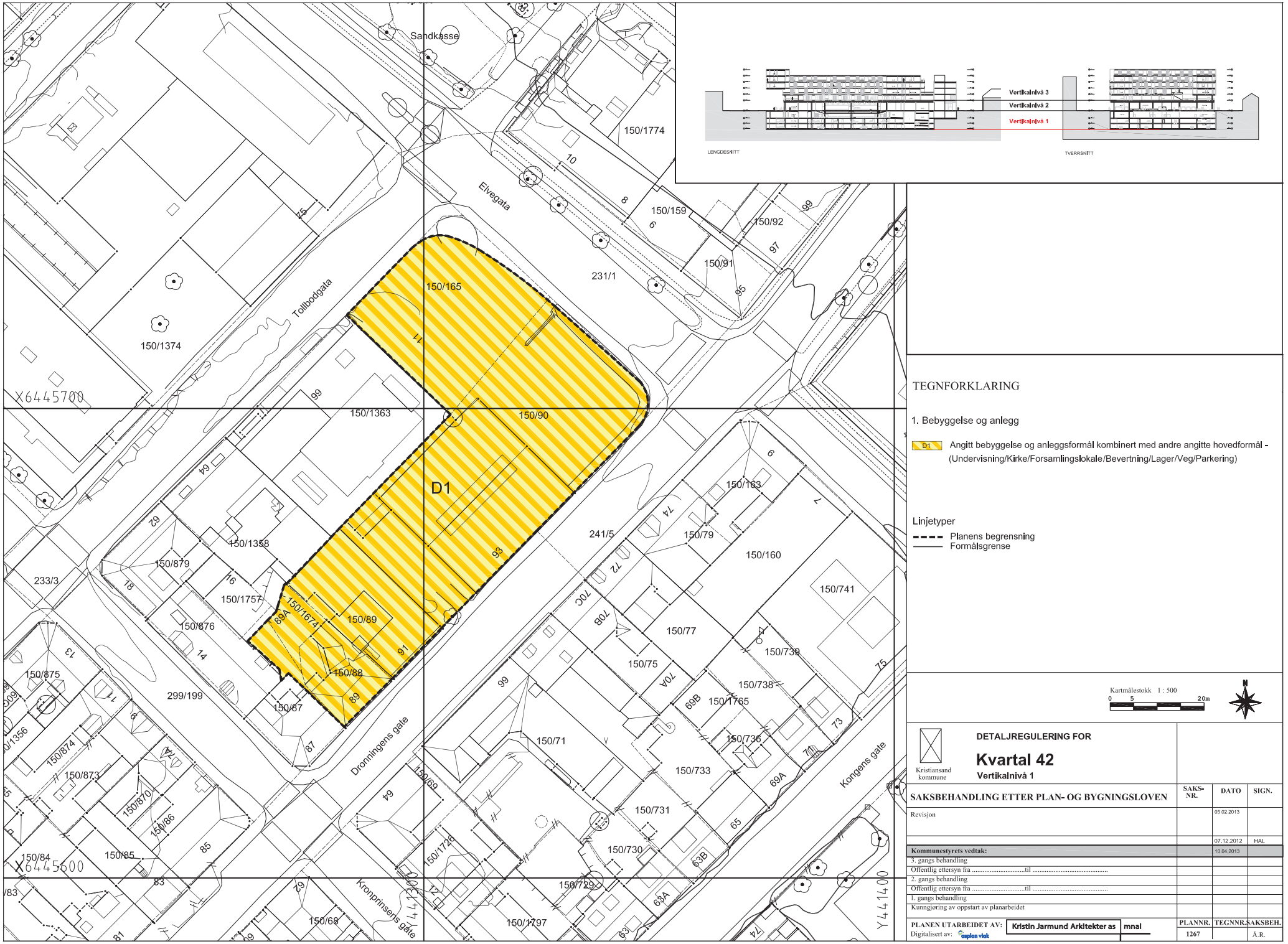
Før nye boenheter kan tas i bruk skal kravet om minimum 25 m2 uteareal pr boenhet være tilfredsstilt og ferdig opparbeidet.

