PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KONGENS GATE 63

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Kongens gate 63 , 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 729, snr. 11

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



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 08.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-4997 **Referansenummer:** GX1526

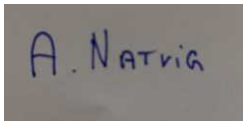
Foretak: M2 Takst AS

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sameiet bygget 2005. Like ved Bystranda, butikk, og gåavstand til alle de kvaliteter som sentrum byr på. Dagens eier har eid siden 2022.

Leiligheten er malt opp og har nyere gulv nede, ellers det meste fra byggeår. Fremstår i normal stand utfra alder.

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.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene 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.

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. Lykke til!

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

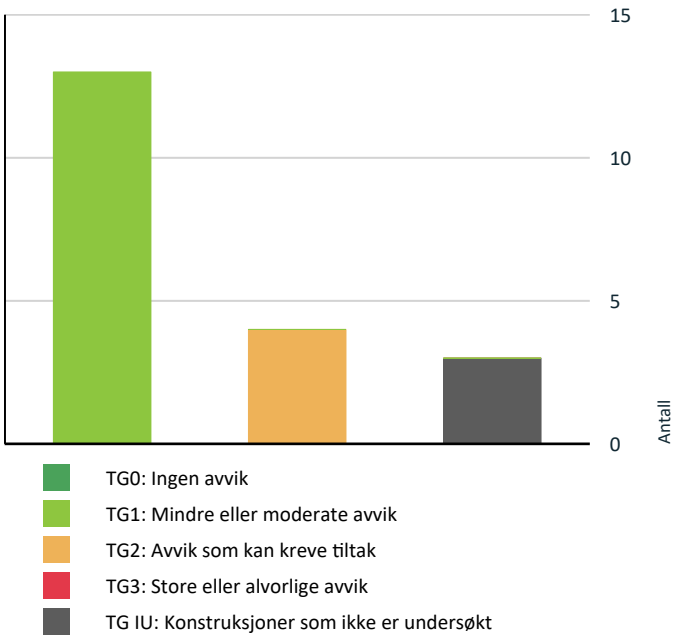
Leilighet

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

Loftsetasje står ikke merket med bruk på tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2005

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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



Litt værslitasje karmer.

TG 1 Takvinduer

Trevinduer med isolerglass. Jevnlig oppsyn av takvinduer, utv beslag mm anbefales da takvinduer er vesentlig mer utsatt for vær og vind enn vanlige vinduer, og er utsatt punkt for lekkasjer mm.



TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- rømninsgdør oppe, med brann og lydhemmmende kvalitet. Funksjon OK.
- skyvedør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- 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

.

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.

Det er ikke utarbeidet noen felles vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget. Det er varierende årgang bygningsdeler, men også eldre deler som tilsier at det må forventes generelt vedlikehold og utskiftninger i sameiet/borettslagets felles regi i fremtid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 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 1 Overflater

Overlater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 1 Innvendige trapper

Spiral trapp. Fremstår normal.



TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til soverom oppe tar endel i karm og kan med fordel justeres noe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering/vedlikehold.



Noe merker fra dør på karm oppe.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt kalkutslag/misfarging fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kalutslag kan forsøkes vasket bort men vil trolig komme tilbake. Vurdere bytte noe fuger.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

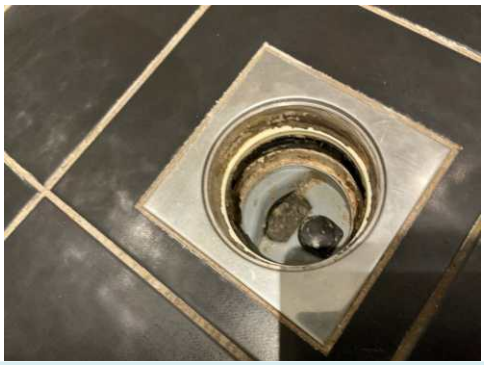
Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Kan med fordle etableres dusjkabinet for å redusere fuktpåkjenning mot overflater.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Drensrør wc ivaretatt.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført pga tilstøtende konstruksjoner og dusj vender mot fellesareal.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.



4 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.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

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

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Radiatorovn i gang oppe.
Gulvvarme bad.

Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.



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?
   Ja Intet utført.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Byggeår OK, ellers ukjent historikk.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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.



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Håndløper en side i spiraltrapp.

Pulver/brannslukningsutstyr er over 10 år gammel som anbefales som serviceintervall

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. Leiligheten er i 4 etasje, sådan lite radongass som vil stige helt opp, men måling kan med fordel utføres.

Konsekvens/tiltak

Pulverapparat anbefales byttet.

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

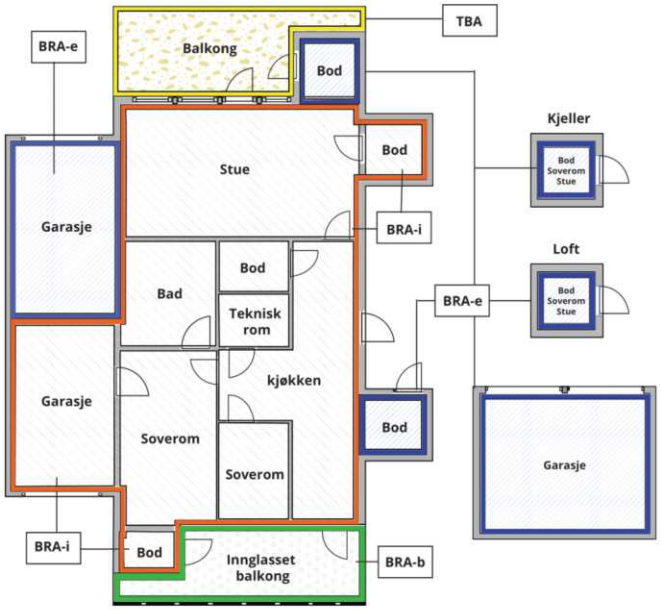
Hva er måleverdig areal?

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)**
4 etasje	27			27	4
5 etasje	17			17	
SUM	**44**				**4**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken		
5 etasje	Soverom, gang/trapperom		

Kommentar

Bod i bakgårdsbygg er ca 3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Loftsetasje står ikke merket med bruk på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Maling, nytt gulv nede, egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant for selger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	729		11	389 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 63

Hjemmelshaver
Flaten Anette

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Ingen		Nei
Tegninger			Ingen		Nei
Megler			Ingen		Nei
Egenerklæring	27.01.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.02.2026	

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

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.

