

Kongens gate 53B

KVADRATUREN



Prisantydning: **kr 2 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Pen leilighet med attraktiv beliggenhet og egen garasjeplass - Terrasse og heis i bygget

OMRÅDE
KVADRATUREN

ADRESSE
Kongens gate 53B, 4608
KRISTIANSAND S

Prisantydning
kr 2 790 000,-

Omkostninger: kr 83 450,-
Totalpris: kr 2 873 450,-
Formuesverdi: kr 482 521,-
Eiendomskatt: kr 3 227,-
Fellesutgifter: kr 3 072,-

BRA-i: 43 m²

BRA Total: 43 m²
Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1981
Soverom: 1
Rom: 2
Etasje: 1
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1167 m²



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler

950 00 000
geir.johansen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lund
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

KONGENS GATE 53B

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 722, seksjonsnummer 12 i Kristiansand kommune.

Areal

BRA - i: 43 m², BRA totalt: 43 m², TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 43 m² Bad, Gang, Stue/kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 7 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Tomtetype / Tomtestørrelse

Eiet / 1167 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet 1167 kvm - 1197 kvm inkl seksjoner

Beliggenhet

Meget attraktivt og sentralt beliggenhet midt i Kvadraturen. Gangavstand til alt som Markens gate, butikker, cafeer, restauranter og fasiliteter som treningssenter, tog- og buss stasjon, svømmehall, frisører og diverse kulturtilbud m.m. Fiskebrygga, Nupenparken og Bystranda i umiddelbar nærhet samt kort vei til fantastiske tur- og bademuligheter i Baneheia og på Odderøya. Kort vei til UiA.

Adkomst

Leiligheten ligger meget sentralt i Kvadraturen på hjørne av Kongens gate og Kronprinsens gate.

Fellesvisning vil bli skiltet.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er et dødsbo. Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Eget felles vaskerom kun for etasjen rett uten for inngangsdøren samt 2 boder og et skap

Standard

Pen og meget arealeffektiv leilighet beliggende i 1.etg. med følgende innhold: Gang med god garderobeplass. Stue med utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med pen innredning og barløsning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Flott bad med vask, innredning, wc og romslig dusjnise med skyvedør. Soverom med dobbelt garderobeskap. Det er et felles romslig vaskeromrom rett ved inngangen til leiligheten samt 2 utvendige boder og et skap. Heis ned til god garasje plass.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 20.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i sameie bygget 1981. Rolig del av sentrum, like ved Bystranda, butikker, treningssenter mm. God planløsning i 2 roms på bakkeplan. Ligger usjenert til mot bakgård. Leiligheten er modernisert med årene, nyere overflater bad, kjøkken, balkongdør/vinduer mm. Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig 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.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Sluk i dusjsone og tett sokkel inn dit, ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: 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.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

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

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og kjølerom i forbindelse med boder.

Parkering

God romslig garasje plass i byggets kjeller. Heis opp til etasjen.

Forsikringselskap

Codan Forsikring

Polisenummer

1104295

Diverse

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter som inkluderer vann og kloakk og renovasjon er inkludert i fellesutgift

Eiendomsskatt

Kr 3 227 pr. 2024

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt kr 3 227,- pr år 2024 for denne seksjonen.

Formuesverdi primær / Formuesverdi sekundær

Kr 482 521 pr. 2022 / Kr 1 833 579 pr. 2022

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BOENHETEN

Eierbrøk

233/10000

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 2.640,- inkluderer bla. revisjon- / styre- forretningsførerhonorar, felles forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, oppvarming, renhold
Telia TV / Bredbånd kr 432,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 072

Andel fellesformue

Kr 12 565 pr. 19.07.2024

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Kongensgate 53

Organisasjonsnummer

971331003

Om sameiet

Styreleder: Åge Bjelland. Mail: kongensgate53@sbbk Kunde.no

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen Kongensgate 53 a-b-c i Kristiansand kommune. Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder og balkonger.) De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, er fellesareal. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

Styrets forslag til endring i husordensreglene for sameiet ble enstemmig vedtatt på årsmøte 18.04.2024. De vedtatte husordensreglene er:

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00. Dette gjelder også bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.
2. Støyende byggearbeid skal ikke utføres etter kl 20.00 på hverdager, og ikke etter 15:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.
3. Sykler og barnevogner må ikke settes i inngangspartier eller til hinder for andre.
4. Mating av fugler forbudt pga plager fra måker & rotter mm.
5. Risting av tepper, sengetøy mm skal skje ute, ikke fra verandaer og vinduer.
6. Grilling er kun tillatt i hagen.
7. Søppel: Alle må sortere søppel i grønn, grå, rød og brun dunk. Større ting leveres til Kommunal avfalls plass.
8. Ventilasjonsanlegget: Det er ikke tillatt å gjøre forandringer med ventilasjonsanlegget, som for eksempel stenging av inntakspjeld i leilighetene eller montering av mekanisk avtrekksvifte på bad eller over komfyren.
9. Dørene til kjeller, garasje og utgangsdørene skal alltid være låst.
10. Utleie av leilighet meddeles forretningsfører og styret. Vi trenger kontaktinfo til leietakere.
11. Forslag og klager meldes til styret.
12. Melding fra styret til sameierne ved oppslag og mail, samt sameiets Facebook side.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag SØBO

Eierskiftegebyr

Kr 6385

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser:

Heftelser i eiendomsrett: 04.07.1984 - Dokumentnr: 9108 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om trafostasjon/kiosk. Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:722. Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2003 - Dokumentnr: 583 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

13.01.2003 - Dokumentnr: 583 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

08.10.1981 - Dokumentnr: 12080 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 12. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 233/10000. Eiendommen er oppdelt i 032 seksjoner.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.01.1982. Ferdigattesten gjelder Boligblokk- nybygg Kongensgate 53-59. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Boliger, tilhører reguleringsplan MURBYEN med bestemmelser som egen tekst, datert 17.06.1998. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 04.03.2021 en mindre endring av reguleringsplan for Murbyplanen, for å tydeliggjøre planens opprinnelige intensjoner og gjeldende praksis. Det presiseres i hvilke tilfeller §6, krav om bebyggelsesplan for kvartalets indre slår inn. I tillegg presiseres det at tilbygg, påbygg og underbygg til bevaringsverdig bebyggelse også tillatelse mot nabogrense.

Tilhører Kommunedelplan Kvadraturen og Vestre Havn, Del 1- Kvadraturen datert 12.02.2014. Arealbruk: Sentrumsformål

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Utleie av leilighet

meddeles styret.

Nytt punkt 9 e i vedtektene: Sameiet tillater kun korttidsutleie i max 60 døgn pr år. (Lovens strengeste grense.)