Før nye bygg kan tas i bruk skal miljøgatetiltak, fortau, sandlek og kvartalslek være ferdig opparbeidet.

Kristiansand 11.12.2012.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 10.04.2013 som sak nr. 53.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg

D1 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål - (Undervisning/Kirke/Forsamlingslokale/Bevertning/Lager/Veg/Parkering)

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense

Kartmålestokk 1 : 500

0 5 20m

Kristiansand kommune

DETALJREGULERING FOR

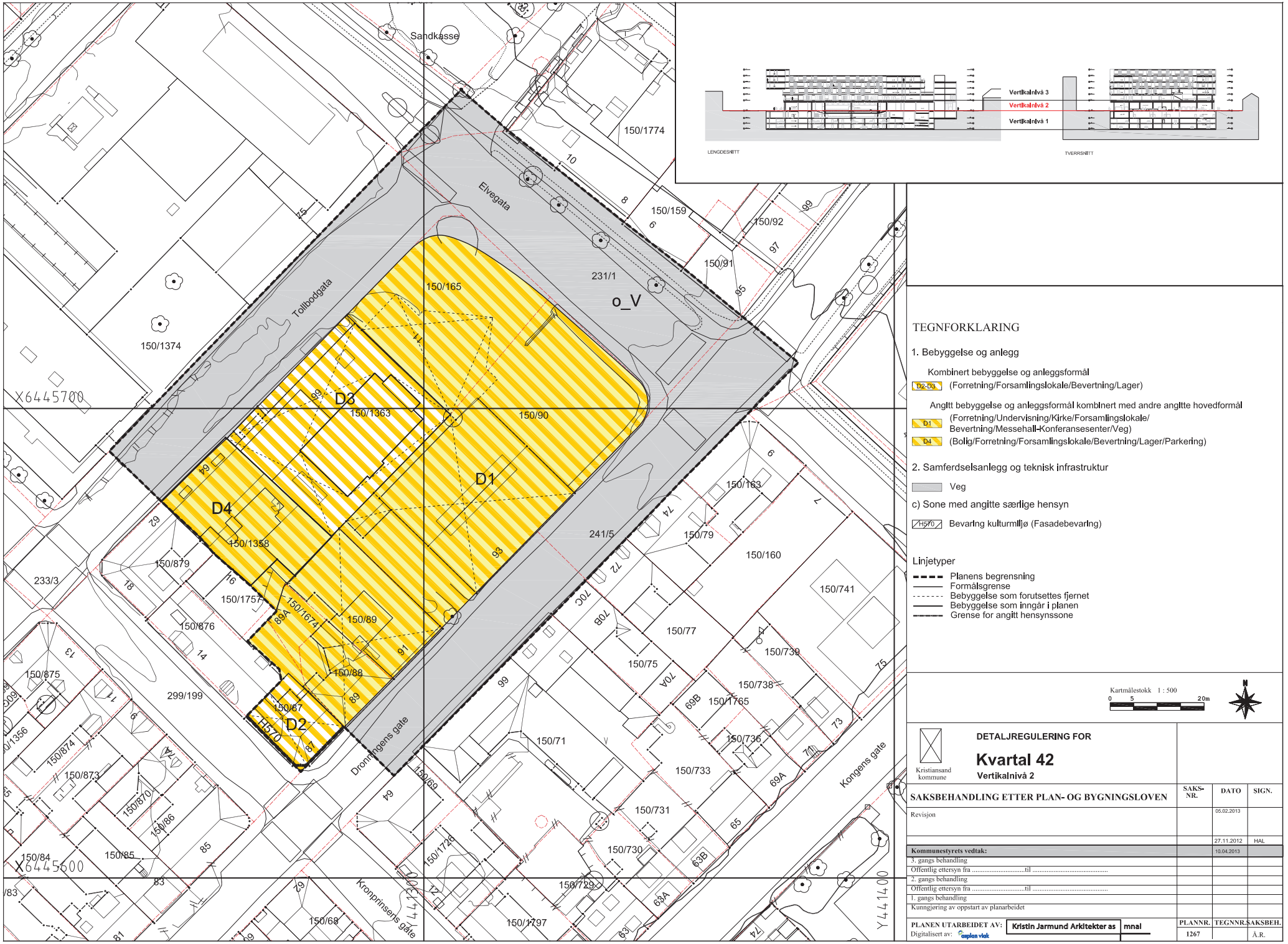
Kvartal 42

Vertikalnivå 1

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon		05.02.2013	
		07.12.2012	HAL
Kommunestyrets vedtak:		10.04.2013	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Kristin Jarmund Arkitekter as mnal	1267		ÅR.

Digitalisert av: caplan vlak



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

D2-D3 (Forretning/Forsamlingslokale/Bevertning/Lager)

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

D1 (Forretning/Undervisning/Kirke/Forsamlingslokale/Bevertning/Messehall-Konferansesenter/Veg)

D4 (Bolig/Forretning/Forsamlingslokale/Bevertning/Lager/Parkering)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

c) Sone med angitte særlige hensyn

H570 Bevaring kulturmiljø (Fasadebevaring)

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Bebyggelse som inngår i planen
- Grense for angitt hensynssone