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

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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260022

Selger 1 navn
Anette Flaten

Gateadresse
Kongens gate 63

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anette Flaten

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

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: 131260022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i utvendig mur,dette skal utbedres av sameiet

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasaderenovering av sameiet er planlagt i fremtiden

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260022

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fasadeoppgradering

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: 131260022

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: 131260022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Flaten	f1f619f963578316aae8452c9b3baa05bfa0fe9c	27.01.2026 09:19:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260022

- 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

Merkantil Service

Autorisert regnskapsførerselskap

Foretaksnr. NO 916 589 085 MVA
Postboks 159, 4662 Kristiansand
Kontoradr. Kongens gt. 14
Tlf. 38 12 02 50
www.merkantil-service.no

Til megler

Deres ref:: Vår ref.: **Vedrørende megleropplysninger for Sameiet Kongensgate 63.** Dato:

Vedlagt oversendes aktuelle opplysninger vedrørende Sameiet Kongensgate 63.

Sameiets formann heter Petter Rasmussen og han kan treffes på:

Petter.b.rasmussen@kristiansand.kommune.no eller på telefon 99103483.

Sameiet har et eierskiftegebyr på kr. 2.000,- som ved et eventuelt salg kan innbetales til konto 3000.18.39493.

Sameiet er forsikret i Gjensidige og det aktuelle polisenummeret er 793 052 42.

Det er ingen felles gjeld i sameiet.

Med vennlig hilsen

Bjørn Høyer-Jonassen
Merkantil Service AS

Vedlegg

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGENSGATE 63

§ 1. Eierandelene

Eiendommen Kongensgate 63, Gnr. 160, Bnr. 729 i Kristiansand kommune er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæringen delt opp i 14 selveierseksjoner.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Erverv av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

§ 2. Almindelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

§ 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen. For så vidt gjelder garasjeplasser i felles garasjeanlegg i kjelleretasjen kan disse kun selges til andre eiere av boligseksjoner i sameiet. Ved utleie av garasjeplass hvor leietaker ikke er eier/leier av en boligseksjon, er leieforholdet betinget av styrets godkjennelse.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Utbygger kan fritt leie ut sine seksjoner til boligformål uten hensyn til denne bestemmelse.

§ 6. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Samelets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg derblant garasjeanlegg, skal fordeles på samelerne i henhold til den samelebrøk samelerne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av samelebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til samelebrøken. Vedlikehold og drift av garasjeanlegget og bodanlegget, besørges og bekostes av samelet.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av samelemøtet. På grunnlag av dette betaler samelerne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1. i hvert kvartal av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlatelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene eller at påkrav er forlynt, ansees som vesentlig misligheld.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 8. Ordensregler / misligheld

Samelerne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på samelernes forpliktelser overfor samelet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og alt skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig misligheld av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere eller gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Samelernes rett til forandring av egen fasade mv.

Samelerne må ikke uten godkjennelse av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligens. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre samelere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

§ 8. Organisering av samelet

Samelet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under samelets formål. Utad forpliktes styret samelet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførerens godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser. Styret skal ha 5 medlemmer som velges på samelets årsmøte.

Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på samlemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære samlemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant boligseksjonseierne og deres ektefeller.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges samtlige med mindre en slik forelnkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9. Samlets øverste organ

Samlemøte er samlets øverste organ. Medlemmer av samlemøte er samtlige seksjonseiere. I samlemøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier uansett størrelse på samlebrøk. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med enkelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært samlemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
6. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 10. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved enkelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likelydes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

§ 11. Misligh old av fellesomkostninger

Hvis en samelder ikke betaler de i samlemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som misligh old av samlekontrakten og gir samlet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentagelsestilfelle og forøvrig hvis samlederen begår vesentlig brudd på samlеavtalen, kan samlet på samme måte anse avtalen for brutt, og få vedkommende samlers seksjon solgt på tvangsauksjon. Tvistemål i samlеforhold mellom samlerne hører under husleieretten.

Kristiansand, den 15.01.05

Husordensreglement

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 12. oktober 2005.

GENERELL INNLEDNING

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene og bidra til et hyggelig bomiljø til glede for alle beboere.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, ski eller annen redskap må ikke settes i trapperom eller gangar. Bruk tildelte boder som alltid skal være låst. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene eller i bakgården da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Alle utvendige dører og porter (hovedinngangsdører, inngangsdør til bodene etc.) skal alltid være låst. Slukk lyset når du forlater bodene. Husk du er selv med på å betale strømregningen.

REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i huset fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Etter kl. 23.00 må dørene lukkes ingen uten støy, dette gjelder også heisdøren. Høylydt tale, sang og musikk må dempes, så en ikke forstyrrer naboene. Snekring, boring og banking er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 07.00, og aldri på søn- og helligdager. Lørdag til kl. 10.00. Det må ikke benyttes stereoanlegg på balkongene slik at det sjenerer naboene.

SØPPEL OG RENHOLD

All søppel, skal pakkes inn i plastpose eller lignende og bæres ut i søppelkassene i bakgården. Søppel i forbindelse med beboeres inn- og utflytting kan ikke kastes i søppelkassene i bakgården da disse blir overfylte. Alle har felles ansvar for å holde fellesarealer ryddige. Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander i fellesarealene.

FELLESAREAL I BAKGÅRDEN

Alle beboere har et felles ansvar for å holde disse områdene ryddige og ordentlige. Tilsvarende regler for ro i bakgården gjelder som i leilighetene (se ovenfor). Ta hensyn til beboerne i 1. etg. ved benyttelse av fellesarealet i bakgården.

INNGANGSPARTI/TRAPPER

Inngangsparti/trappen skal til enhver tid se representativ ut og det skal ikke plasseres gjenstander som sko, klær, søppel etc. i disse områdene. Lek og unødig opphold i inngangsparti, trapper og heisen er forbudt.

TRAPPEVASK OG SØPPELDUNKER

Det er ansatt vaskehjelp som vasker inngangsparti, trapper og heis (fra 1. til 5. etg.) samt triller ut søppeldunkene hver uke. Søppeldunkene må raskest mulig trilles inn igjen etter tømming av beboerne slik at disse ikke fylles opp med søppel av uvedkommende.

Hver 2. uke vaskes i tillegg trappegelender fra 1. til 5. etg. Hver 4. uke vaskes i tillegg vinduer i inngangsparti samt felles utenfor hovedinngangen.

HUSDYR

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten etter skriftlig tillatelse fra Styret. Slik tillatelse gis bare i særskilte tilfeller.

TV, RADIO, TLF, BREDBÅND ETC.