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 790 000

Totalpris

Kr 2 873 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 69 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 83 450,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 49 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 88 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Finn Eilef Nilsen, Steinar Granmo Nilsen, Vanja Frydenlund, Cathrine Nilsen Vold, Berit-Johanne Martinsen, Gunnar Espen Nilsen og Sissel Ingebjørg Anderssen

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

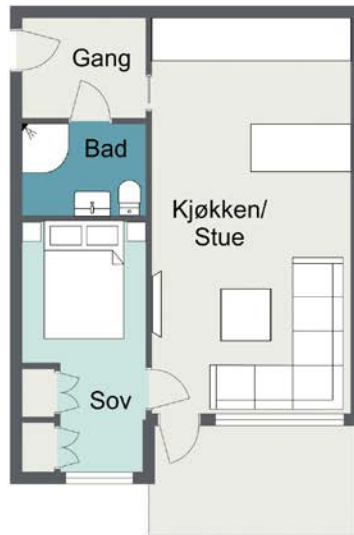
4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

15.08.2024



 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

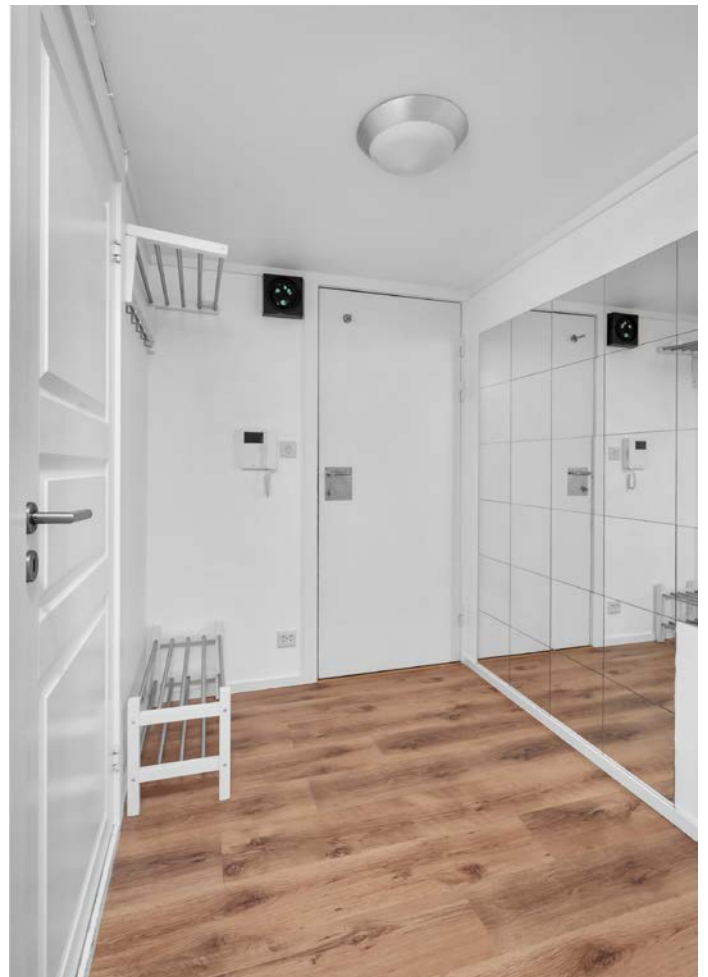














Nabolagsprofil

Kongens gate 53B - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	4 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.3 km	
Kristiansand rutebilstasjon	10 min
Buss, tog	
0.7 km	
Kristiansand stasjon	17 min
Linje F5	
1.2 km	
Kristiansand Kjevik	18 min
Randøyane	8.2 km
Linje 91	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	12 min
146 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
449 elever, 21 klasser	
1.3 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
191 elever, 10 klasser	
1.5 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	23 min
423 elever, 30 klasser	
1.6 km	
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
472 elever, 34 klasser	
2.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand	3 min
180 elever	
0.2 km	
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	
0.4 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



Opplevd trygghet

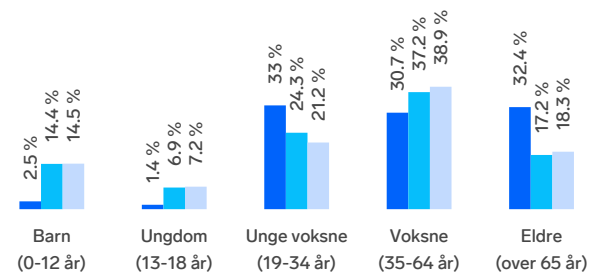
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	13 min
38 barn	
0.9 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	22 min
83 barn	
1.6 km	
Odderøya barnehage (0-5 år)	22 min
51 barn	
1.6 km	

Dagligvare

Kiwi Elvegata	2 min
Rema 1000 Tangen	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	




Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

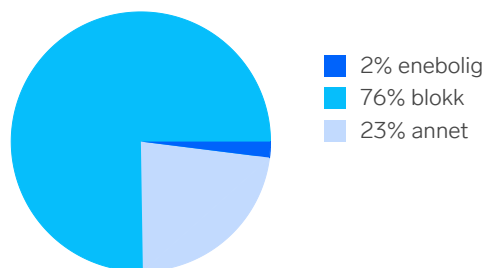
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Kongensgate skoles basket asfalt 1 min 
Ballspill 0.1 km
-  Aquarama Flerbrukshall 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  SATS Aquarama 5 min 
-  SATS Kristiansand Sentrum 12 min 

Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

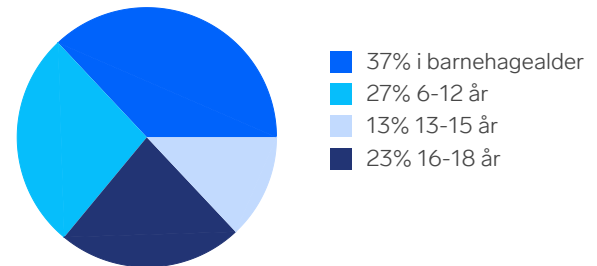
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 9 min 
-  Apotek 1 Aquarama 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