Kartmålestokk 1 : 500

0 5 20m

N

Kristiansand kommune

DETALJREGULERING FOR

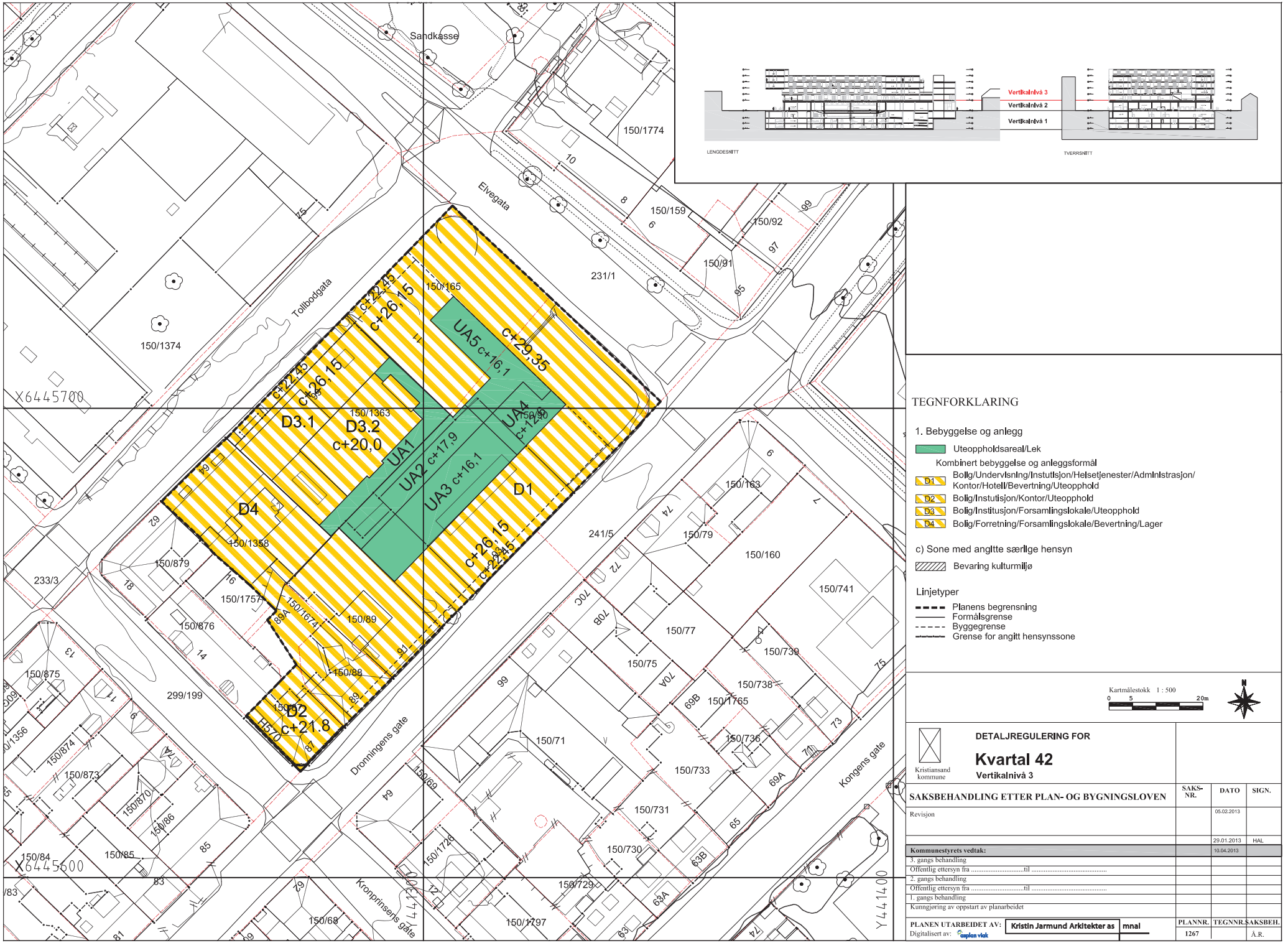
Kvartal 42

Vertikalnivå 2

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon		05.02.2013	
		27.11.2012	HAL
Kommunestyrets vedtak:		10.04.2013	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Kristin Jarmund Arkitekter as mnal	1267		ÅR.

Digitalisert av: caplan vlak



TEGNFORKLARING

1. Bebyggelse og anlegg

- Uteoppholdsareal/Lek

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- D1 Bolig/Undervisning/Institusjon/Helsetjenester/Administrasjon/ Kontor/Hotell/Bevertning/Uteopphold
- D2 Bolig/Instutisjon/Kontor/Uteopphold
- D3 Bolig/Institusjon/Forsamlingslokale/Uteopphold
- D4 Bolig/Forretning/Forsamlingslokale/Bevertning/Lager

c) Sone med angitte særlige hensyn

- Bevaring kulturmiljø

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense for angitt hensynssone

Kartmålestokk 1 : 500

0 5 20m

N

Kristiansand kommune

DETALJREGULERING FOR

Kvartal 42

Vertikalnivå 3

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon		05.02.2013	
		29.01.2013	HAL
Kommunestyrets vedtak:		10.04.2013	
3. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling			
Offentlig ettersyn fra .....til			
1. gangs behandling			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