Alle leiligheter har tilgang til bredbånd. Det står hver beboer fritt til selv å velge hvilke tilbud man ønsker utover TV-tilbudet som er obligatorisk. Hver beboer tar dette opp med leverandøren (LOS).

PORT

Alle beboere bes sørge for å holde porten til bakgården stengt til enhver tid og for øvrig følge de regler som til enhver tid gjelder i forbindelse med porten. Porten vil drives av Sørlandets Bed & Brankfast som kan kontaktes i tilfelle driftsavbrudd.

GARSJEANLEGG

Garasjeanlegget kan kun benyttes av de som disponerer garasjeplasser. For øvrig disponerer Sørlandets Bed & Brankfast de øvrige garasjeplassene for egne annulle og gjester.

SYKLER

Sykler skal plasseres på anviste plasser.

UTLEIE

Eier av leilighetene har ansvar for å informere leietager om disse husordensreglene.

KLAGER

Klager angående brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret som da vil behandle saken.

Sameiet Kongensgate 63
Kongensgate 63
4610 Kristiansand S.

Att: Petter B. Rasmussen

Kristiansand 23.desember 2025.

VEDR.BUDSJETT / FELLESKOSTNADER SAMEIET KONGENSGATE 63 FOR 2026.

Vedlagt oversendes driftsbudsjett for Sameiet Kongensgate 63 for 2026. Samtidig oversendes 12 giroer i forbindelse med felleskostnadene for 2026

NB! Vi ser at enkelte av dere benytter gamle KID når dere betaler. Dette skaper ekstra arbeid for oss, og vi ber derfor om at aktuell KID på faktura benyttes når dere betaler.

Sameiet hadde ved inngangen til 2025 en egenkapital på + kr. 61.516,-. Forventet resultat for 2025 beregnes til ca. kr. 90.000,- mot budsjettert resultat på + kr. 31.501,-.

Samlet egenkapital beregnes således til ca. kr. 151.516,- ved utgangen av 2025.

Vedlagte budsjett for 2026 er gjort opp med et forventet overskudd på kr.0,-.

Sameiets egenkapital ved utgangen av 2026 estimeres således til kr. 151.516-.

Budsjettet er vedtatt av sameiets styre i desember 2025.

Med vennlig hilsen

Merkant AS
Bjørn Høyer-Jonassen
Forretningsfører

Vedlegg:

SAMEIET KONGENSGATE 63

Budsjetterte felleskosnader 2026

Navn	Sameiet brøk	%	Beløp	Ekstra innb.	Tot kost.	Sum pr. mnd.
Elias Eikeland	46	8,73 %	45382,71	0,00	45382,71	3781,89
Aleksandersen,Berit	31	5,88 %	30584,00	0,00	30584,00	2548,67
Anette Flaten	46	8,73 %	45382,71	0,00	45382,71	3781,89
Anne-Marie Rasmussen	33	6,26 %	32557,16	0,00	32557,16	2713,10
Magne og Ruth Andersen	31	5,88 %	30584,00	0,00	30584,00	2548,67
Jakobsen,Jan Løvskar	45	8,54 %	44396,13	0,00	44396,13	3699,68
Karsten Svarstad	31	5,88 %	30584,00	0,00	30584,00	2548,67
Huracan AS	32	6,07 %	31570,58	0,00	31570,58	2630,88
Amalie Nilsen	31	5,88 %	30584,00	0,00	30584,00	2548,67
Nøvik, Jannike Amanda	32	6,07 %	31570,58	0,00	31570,58	2630,88
Fredrik Åsland	42	7,97 %	41436,39	0,00	41436,39	3453,03
Marte Moi	49	9,30 %	48342,45	0,00	48342,45	4028,54
Mats Vetnes Gundersen	46	8,73 %	45382,71	0,00	45382,71	3781,89
Olsen,Camilla	32	6,07 %	31570,58	0,00	31570,58	2630,88
		0,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00 %	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum	527	100,00 %	519928		519928	43327,3

Sameiet Kongensgate 63

Budsjett 1 - 12/2026

Beskrivelse	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3000 Fellesutgifter ordinær innkalling	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 331	519 928
Salgsinntekt avgiftspliktig	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 327	43 331	519 928
3625 Inntekter eierskiftegebyr	0	0	2 000	0	0	0	0	0	2 000	0	0	0	4 000
Leieinntekt	0	0	2 000	0	0	0	0	0	2 000	0	0	0	4 000
Sum salgs- og driftsinntekt	**43 327**	**43 327**	**45 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**45 327**	**43 327**	**43 327**	**43 331**	**523 928**
Bruttofortjeneste	**43 327**	**43 327**	**45 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**43 327**	**45 327**	**43 327**	**43 327**	**43 331**	**523 928**
BF i %	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*	*100,00 %*
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	0	14 064	0	0	14 064	0	0	14 064	0	0	14 064	0	56 256
6340 Strøm måler 4269	0	0	0	4 000	0	0	4 000	0	0	4 000	0	4 000	16 000
6342 Fjernvarme måler 2399	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 666	7 674	92 000
6370 Vann/kloakkavgift	0	0	23 341	0	23 341	0	23 341	0	0	23 341	0	0	93 364
6394 Forsikringer	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	5 074	60 888
6396 Vaktmestertjenester	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 734	5 726	68 800
6398 Matteleie	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	285	3 420
Kostnad lokaler	18 759	32 823	42 100	22 759	56 164	18 759	46 100	32 823	18 759	46 100	32 823	22 759	390 728
6513 Systemnøkler	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	2 400
6514 Service brannalarm etc	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000	0	0	0	5 000
6517 Lysrør	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	1 200
6552 Programvare	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	750	9 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	1 050	6 050	1 050	1 050	1 050	17 600
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
6605 Egenandel ved skader	0	0	0	0	10 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000
6689 Rep./vedlikehold heis	0	7 500	0	0	0	0	0	7 500	0	7 500	0	0	22 500
6693 Rep vvs/sanitær	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
6697 Rep elektriker	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	3 000	10 500	3 000	3 000	13 000	3 000	3 000	10 500	3 000	10 500	3 000	3 000	68 500
6705 Honorar regnskap	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 326	40 000
6710 Rådgivning	5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Fremmed tjeneste	8 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 334	3 326	45 000
6860 Styre/samelemøter	0	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
Kontorkostnad, trykksak o.l.	0	0	0	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
7770 Bank og kortgebyr	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	263	3 200
Annen kostnad	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	267	263	3 200
ANNEN DRIFTSKOSTNAD, AV- OG NEDSKRIVNING	**31 410**	**47 974**	**49 751**	**33 410**	**73 815**	**26 410**	**53 751**	**47 974**	**31 410**	**61 251**	**40 474**	**30 398**	**528 028**
Sum driftskostnader	**31 410**	**47 974**	**49 751**	**33 410**	**73 815**	**26 410**	**53 751**	**47 974**	**31 410**	**61 251**	**40 474**	**30 398**	**528 028**
Driftsresultat	**11 917**	**(4 647)**	**(4 424)**	**9 917**	**(30 488)**	**16 917**	**(10 424)**	**(4 647)**	**13 917**	**(17 924)**	**2 853**	**12 933**	**(4 100)**
8070 Annen finansinntekt	0	0	0	0	0	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
Finansinntekter	0	0	0	0	0	4 100	0	0	0	0	0	0	4 100
Netto finansposter	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**4 100**
Resultat før skatt	**11 917**	**(4 647)**	**(4 424)**	**9 917**	**(30 488)**	**21 017**	**(10 424)**	**(4 647)**	**13 917**	**(17 924)**	**2 853**	**12 933**	**0**
Resultat etter skatt	**11 917**	**(4 647)**	**(4 424)**	**9 917**	**(30 488)**	**21 017**	**(10 424)**	**(4 647)**	**13 917**	**(17 924)**	**2 853**	**12 933**	**0**