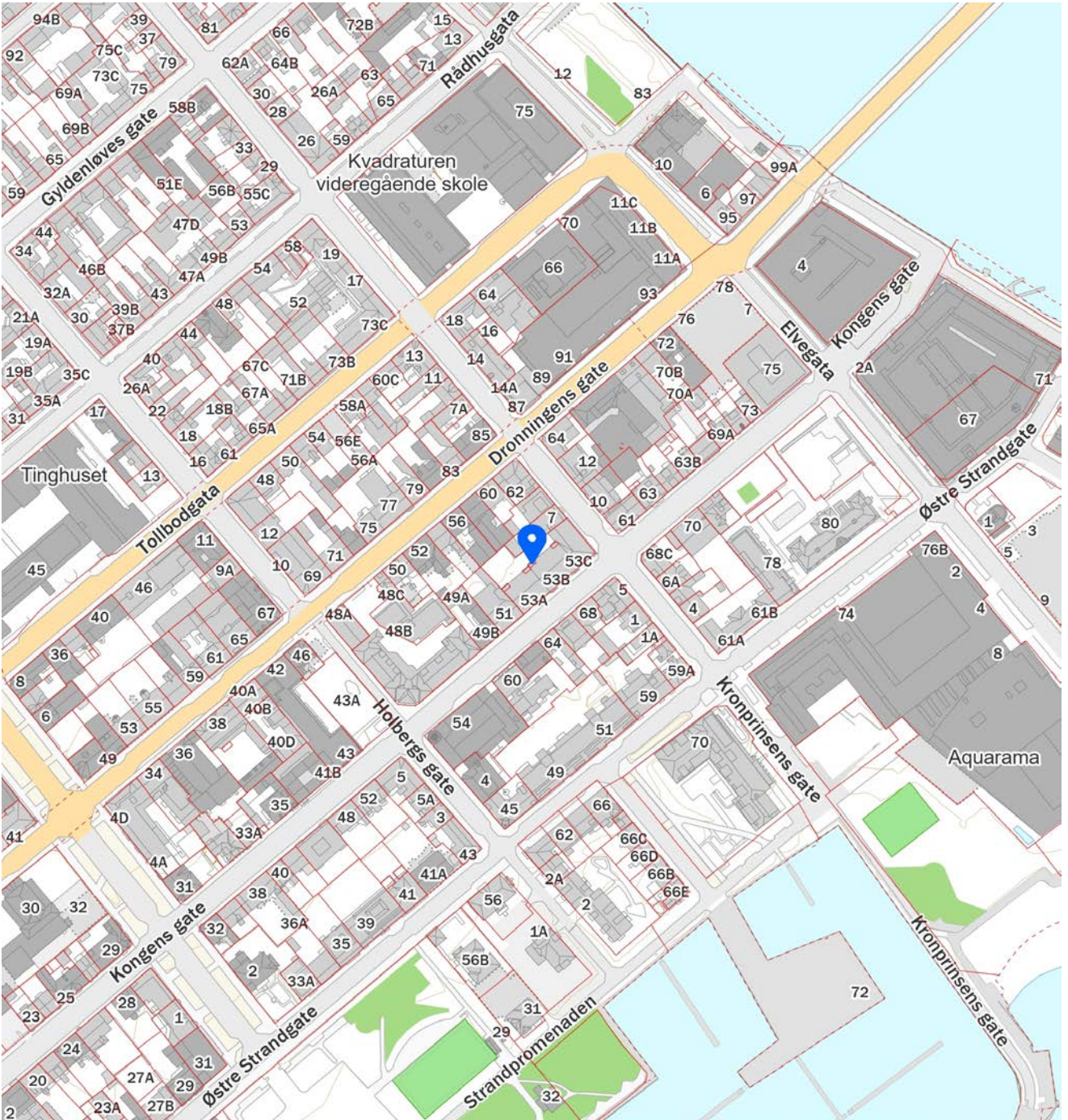
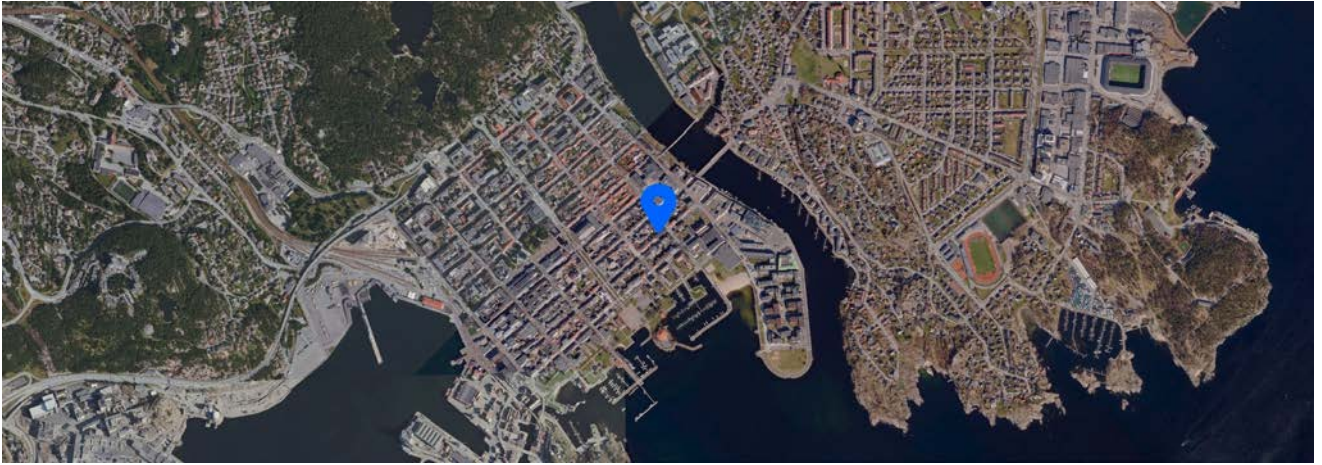


0% 65%

-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kjølerom i forbindelse med bod
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12. *- se bakside -/.*
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m. *Finns ikke.*
11. Lyskilder som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Finn Nilsen

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfy og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

;) Sameie har felles opplegg for TV/internett, ruteren er i leiligheten.

Eieren av leiligheten er død. Arvinger som er selger har ikke bebodd leiligheten. Vi har svart etter den kunnskap som vi har kunnet få i ettertid.

Kongsvinger 25/7-2024

Sted/dato

Finn Eilef Nilsen

Selgers signatur

Finn Eilef Nilsen

Selgers signatur

Egenerklæring

Kongens gate 53B, 4608 KRISTIANSAND S

19 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kongens gate 53B

Postadresse

Kongens gate 53B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

overtatt dødsbo etter min bror Tore Even Nilsen. 4.Juli 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Nilsen, Finn Eilef

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93877640

Tilstandsrapport

📍 Kongens gate 53 B, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 722, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 20.07.2024

Rapportdato: 08.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3544

Referansenummer: XS2750

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1981. Rolig del av sentrum, like ved Bystranda, butikker, treningssenter mm.

God planløsning i 2 roms på bakkeplan. Ligger usjenert til mot bakgård. Leiligheten er modernisert med årene, nyere overflater bad, kjøkken, balkongdør/vinduer mm.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder.