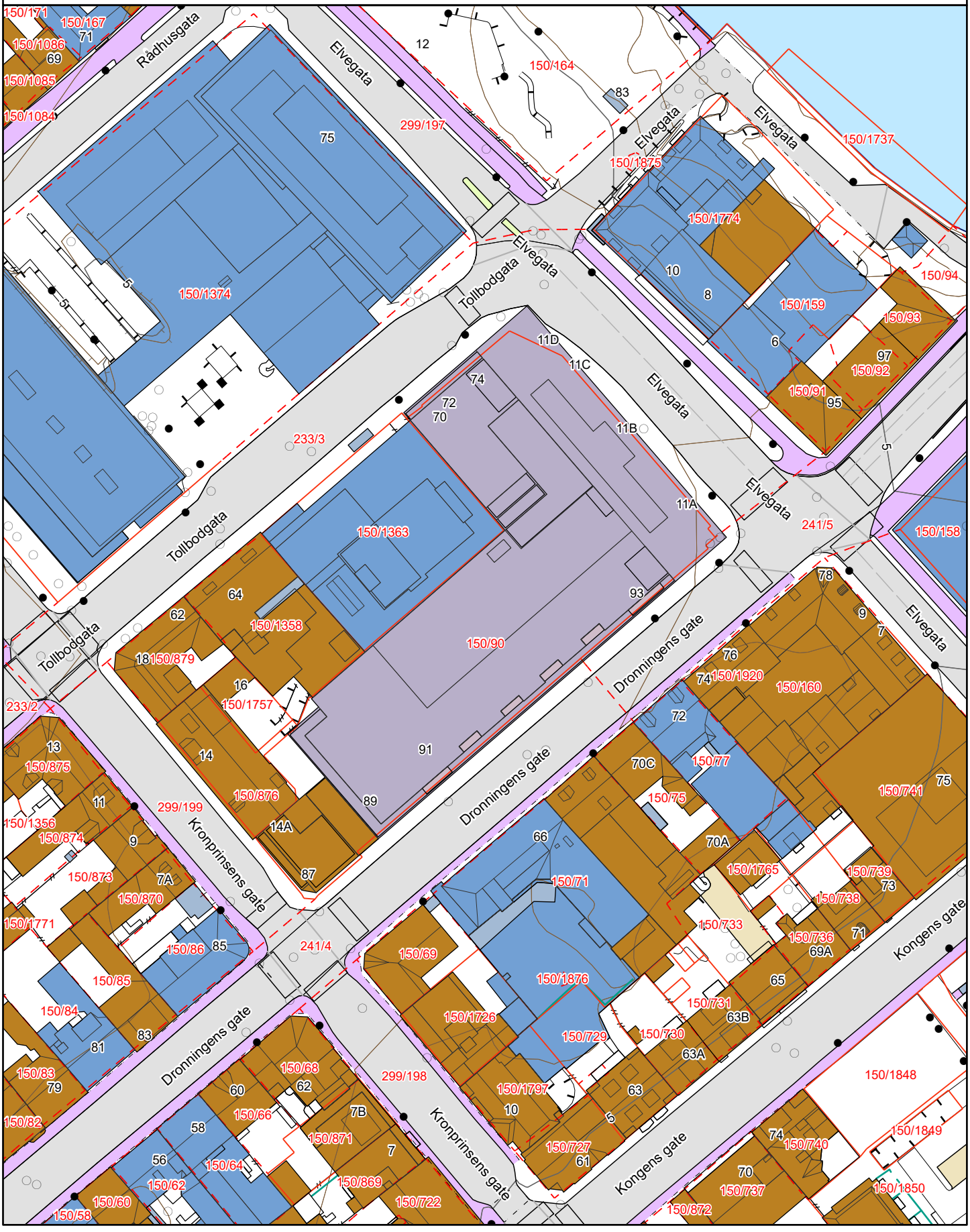
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Kristin Jarmund Arkitekter as mnal	1267		ÅR.

Digitalisert av: caplan viak

Oversiktskart

Adresse: **Tollbodgata 74, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/90/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3830 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.03.2025