SAMEIET KONGENSGATE 63

BALANSERAPPORT

	2 024	2 025
Kundefordringer	5 897	1 864
Andre kortsiktige fordringer	-	
Forskuddsbetalt strøm	-	-
Sum kortsiktige fordringer	5 897	1 864
Innsk.kto. 3000.18.39493	89 851	171 954
Sum bankinnskudd og kontanter	89 851	171 954
Sum omløpsmidler	95 748	173 818
Sum eiendeler	95 748	173 818
Egenkapital 1.1.	-45 651	-61 515
Årets resultat	-15 864	-74 735
Totalsum ny egenkapital *	-61 515	-136 250
Kreditorer	-18 614	-15 568
Skyldig styrehonorar	-	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-	
Skyldige feriepenger	-	
Skyldig renovasjon	-	
Skyldig strøm	-15 619	-22 000
Skyldig skattetrekk	-	
Sum kortsiktig gjeld	-34 233	-37 568
Sum egenkapital og gjeld	-95 748	-173 818

Kristiansand 8. januar 2026.

Bjørn Høyer-Jonassen
Merkant AS

SAMEIET KONGENSGATE 63

RESULTATREGNSKAP

	2024	2025	BUDSJETT 2026
Innt. Fellesutg. Leiligheter	-495 465	-553 411	-519 928
Ref.fellesutg.deltatt på dugnad	-		
Innt. Eierskiftegebyr	-2 000	-4 000	-4 000
Sum driftsinntekter	-497 465	-557 411	-523 928
Lønn	-		
Feriepenger	-		
Styrehonorar	-		
Arbeidsgiveravgift	-		
Sum lønn	-	-	-
Forsikringer	37 198	52 036	60 888
Renov./søppeltømming	43 353	53 577	56 256
Driftskostn. Garasje	-		
Vaktmestertj.	65 181	65 441	68 800
Vaktmstertj. Variable	-		
Vakth./alarmtilkn./brann		7 406	5 000
Strøm måler 4269	18 817	16 140	16 000
Strøm fjernvarme måler 2399	94 310	94 717	92 000
Lysrør etc.			
Driftsmateriell	-		1 200
Lisenser/programvare	8 318	8 233	9 000
Kostnader dugnad	-		
Heistelefon	-		
Vann/kloakkavg.	102 534	77 994	93 364
Snørydding	-		
Driftskostn. Elektrikker	19 319		12 000
Driftskostn.VVS	4 718		12 000
Rep og vedlikehold bygg	-	9 117	12 000
Systemnøkler	-	2 060	2 400
Egne kostn.ved skader	10 000	18 000	10 000
Driftskostn. Heis	21 319	19 865	22 500
Driftskostn. Norsk Heiskontroll	-	7 831	
Andre driftskostn. Bygg	-		
Matter	2 740	866	3 420
Sum lokalkostnader	427 807	433 283	476 828
Rep/vedlikeh.brann/el.tils.	5 117		
Rep/vedlikehold port (netto)	-		
Rep/vedlikeh.ventilasjonsanlegg	-		
Verktøy,utstyr	-		
Blomster, etc.	-		-
Sum driftskosnader	5 117	-	-
Regnskapshonorar	44 790	43 808	40 000
Årsoppgjør/rådgivning	4 000	4 000	5 000

	2024	2025	BUDSJETT 2026
Juridisk bistand			
Konsulentbistand	-		
Sum fremmede tjenester	48 790	47 808	45 000
Kontorrekvisita	-		
Telefon styreleder	-	-	
Kostn. Vedr. års/sameiemøter	991	2 930	3 000
Diverse adm.kostn.			-
Sum admkostn.	991	2 930	3 000
Bankomkostninger	2 638	3 135	3 200
Sum øvrige driftsk.felles	2 638	3 135	3 200
Totalsum driftskostnader	485 343	487 156	528 028
Driftsresultat før finansposter	-12 122	-70 255	4 100
Renteinntekter bank/post/utbytte	-3 742	-4 480	-4 100
Rentekostn. Leverandører	-		
Sum finansposter	-3 742	-4 480	-4 100
Resultat før årsoppgjøret (- = overskudd)	-15 864	-74 735	-

Kristiansand 9.januar 2026

Merkant AS
Bjørn Høyer Jonassen
Forretningsfører

Protokoll: Generalforsamling for sameiet Kongens gate 63

Org.nr. 995 606 828

Møtedato: 05. april, 2025, kl. 17:00
Sted: BRGs lokaler, Tangen 4
Referent: Karsten Svarstad

Til stede: Petter Rasmussen, Berit Aleksandersen, Jan Løvsaker Jakobsen, Anette Flaten, Stina og Ken Andre Andersen (rep. For Magne og Ruth Andersen), Anne-Marie Rasmussen, Karsten Svarstad og Bjørn Høyer-Jonassen (regnskapsfører)

7 av 14 leiligheter representert.

Følgende saker ble behandlet/gjennomgått:

Sak 1
Godkjenning av innkalling

- Ingen innvendinger til innkallingen. Petter Rasmussen er møteleder og Karsten Svarstad er referent.

- Innkalling godkjent.

Sak 2
Økonomi

Sameiets økonomi:

- Bjørn (regnskapsfører) startet med å ta en gjennomgang av økonomien av Sameiet.
- Fakturaer på felleskostnader blir stort sett betalt før forfall, men med noen få unntak. Folk er flinke til å betale og betale riktig.
- Det er budsjettert til et positivt resultat på 30 000 i 2025, da vil egenkapitalen ved utgangen av året være på 93 000
    - Det vil si litt i underkant av 7000 per boenhet.
    - Det er vanlig at det ligger på mellom 12 000 og 15 000 per boenhet.
    - Bjørn anbefaler å ikke bruke av den oppsparte egenkapitalen.