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

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

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.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

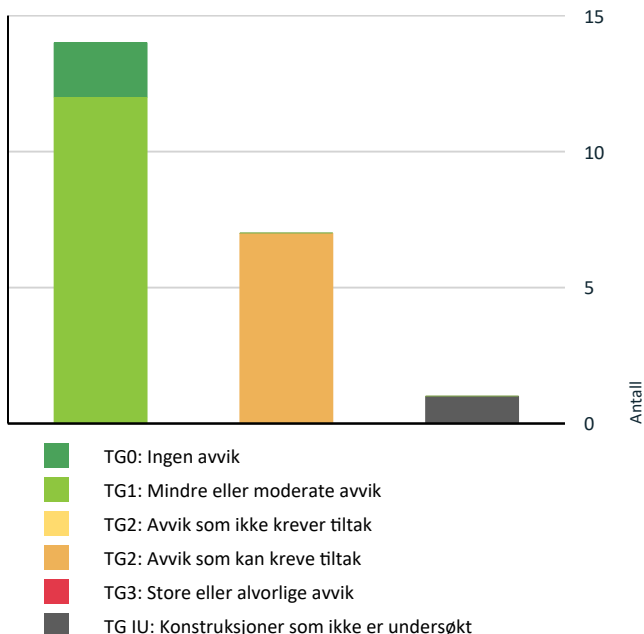
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1981

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass, trolig fra 2020. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, fra byggeår. Tredør med brannhemmende kvaliteter. Funksjon OK.
- balkongdør, fra 2020. Tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen 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 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Teppelagt betongdekke.



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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, 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 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

📍 TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK. Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens krav. Sluk i dusjsone og tett sokkel inn dit, ved evt lekkasje utenfor dusj så vil ikke vann ledes enkleste vei til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.



1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsvask, wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang mot dusj.

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

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



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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.

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

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



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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.

Ventilator fungerte OK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Stoppekran trolig plassert i luke badetrom. Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 1 Varmekabler

Bad. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre automatsikringer, i felles gang.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap

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

Nei

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

- 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 gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

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

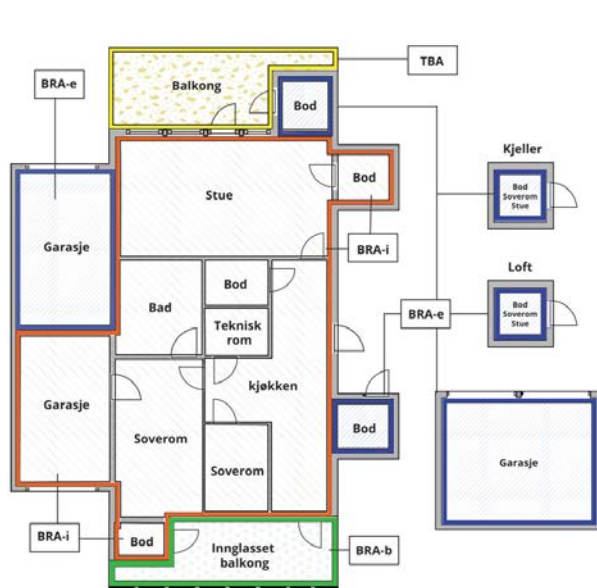
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	43			43	7
SUM	43				7
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Gang , Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	43	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.7.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	722		12	1167 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kongens gate 53 B

Hjemmelshaver

Nilsen Tore Even

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Siste hjemmelovergang

År

2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.07.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS2750>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 722 Fnr.: Snr.:
Adresse: Kongens gate 53B
Areal i m²: 1197 inkl. seksjoner
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

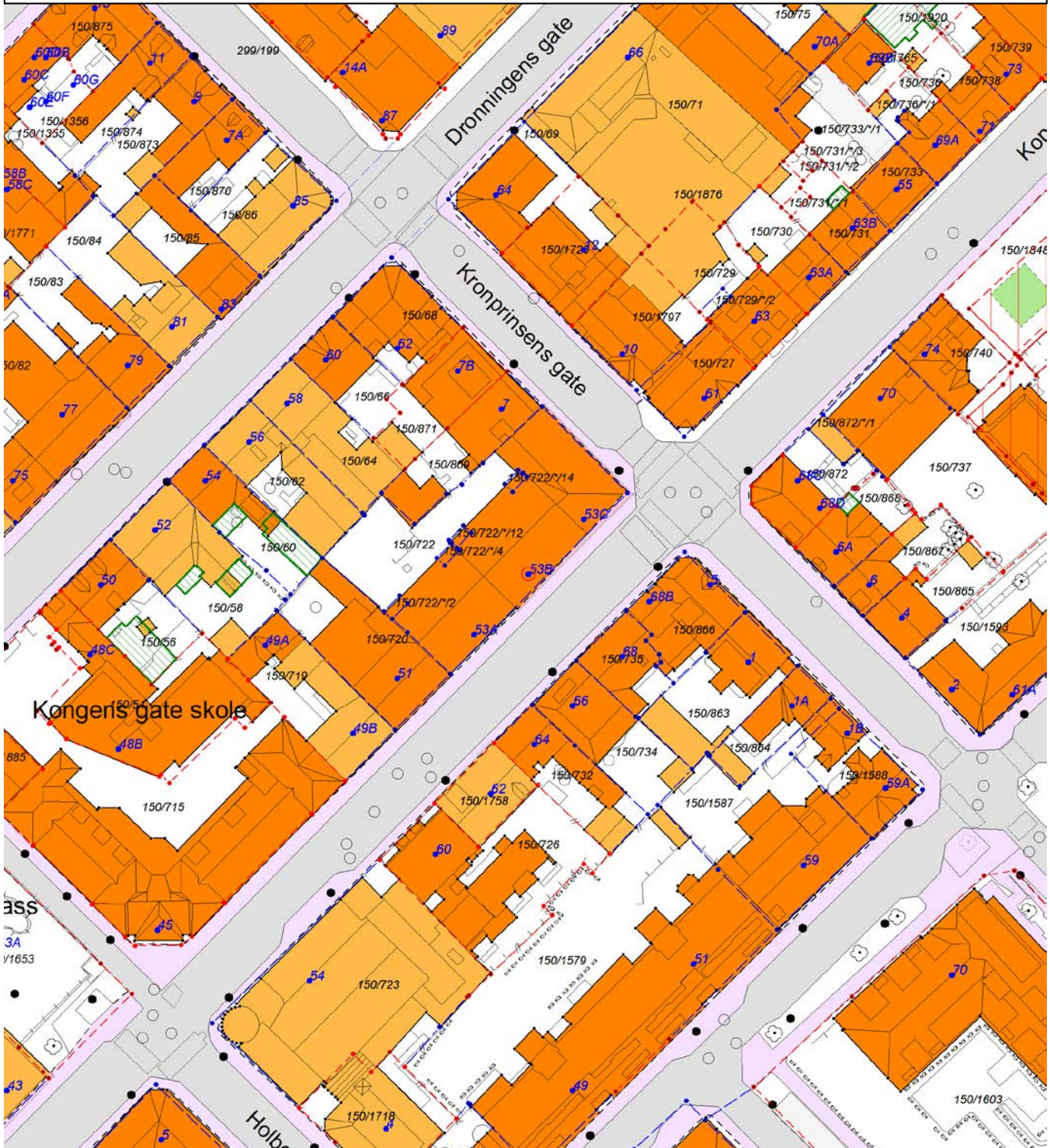
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 19.07.2024

Sign.: Suzana Rijic



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KONGENSGATE 53 torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Scandic Bystranda

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret innstilte leder Åge Bjelland til å lede møtet.