Matrikkelkart

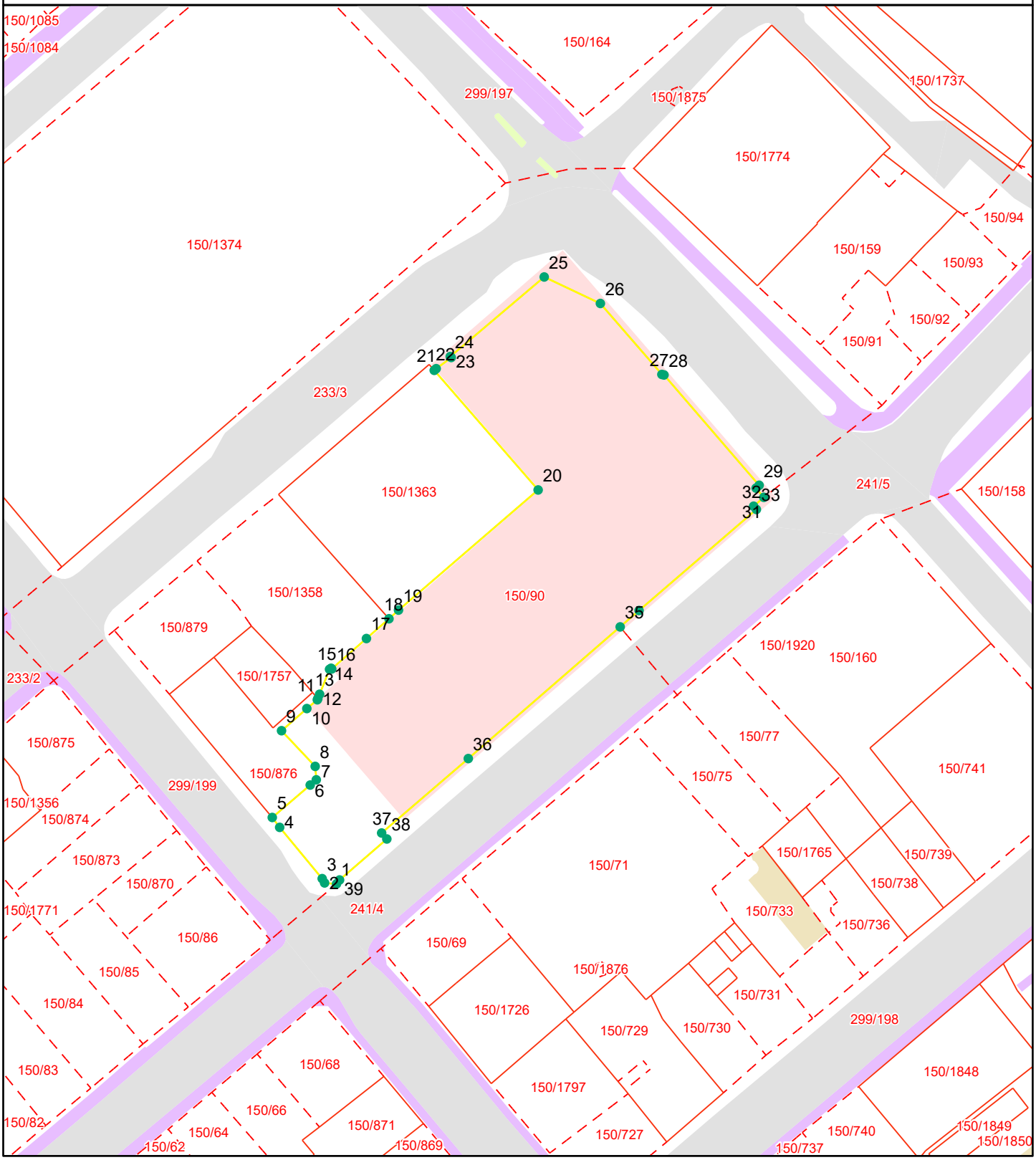
Adresse: **Tollbodgata 74, 4614 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/90/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3830 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3830 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466573.09	88538.39	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.2	0
2	6466573.28	88536.2	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	0.91	0
3	6466574.07	88535.75	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	12.28	0
4	6466583.52	88527.91	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.28	0
5	6466585.34	88526.54	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	9.2	0
6	6466591.31	88533.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.48	0
7	6466592.28	88534.66	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.48	0
8	6466594.75	88534.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.04	0
9	6466601.32	88528.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	6.2	0
10	6466605.4	88532.92	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	2.52	0
11	6466607.02	88534.85	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.23	0
12	6466607.23	88534.94	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.87	0
13	6466608.04	88535.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	4.95	0
14	6466612.63	88537.11	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.35	0
15	6466612.83	88537.39	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	0.18	0
16	6466612.7	88537.51	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	8.51	0
17	6466618.3	88543.92	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.53	0
18	6466621.95	88548.08	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	2.38	0
19	6466623.54	88549.84	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	33.97	0
20	6466645.67	88575.61	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	29.21	0
21	6466667.71	88556.43	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	0.47	0
22	6466668.02	88556.79	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	3.46	0
23	6466670.07	88559.57	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.26	0
24	6466670.25	88559.39	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	22.71	0
25	6466684.91	88576.73	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.46	0
26	6466680.03	88587.1	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	17.31	0
27	6466666.95	88598.45	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.41	0
28	6466666.86	88598.84	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	26.86	0
29	6466646.54	88616.4	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	0.77	0
30	6466646.01	88615.83	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	2.22	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3830 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6466644.32	88617.26	Annen terrengdetalj	Murhjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.49	0
32	6466642.68	88615.38	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	0.79	0
33	6466642.09	88615.89	Annen terrengdetalj	Annen detalj	GPS Fasemåling RTK	10	28.56	0
34	6466623.47	88594.24	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	4.61	0
35	6466620.45	88590.75	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	37.07	0
36	6466596.19	88562.72	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	21.07	0
37	6466582.48	88546.73	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.46	0
38	6466581.38	88547.68	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.54	0
39	6466573.83	88538.96	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.93	0