- Resultat 2024
    - Det var ved inngangen til 2024 en egenkapital på ca. 45 000. Det var budsjettert med et resultat på + 31 000, men endte med et positivt resultat på 15 000. Det var en egenkapital på 61 000 ved utgangen av 2024.

- Sparte litt på vann og kloakk + strøm enn det som var budsjettert.
- Forsikringen økte med 5000.
- Vaktmester økte med 5000.
- Måtte ut med en egenandel på 10 000 for represjon av skade.
- Besparing på VVS kostnader på 10 000.
- Brukte 10 000 mer på elektriker enn budsjettert.

- Budsjett 2025
  - Mange poster vil få prisstigning. Det er ikke lagt opp til noen store vedlikeholdsprosjekt i budsjettet.
  - Felleskostnadene øker med 11%, hvor 5,34% er økte kostnader og resterende prosentandel er oppsparing av egenandel.

  - Forsikringen øker fra 37 000 til 48 000.
  - Vann og kloakk er budsettert til 108 000.
  - Renovasjon er budsjettert til 45 000.
  - Vaktmestertjeneste budsjettert til 65 000.
  - Heiskontroll i år. Dette koster 8000,-

- Økonomiske forhold ved større investeringer, Bjørn tok en gjennomsang av muligheter:

  - Fasaden har vært et tema både i fjor og i år. Det er gjennomført befaringer med fagkyndige, blant annet Muremester Lindgren, som har gitt en vurdering og anbefaling. Kostnaden for en oppgradering av fasaden er estimert til ca. kr 1 500 000.

  - Den vanligste og mest rettferdige måten å finansiere større oppgraderinger i et sameie på, er å ta opp et felles lån. Lånet følger leiligheten og nedbetales gjennom økte felleskostnader. På den måten unngår man å måtte betale en stor engangssum, og man reduserer risikoen for tap dersom man selger kort tid etter oppgraderingen.

  - Ved et lån på 1,4 millioner kroner må sameiet nedbetale ca. 140 000 kroner årlig i avdrag, i tillegg til renter på 8–8,5 %. Rentekostnaden vil være høyest i starten og avta over tid, med et gjennomsnitt på rundt 56 000 kroner per år. Dette gir en gjennomsnittlig årlig totalkostnad på ca. 200 000 kroner over en nedbetalingstid på 10 år. Det tilsvarer en økning i felleskostnadene på litt over 1 100 kroner per måned per boenhet. Man trenger ikke egenkapital ved et slik lån.

  - Det kom opp spørsmål om muligheten for å ta opp privat lån. Slike løsninger kan imidlertid skape utfordringer knyttet til rapportering til Skatteetaten. Derfor anbefales det å ta opp et felles lån i sameiet.

- Ingen innvendinger på årsresultat eller budsjett.
- Mange var positive til å oppgradere fasaden, med en løsning hvor man tar opp et felles lån.

Sak 3
Ekstraordinær generalforsamling (bestemme fasadeoppgradering)

- Styret innhenter flere pristilbud og vil deretter vurdere hvilket som er mest gunstig for sameiet. Det arbeides samtidig med å utforme en total kontrakt for hele prosjektet, samt å avklare lånemuligheter med banken. Dette skal være klart før en ekstraordinær generalforsamling til høsten, hvor det skal stemmes over om sameiet skal ta opp lån og gjennomføre fasadeoppgraderingen.

- Ingen innvendinger mot forslaget.

Sak 4
Nødlys

- Ved en tidligere kontroll ble det anbefalt å oppgradere nødlys og nødutgangsskilt. Tratec har gitt et pristilbud på kr 36 000 for dette arbeidet. Petter innhenter nå tilbud fra to andre firmaer for å sammenligne priser.

- Siden tiltakene gjelder sikkerhet, og det er sterkt anbefalt å følge slike anbefalinger, ble det enighet om at oppgraderingen skal gjennomføres.

Sak 5
Valg av styret

- Generelt: Det er tidligere besluttet at dette er en dugnadsoppgave som alle beboere skal bidra til. Det er derfor viktig at ordningen videreføres, og at alle tar ansvar og deltar i tur og orden.

- Innstilling:
    - Petter Rasmussen forsetter som styreleder i et år til.
    - Berit Aleksandersen forsetter som styremedlem i et år til.
    - Karsten Svarstad forsetter som styremedlem (sekretær) i et år til.
    - Anette Flaten går inn som nytt styremedlem i et år.

- Innstilling vedtatt.

Sak 6

Annet

Kode til garasjen:

- Det er viktig at styret blir informert ved endring av garasjekoden, slik at oppdatert informasjon kan videreformidles til alle som skal ha tilgang.
- Anette tar kontakt med «Hotellet» for koordinering.

Murefirmaer knytet til fasadeoppgradering

- Jan følger opp med BRG for å innhente anbefalinger om aktuelle murerfirmaer til prosjektet.

Vedlikehold av balkonger

- Vedlikehold av balkonger er den enkelte beboers ansvar. Dette omfatter blant annet maling av rekkverk og vedlikehold av terrassegulv/dekke.

Vi bekrefter at vi har vært til stede på generalforsmalingen og at protokollen er korrekt.