Vedtak:

Åge Bjelland ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styret innstilte Sigmund Vik som referent.

Vedtak:

Sigmund Vik ble valgt som referent.

1.3 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret foreslo at Åge Bjelland og Per Loennechen skulle foreta opptelling og kontroll av stemmeberettigede og fullmakter.

Vedtak:

Opptelling og kontroll av stemmeberettigede og fullmakter ble gjennomført.

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret forelo at Inga Kjebekk velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Inga Kjebekk ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Varsel om Årsmøte med frister for innsending av saker ble sendt ut mail og varslet med oppslag 12/03.

Endeling innkalling med komplette sakspapirer ble sendt ut innen vedtektenes frist.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Møteleder gikk gjennom styrets årsmelding.

Vedtak:

Årsmøtet tok styrets årsmelding til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Per Loennechen gikk gjennom årsregnskapet og budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet og budsjett ble enstemmig godkjent.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt innen fristen.

Vedtak:

Ingen vedtak nødvendige.

5. Saker fra styret

5.1 Sak fra 2023 vedr kjølerom

På Årsmøtet i fjor ble det fremmet et forslag om å fase ut kjølerommet i kjelleren.

Et av argumentene for å gjøre dette var at Sameiet med dette kunne spare en del strøm. Siden vi på det tidspunktet ikke visste hvor mye strøm vi faktisk bruker på kjølerommet, ble det vedtatt at styret skulle sjekke opp i dette og kommer tilbake med nødvendig info på Årsmøte 2024.

Kjølemaskineriet er av eldre dato, og merkeskilt på maskineri er ikke på plass. Det er derfor vanskelig å gi en skikkelig fasit på hvor mye strøm vi bruker hvert år på dette.

Av utstyr som trekker strøm på kjøleanlegget, er det kompressoren som står plassert på en vegg ute i garasjen, og to store innedeler med vifter i hver ende av kjølerommet.

Anlegget totalt er sikret med en 20 A sikring, hvorav 10 A går til kompressor, og resten til utstyret inne i kjølerom.

Kompressoren sviver ikke kontinuerlig, så her legger vi inn 50% driftstid.

Hvis vi tenker oss at hele anlegget trekker 6 A i gjennomsnitt, så vil det si 1,4 Kw pr time. På et døgn vil dette bli ca 33 Kw/h. Totalt i overkant av 12 000 Kw/h i året.

I februar 2024 betalte Sameiet ca 1,42 kr Kw/h for strømmen, alle avgifter inkludert, og fratrukket strømstøtte.

Så om anslagene over er sånn ca korrekte, vil det si at vi kan spare ca 17 000 kroner i året i strøm på å slå av kjølerommet.

Vedtak:

Årsmøtet stemte enstemmig for styret innstilling om at kjølerommet fortsatt er i drift til det krever større vedlikehold/havari.

5.2 Revisjon av Husordensregler

Styret foreslår å justere tider for støyende arbeider noe, samt at vi legger inn noe mer infokrav for utleiere.

Vedtak:

Styrets forslag til endring i husordensreglene for sameiet ble enstemmig vedtatt. De vedtatte husordensreglene er:

1. Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00. Dette gjelder også bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.
2. Støyende byggarbeid skal ikke utføres etter kl 20.00 på hverdager, og ikke etter 15:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.
3. Sykler og barnevogner må ikke settes i inngangspartier eller til hinder for andre.
4. Mating av fugler forbudt pga plager fra måker & rotter mm.
5. Risting av tepper, sengetøy mm skal skje ute, ikke fra verandaer og vinduer.
6. Grilling er kun tillatt i hagen.
7. Sjøppel: Alle må sortere søppel i grønn, grå, rød og brun dunk. Større ting leveres til Kommunal avfalls plass.
8. Ventilasjonssystemet: Det er ikke tillatt å gjøre forandringer med ventilasjonssystemet, som for eksempel stenging av inntaksspjeld i leilighetene eller montering av mekanisk avtrekksvifte på bad eller over komfyren.
9. Dørene til kjeller, garasje og utgangsdørene skal alltid være låst.
10. Utleie av leilighet meddeles forretningsfører og styret. Vi trenger kontaktinfo til leietakere.
11. Forslag og klager meldes til styret.
12. Melding fra styret til sameierne ved oppslag og mail, samt sameiets Facebook side.

Meddeling av leietakeres kontaktinfo til forretningsfører gjøres på <https://www.sobo.no/> - velg "Min side" og etter pålogging velges "Min bolig". På denne siden er det en knapp som heter "Utleie", og der legger man inn kontaktinfo om leietakere.

Meddeling av leietakeres kontaktinfo til styret gjøres på e-mail til: kongensgate53@gmail.com

5.3 Korttidsutleie av seksjoner

Styret ønsker å begrense muligheten for korttidsutleie til lovens minimum. Dette er pr i dag max 60 døgn pr år. Dette må inn i våre vedtekter, og vi foreslår et nytt punkt 9 e i vedtektene som lyder:

e) Korttidsutleie

Sameiet tillater kun korttidsutleie i max 60 døgn pr år. (Lovens strengeste grense.)

Vedtak:

Styret anbefaling til vedtektsendringen ble enstemmig godkjent.

6. Styrehonorar

Styrehonorar for 2023 var på totalt 60000 kr.

Konsumprisindeksen (KPI) **steg 4,7 prosent fra januar 2023 til januar 2024**. (Kilde: SSB)

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige Årsmøte til i dag økes omtrent likt med KPI for året, og fastsettes til kr. 63000. Forslaget ble enstemmig godkjent.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Åge Bjelland, ikke på valg - 1 år igjen av perioden.

Vedtak:

Ingen vedtak nødvendige.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Vilde Lundt Andersen, velges for 2 år.

Per Loennechen, gjenvelges for 2 år.

Vedtak:

Valgkomitéens innstilling ble enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomitéens innstilling:

Kjellfrid Ugland, velges for 1 år.

Vedtak:

Valgkomitéens innstilling ble enstemmig vedtatt.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til ny valgkomité:

Kari Rustad, Inga Kjebekk og Liv Ordahl velges for 1 år.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KONGENSGATE 53

Torsdag 18.04.2024 Kl: 18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret innstiller leder Åge Bjelland til å lede møtet.

Forslag til vedtak: Åge Bjelland velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styret innstiller Sigmund Vik som referent.

Forslag til vedtak: Sigmund Vik velges som referent.

1.3 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Styret foreslår at Åge Bjelland og Per Loennechen foretar opptelling og kontroll av stemmeberettigede og fullmakter.

Forslag til vedtak: Åge Bjelland og Per Loennechen velges til å foreta opptelling og kontroll av stemmeberettigede og fullmakter.