Dronningens gate 91

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	9 min 0.8 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km	
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	17 min 1.4 km	
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min 2.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	2 min 0.2 km	
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	2 min 0.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	2 min 0.2 km	
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 1.2 km	
Kristiansand Kjevik	18 min	

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.8 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	17 min 1.4 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	18 min 1.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Elvegata	2 min	
Rema 1000 Tangen	4 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Aquarama	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	10 min

SPORT

Kongensgt. skole	2 min
Kongensgate skoles basket asfalt	2 min
SATS Aquarama	4 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	10 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

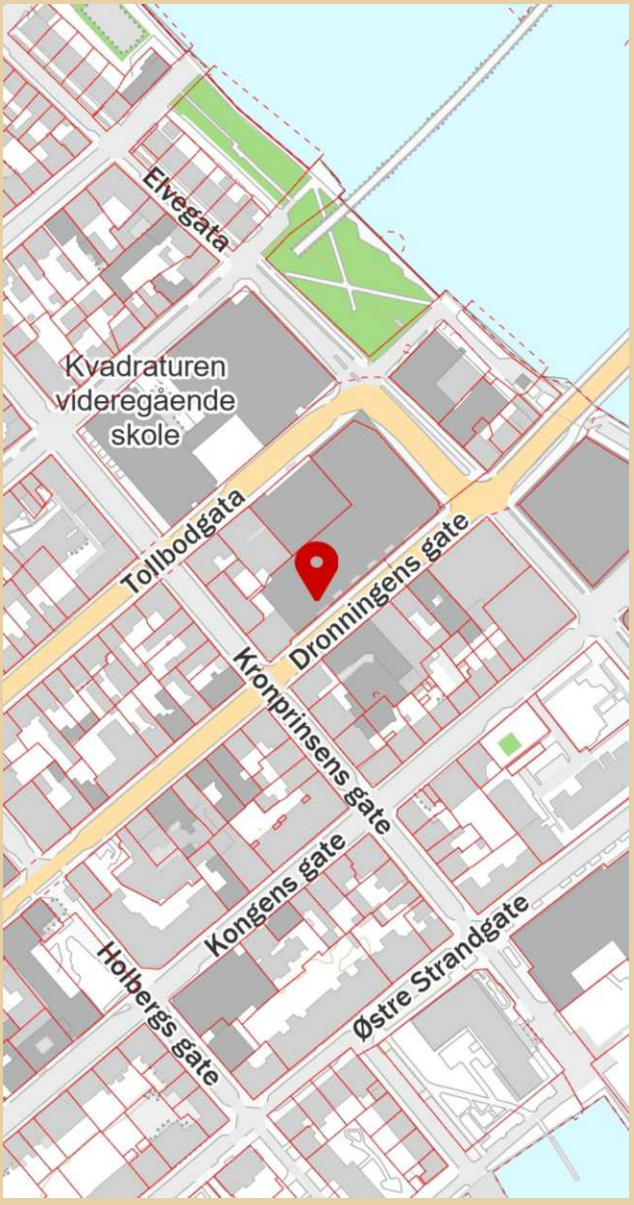
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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