Kristiansand, 8. mai 2025

Petter Rasmussen

Berit Aleksandersen

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kongens gate 63

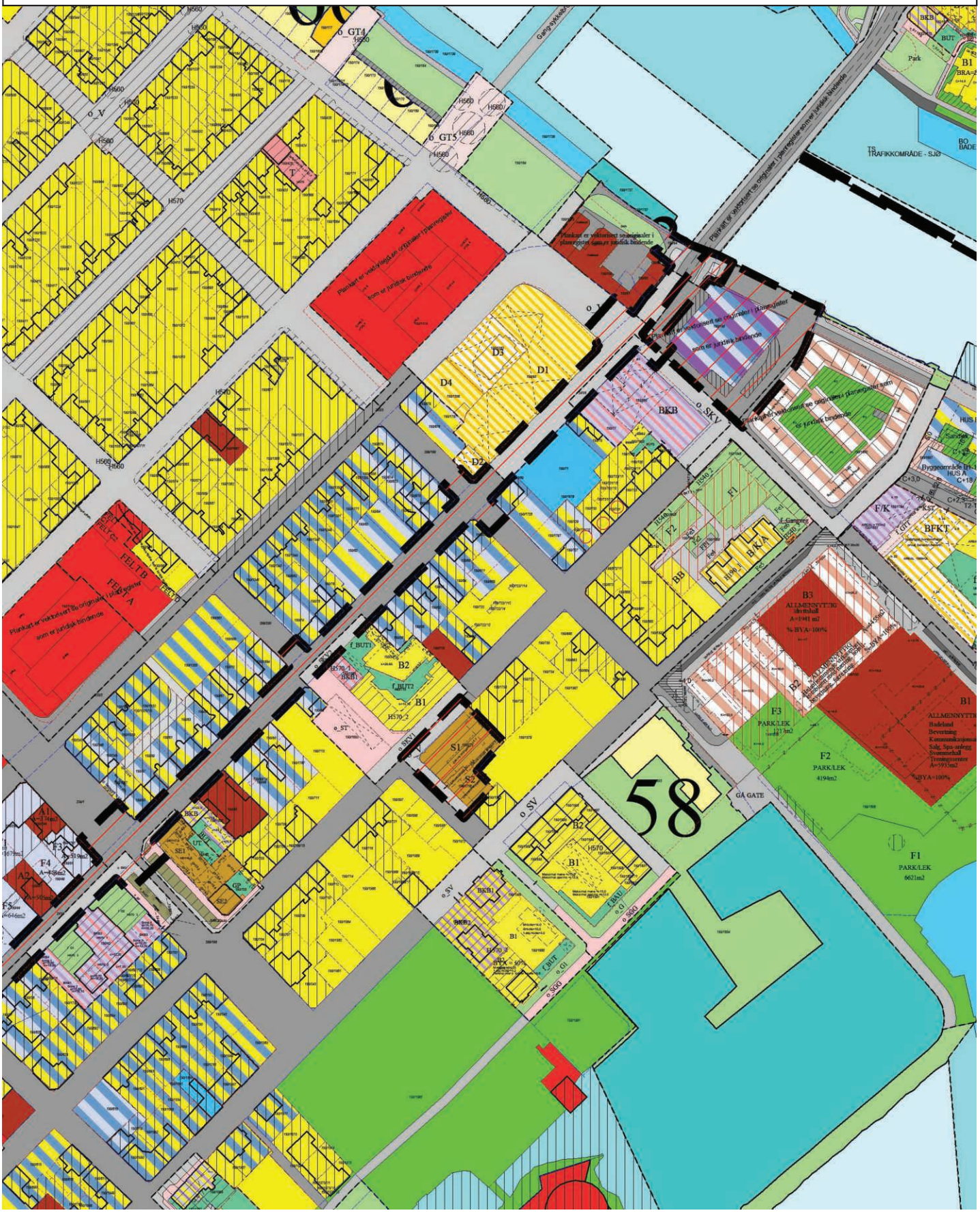
Dato: 19.01.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

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

Sist revidert 18.11.2024

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

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

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

§2 Reguleringsformål

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

Området reguleres for følgende formål:

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

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

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 **Byggeområder**

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6 Bebyggelsesplan

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

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

§ 7 Nye bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

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

§10 Fellesbestemmelser

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

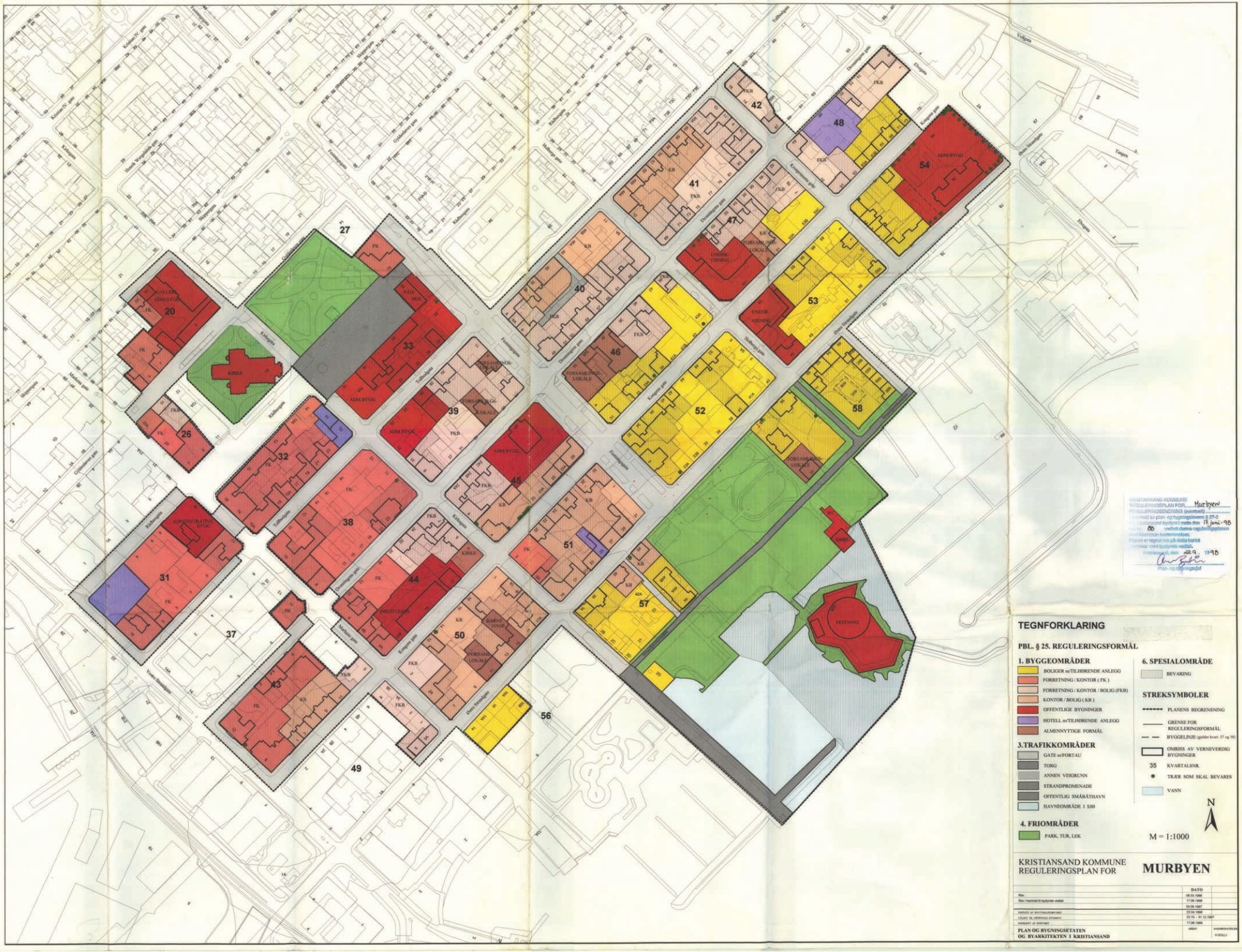
§11 Rekkefølgebestemmelser

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

Kristiansand, 06.03.-98

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

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


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

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

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

3.TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

- PARK, TUR, LEK

6. SPESIALOMRÅDE

- BEVARING

STREKSYMBOLER

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

N

M = 1:1000

KRISTIANSAND KOMMUNE

MURRVEN

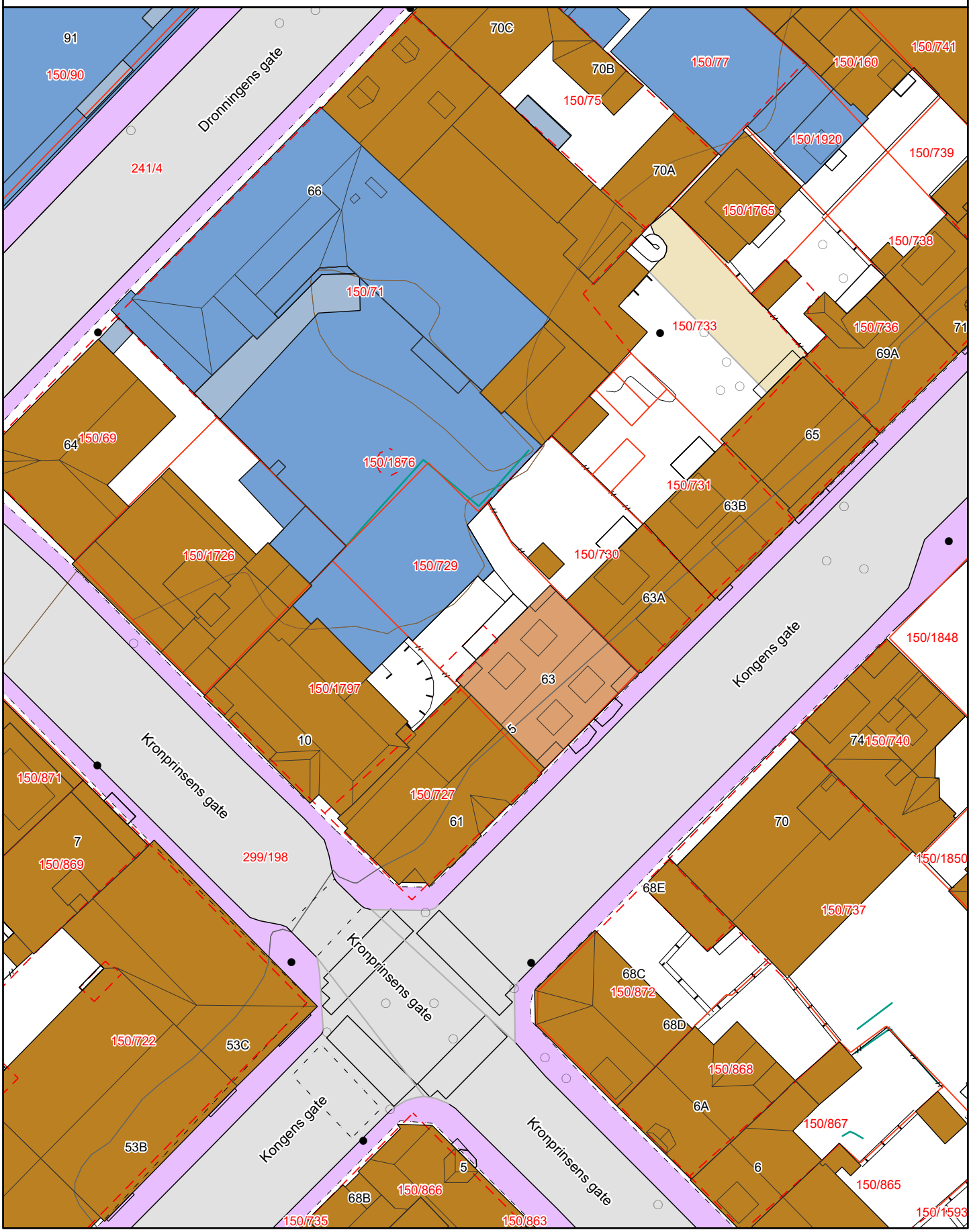
REGULERINGSPLAN FOR MORBYEN

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

Oversiktskart

Adresse: **Kongens gate 63, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/729/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 401 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026