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår at denne personen utpekes/velges i møtet.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Varsel om Årsmøte med frister for innsending av saker ble sendt ut mail og varslet med oppslag 12/03.

Endeling innkalling med komplette sakspapirer ble sendt ut innen vedtektenes frist.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker innmeldt innen fristen.

5. Saker fra styret

Styret ønsker å fremme to saker i år.

Den ene er en som hang igjen etter årsmøtet i fjor, og den andre er en revidering av husordensreglene.

5.1 Sak fra 2023 vedr kjølerom

På Årsmøtet i fjor ble det fremmet et forslag om å fase ut kjølerommet i kjelleren.

Et av argumentene for å gjøre dette var at Sameiet med dette kunne spare endel strøm. Siden vi på det tidspunktet ikke visste hvor mye strøm vi faktisk bruker på kjølerommet, ble det vedtatt at styret skulle sjekke opp i dette og kommer tilbake med nødvendig info på Årsmøte 2024.

Kjølemaskineriet er av eldre dato, og merkeskilt på maskineri er ikke på plass. Det er derfor vanskelig å gi en skikkelig fasit på hvor mye strøm vi bruker hvert år på dette.

Av utstyr som trekker strøm på kjøleanlegget, er det kompressoren som står plassert på en vegg ute i garasjen, og to store innedeler med vifter i hver ende av kjølerommet.

Anlegget totalt er sikret med en 20 A sikring, hvorav 10 A går til kompressor, og resten til utstyret inne i kjølerom.

Kompressoren sviver ikke kontinuerlig, så her legger vi inn 50% driftstid.

Hvis vi tenker oss at hele anlegget trekker 6 A i gjennomsnitt, så vil det si 1,4 Kw pr time. På et døgn vil dette bli ca 33 Kw/h. Totalt i overkant av 12 000 Kw/h i året.

I februar 2024 betalte Sameiet ca 1,42 kr Kw/h for strømmen, alle avgifter inkludert, og fratrukket strømstøtte.

Så om anslagene over er sånn ca korrekte, vil det si at vi kan spare ca 17 000 kroner i året i strøm på å slå av kjølerommet.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at kjølerommet fortsatt er i drift til det krever større vedlikehold/havari. Da får styret i mandat å gjennomføre en kartlegging av hvor mange som faktisk bruker kjølerommet, og gjøre en vurdering av behovet når den tid kommer.

5.2 Revisjon av Husordensregler

Styret foreslår å justere tider for støyende arbeider noe, samt at vi legger inn noe mer infokrav for utleiery.

5.3 Korttidsutleie av seksjoner

Styret ønsker å begrense muligheten for korttidsutleie til lovens minimum. Dette er pr i dag max 60 døgn pr år.

Dette må inn i våre vedtekter, og vi foreslår et nytt punkt 9 e i vedtektene som lyder:

e) Korttidsutleie

Sameiet tillater kun korttidsutleie i max 60 døgn pr år. (Lovens strengeste grense.)

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtektsendringen godkjent.

6. Styrehonorar

Styrehonorar for 2023 var på totalt 60000 kr.

Konsumprisindeksen (KPI) **steg 4,7 prosent fra januar 2023 til januar 2024**. (Kilde: SSB)

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige Årsmøte til i dag økes omtrent likt med KPI for året, og fastsettes til kr. 63000.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Valgkomiteen har bestått av Kjellfrid Ugland, Kari Rustad og Inga Kjebekk.

Valgkomiteen innstiller på følgende personer i styret:

Styreleder, Åge Bjelland, Oppgang A (Ikke på valg i 2024.)
Styremedlem, Vilde Lundt Andresen, Oppgang B (Ny-2 år)
Styremedlem, Per Loennechen, Oppgang C (Gjenvalg-2 år)
Varamedlem, Kjellfrid Ugland, Oppgang A (Velges for 1 år)

Valgkomite for neste årsmøteperiode:

Kari Ugland, Inga Kjebekk og Liv Ordahl

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder Åge Bjelland, ikke på valg 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Vilde Lundt Andersen, valgt for 2 år.
Per Loennechen, gjenvalgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Kjellfrid Ugland, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Kari Ugland, Inga Kjebekk og Liv Ordahl valgt for 1 år.

Styrets årsmelding for SAMEIET KONGENSGATE 53 2023

SAMEIET KONGENSGATE 53 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Åge Bjelland, KONGENS GATE 53 A
Styremedlem, Sigmund Vik, KONGENS GATE 53 B
Styremedlem, Per Loennechen, Kongensgate 53 C
Varamedlem, Ngadhenjim Hoti, Kvernstien 80

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid foregår for tiden stort sett ved bruk av e-post. Vi har avholdt 3 fysiske styremøter.

I 2023 har vi ikke gjennomført noen større planlagte oppgraderinger eller utskiftninger. På grunn av store kostnader til strøm og fjernvarme, valgte styret å sette prosjekter på vent.

Kamera overvåkningssystemet ble satt i drift i starten av november 2022 har hatt ønsket effekt, og vi har ikke hatt trøbbel med innbrudd i kjølerom i 2023. Men natt til 16/08 tok en uønsket person seg inn i bygget ved å bryte opp inngangsdører. Vedkommende ble fanget opp på kameraene, og bilder og film ble levert til politiet som bevismateriale sammen med anmeldelsen. Og 09/02-24 ble vedkommende domfelt for denne og en del andre saker i Kristiansand Tingrett. Bilder og video fra oss ble vist i retten, og retten var samstemte om at det uten tvil var tiltalte som var på bildebevisene fra vårt kamerasystem.

Det har vært noen tilfeller av veldig ustabil varmtvannstilførsel. Dette har hovedsakelig vært i B og C oppgangen. Og i de fleste tilfellene har feilkilden vært defekte blandebatterier i dusjer! Dette har medført at kaldtvannet har gått gjennom blandebatteriet og inn på varmtvannssiden.

Ber dere sjekke at blandebatteri har romtemperatur når det ikke har vært i bruk på noen timer! Er det iskaldt eller veldig varmt, kan dette tyde på at blandebatteriet er defekt, og du må skifte det umiddelbart.

Det har ellers vært utført vanlig vedlikehold på heis, ventilasjonsanlegg og røyk-luker, samt pålagt interkontroll av felles elektrisk anlegg.

I 2023 viser regnskapet sorte tall. Årets resultat er på 24511 kroner. Omtrent halvparten av det vi hadde budsjettet med, men i allefall positive tall.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utskiftning av heisen i B-oppgangen, og tilstanden på taket bør også vurderes.

Det er fra styrets side ønskelig at disse oppgavene i størst mulig grad kan løses ved hjelp av oppsparte midler. Derfor går styret inn for å holde fellesutgiftene på dagens nivå med årlig indeksregulering fremover om ikke noe uventet skjer.

Salg av seksjoner i 2023.