Matrikkelkart

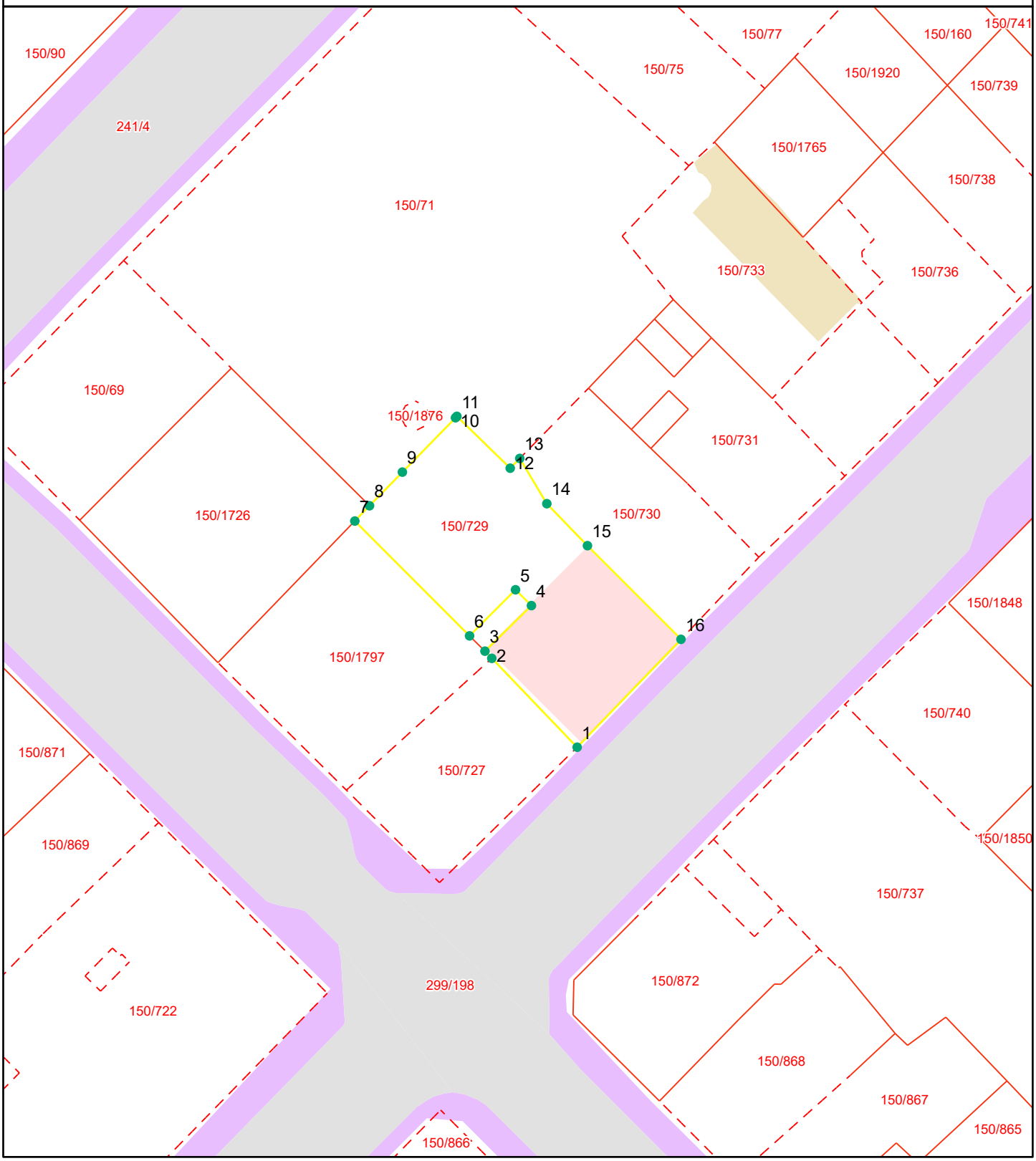
Adresse: **Kongens gate 63, 4608 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/729/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 389 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 389 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445581.47	441339.95	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.39	0
2	6445589.66	441332.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	0.91	0
3	6445590.32	441331.44	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.02	0
4	6445594.52	441335.73	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	2.08	0
5	6445595.98	441334.26	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	6.02	0
6	6445591.73	441330.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	15	0
7	6445602.31	441319.43	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.96	0
8	6445603.72	441320.79	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	4.34	0
9	6445606.82	441323.82	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	7.02	0
10	6445611.83	441328.72	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.18	0
11	6445611.96	441328.85	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	6.87	0
12	6445607.18	441333.77	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	1.26	0
13	6445608.08	441334.65	Mur	Murhjørne	Terrengmålt	10	4.87	0
14	6445603.91	441337.15	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	5.4	0
15	6445600.04	441340.9	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	12.23	0
16	6445591.41	441349.53	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	13.83	0

Matrikkelkart

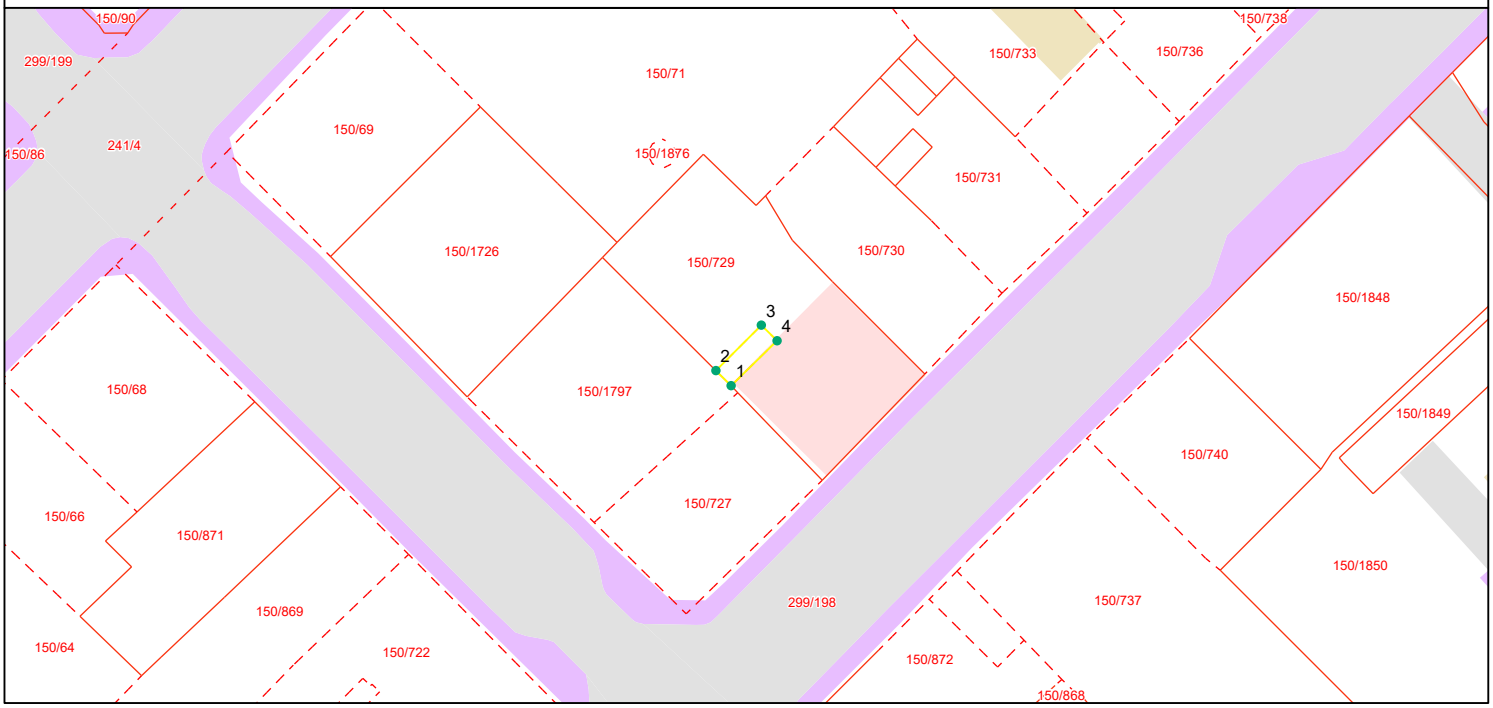
Adresse: **Kongens gate 63, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/729/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 12 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.01.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 12 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445590.32	441331.44	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	2.01	0
2	6445591.73	441330.02	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	6.02	0
3	6445595.98	441334.26	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	2.08	0
4	6445594.52	441335.73	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	100	6.02	0

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.