Seksjon 9 (A) er solgt fra Alvhild Nordtveit til Øystein Wiland Nesse og Jan Arild Nesse
Seksjon 278(C) er solgt fra Olav Stendal til Hans Birger Frivold

Styret ønsker nye andelseiere velkommen!

Framleie og utleievirksomhet

Det er nå 10 seksjoner som er framleid (inkl hybelseksjonene) Og 2-3 seksjoner benyttes som "fritidseiendommer."

Det var pr 31/12-23 49 personer bosatt i bygget. 11 i hybelseksjonene og resten i "vanlige" seksjoner.

Naboforhold

Huset er stort sett preget av fred og ro for de aller fleste. Om det skulle oppstå situasjoner som er til sjenanse for noen, er dette noe som må ordnes opp mellom de impliserte. Gjelder dette utleie-leiligheter henstilles det til plagede naboer å kontakte den ansvarlige utleier dersom nattesøvnen forstyrres. Styret er behjelpelig med å videreformidle e-poster.

Det er verken styrets eller vaktmesters oppgave å være «nabopoliti» i huset.

Bruken av fellesområder, slik som vaskerom, bør diskuteres mellom brukerne av områdene. Det kan oppfattes som om noen «tar seg litt tilrette» om private eiendeler oppbevares der. I noen etasjer har brukerne gått sammen om å sette inn hvert sitt skap til oppbevaring av vaskemidler og annet, og dette fungerer fint.

Det samme gjelder plassering av eiendeler utenfor leilighetene. Snakk sammen og bli enige. For oss i styret er det viktigste at rømningsveier osv ikke blir blokkert.

Oppfordrer samtidig de beboere som oppbevarer ting i bunnen av trappeløpene å ta en titt på dette. Kanskje noe kunne blitt oppbevart i boden?

Sykkelparkering:

Det fylles fort opp med sykler i stativene. Det henstilles til sykkelleiere om å kun benytte sykkelstativene dersom syklene er i bruk.

Informasjon

Beboere informeres via e-post og oppslag i oppgangene. Vi har e-post adresse til nesten alle eierne, men oppfordrer fortsatt de som har e-post til å registrere sin adresse hos oss. Bruk av e-post forenkler informasjonsarbeidet for styret. Så er du på nett, send en e-post til: kongensgate53@gmail.com.

Vi har også opprettet en Facebook-gruppe. Denne er tenkt til å være en litt mindre formell informasjonskanal, og kan gjerne benyttes som oppslagstavle for alle i huset. Har du noe du vil selge, trenger du hjelp til noe? Leie eller leie bort garasje? Skriv i vei J Styret har dog forbeholdt seg retten til å godkjenne oppslag før publisering.

Søk opp Sameiet Kongensgate 53 på Facebook og meld deg inn!

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2024

Resultatrapport klient 190 SAMEIET KONGENSGATE 53

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 294 836	1 233 216	1 294 860	1 359 603
Innbetalt kabel TV/Internett		210 576	177 940	200 574	212 500
Andre driftsinntekter	1	37 823	49 641	67 500	67 500
Sum inntekter		1 543 235	1 460 797	1 562 934	1 639 603
Drifts kostnader					
Revisjonshonorar	2	12 875	11 875	12 660	13 500
Styrehonorar	3	60 000	51 850	55 000	63 000
Forretningsfjernerhonorar		45 200	44 161	45 000	45 500
R ³ dgivningstjenester		0	0	5 000	5 000
Vaktmestertjenester		7 500	2 125	0	0
Lønn	4	78 894	76 823	78 400	84 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	19 584	18 143	18 800	21 000
Vedlikehold/serviceavtaler	5	308 431	231 174	254 000	278 360
Kabel-tv/Internett		211 190	185 904	200 574	212 500
Forsikring		69 933	62 192	70 000	74 000
Kommunale avgifter		317 573	280 910	302 000	364 241
Strøm		137 630	170 453	200 000	150 000
Oppvarming		138 496	146 364	150 000	140 000
Renhold, fellesareal		91 759	82 881	87 000	95 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		8 000	124 555	20 000	20 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	2 500	0
Telefon og porto		344	0	0	1 500
Drift maskiner		0	211	0	0
Andre driftsutgifter	6	13 301	10 313	13 000	13 002
Sum driftskostnader		1 520 709	1 499 934	1 513 934	1 580 603
Driftsresultat		22 526	-39 137	49 000	59 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		2 306	281	1 000	1 000
Rentekostnad		322	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		1 985	281	1 000	1 000
i rsresultat	7	24 511	-38 856	50 000	60 000
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-24 511	38 856	50 000	60 000
Sum disponering av resultat		-24 511	38 856	50 000	60 000

Balanserapport klient 190 SAMEIET KONGENSGATE 53

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 186	15 175
Andre leierestanser		36 637	41 993
Erstatningsmessige skader		2 820	0
Andre fordringer	9	53 814	50 721
Opptjente renter		618	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innes ³ ende p ³ driftskonto		138 829	196 287
Innes ³ ende p ³ sN rvilk ³ r		399 972	400 507
Skattetrekkkonto, bundne midler		2 920	2 440
Sum omløpsmidler	7	636 797	707 124
SUM EIENDELER		636 797	707 124

Balanserapport klient 190 SAMEIET KONGENSGATE 53

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		554 809	554 809
i rets resultat		24 511	0
Sum egenkapital	8	579 319	554 809
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	10	0	74 362
Sum langsiktig gjeld		0	74 362
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	10 676
Leverandørgjeld		41 464	52 291
Skyldig off. myndigheter		6 144	5 375
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		9 870	9 611
Sum kortsiktig gjeld	7	57 478	77 953
Sum gjeld		57 478	152 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		636 797	707 124

Sted: _____, dato: _____

i ge Bjelland
Styreleder

Per Loennechen
Styremedlem

Sigmund Vik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av:

- Kr. 36.637 gjelder omfordeling fellesutgifter seksjon 31 og 32 ved Rye Holding AS
- Kr. 1.186 gjelder ladestrøm EL-bil

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	12 875	11 875
Sum	12 875	11 875

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	60 000	51 850
Sum	60 000	51 850

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Ld NN	69 024	67 212
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	9 870	9 611
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	18 192	16 788
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 392	1 355
Sum	98 478	94 966

Sameiet har gjennom³ ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett³ rsverk.

Sameiet er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vnr utbetalt lynn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	39 344	31 642
6601 VEDLIKEHOLD GARASJE	7 001	7 047
6603 VEDLIKEHOLD VVS	55 948	56 896
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	63 470	24 393
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 460	6 025
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	101 823	39 012
6611 KJdP AV BYGGEVARER	0	3 909
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	8 612	9 992
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	22 772	31 549
6635 VIDEO OVERV; KING	0	20 710
Sum	308 431	231 174

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 540	1 683
7720 GENERALFORSAMLING	5 780	5 750
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 485	2 880
7790 ANDRE KOSTNADER	2 496	0
Sum	13 301	10 313

Note 7 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	629 171	668 027
; rets resultat	24 511	-38 856
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-74 362	0
B. ; rets endringer i disponible midler	-49 851	-38 856
C. Disponible midler UB	579 319	629 171
Omlnpsmidler	636 797	707 124
- Kortsiktig gjeld	57 478	77 953
Disponible midler 31.12	579 319	629 171

Note 8 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	554 809	593 665
i rets resultat	24 511	-38 856
Sum egenkapital 31.12	579 319	554 809

Note 9 - Andre fordringer

Gjelder periodiseringer av kostnader som gjelder neste ³ r.

Note 10 - Annen langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld best³ r av avtalt tilbakeholdholdt garanti sum Miljø Vindu AS.

Husordensregler for Sameiet Kongens gate 53

Vedtatt på Årsmøtet 11/04-13

For alles trivsel, har vi disse ordensreglene i Sameiet.

- 1: Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00. Dette gjelder også bruk av oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.
- 2: Støyende byggearbeid skal ikke utføres etter kl 20.00 eller på søn- og helligdager.
- 3: Sykler og barnevogner må ikke settes i inngangspartier eller til hinder for andre.
- 4: Mating av fugler forbudt pga plager fra måker & rotter mm.
- 5: Risting av tepper, sengetøy mm skal skje ute, ikke fra verandaer og vinduer.
- 6: Grilling er kun tillatt i hagen.
- 7: Sjøppel: Alle må sortere søppel i grønn, grå og brun dunk. Plast, glass og større ting leveres til Kommunal avfallsplass.
- 8: Ventilasjonsanlegget: Det er ikke tillatt å gjøre forandringer med ventilasjonsanlegget, som for eksempel stenging av inntaksspjeld i leilighetene eller montering av mekanisk avtrekksvifte på bad eller over komfyren.
- 9: Dørene til kjeller, garasje og utgangsdørene skal alltid være låst.
- 10: Utleie av leilighet meddeles styret.
- 11: Forslag og klager meldes til styret.
- 12: Melding fra styret til sameierne ved rundskriv, oppslag, TV-info og mail.

Og om alle etterlever Kardemommeloven, så kommer vi til å få det ganske så greit.

”Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill,
-Og for øvrig kan man gjøre hva man vil.”

Vedtekter for Boligsameiet Kongensgate 53

Vedtekter gjelder for Boligsameiet Kongensgate 53 i Kristiansand, g.nr 150, Br. nr 722, vedtatt 27.09.12. Til grunn for vedtektene ligger lov om eierseksjoner av (23. mai nr 31 1997) 16. juni nr 65, 2017. Disse vedtekter erstatter ”Avtale om Sameiet Kongensgate 53 i Kristiansand kommune” vedtatt 08/10 1981, sist revidert 1.3.2007. Denne revisjon foretatt 12. april 2018 for å være ihht revidert ESL.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Boligsameiet Kongensgate 53.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 32 boligseksjoner på eiendommen Kongensgate 53 a-b-c i Kristiansand kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. tilleggsdeler, boder og balkonger.)

De enkelte bruksenheterens hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel, er fellesareal. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, rettigheter mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av boligseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret og sameiets forretningsfører for registrering.

§ 5 Ordinært (sameier) Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.

Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter lover må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport, revidert regnskap og revisorberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1: Styrets årsrapport og revidert regnskap for foregående kalenderår.

2: Valg av styre og varamedlemmer

3: Valg av revisor

4: Valgkomite bestående av (minst) 2 personer

§ 6 Ekstraordinært (sameier) årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel (minimum fire) av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Dersom spesielle forhold gjør det nødvendig med ekstraordinært årsmøte kan det innkalles med minst 3 dagers varsel.

§ 7 Årsmøtets vedtak

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning h) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap."

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av 2 av de fremmøtte sameiere som velges ved åpning av årsmøtet.

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 1

h) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap."

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Det skal føres protokoll over årsmøtets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av 2 av de fremmøtte sameiere som velges ved åpning av årsmøtet.

§ 8 Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg velges ett varamedlem. Styrets medlemmer og varamedlem velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og

avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9 Bruken av eiendommen

a) Generelt Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

b) Ordensregler Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet fastsette ordensregler.

c) Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

d) Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 10 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

a) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

b) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

a) Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

b) Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

c) Bygningsmessige konstruksjoner som tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar.

d) Felleskostnader for seksjon 31 og 32 fordeles ihht rettsforlik inngått i Kristiansand Tingrett 15/06-2009, med saksnummer 09-058244TVI-KISA/22.

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 20. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

a) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

d) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Oppløsning av Sameiet

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige andelseiere. Den enkelte eier har dog adgang til å overdra sin eierandel til tredjemand og i denne forbindelse transportere til tredjemand sine rettigheter og forpliktelser overfor sameiet. Overdragelsen av eierandel kan kun finne sted samtidig med overdragelse av bruksretten til den del av eiendommen som eierandelen er knyttet til. En overdragelse er først gyldig når lovlig transport foreligger, når kontrakten er vedtatt av den nye andelseier, og styret eller forretningsføreren har gitt påtegning om godkjenning.

Returneres etter tinglysing !!

Sammet Kongens gate 53
 v/ styret
 Kongens gate 53B
 4610 KRISTIANSAND
 Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**Begjæring¹⁾ om ~~oppdeling i~~
~~eierseksjoner~~/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

Sak nr. 200209140

1. Eiendommen				TINGLYST			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festent	Snr		
1001	Kristiansand	13 JAN. 2003	150	722			
				KRISTIANSAND TINGRETT DAGSBEH. 503			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fodselsnr/Org nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Se side 4	
		

 Doknr: 583 Tinglyst: 13 01 2003 Emb 093
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Til-leggs-areal ³⁾	S.-nr	For-mål ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Til-leggs-areal ³⁾	S.-nr	For-mål ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Til-leggs-areal ³⁾	S.-nr	For-mål ¹⁾	Brøk (teller) ²⁾	Til-leggs-areal ³⁾
1	B	200	B	13	B	220	B	25	B	313	B	37			
2	B	256	BG	14	B	278	BG	26	B	278	B	38			
3	B	268	B	15	B	313	B	27	B	440	B	39			
4	B	228	BG	16	B	278	B	28	B	449	B	40			
5	B	319	B	17	B	313	B	29	B	449	B	41			
6	B	348	B	18	B	278	B	30	B	272	B	42			
7	B	319	B	19	B	313	B	31	B	443	B	43			
8	B	319	B	20	B	278	B	32	B	443	B	44			
9	B	348	B	21	B	313	B	33				45			
10	B	319	B	22	B	278	B	34				46			
11	B	303	B	23	B	313	B	35				47			
12	B	233	BG	24	B	278	B	36				48			
Sum tellere:								10000	= nevner:		10000				

4. Supplerende tekst ¹⁾

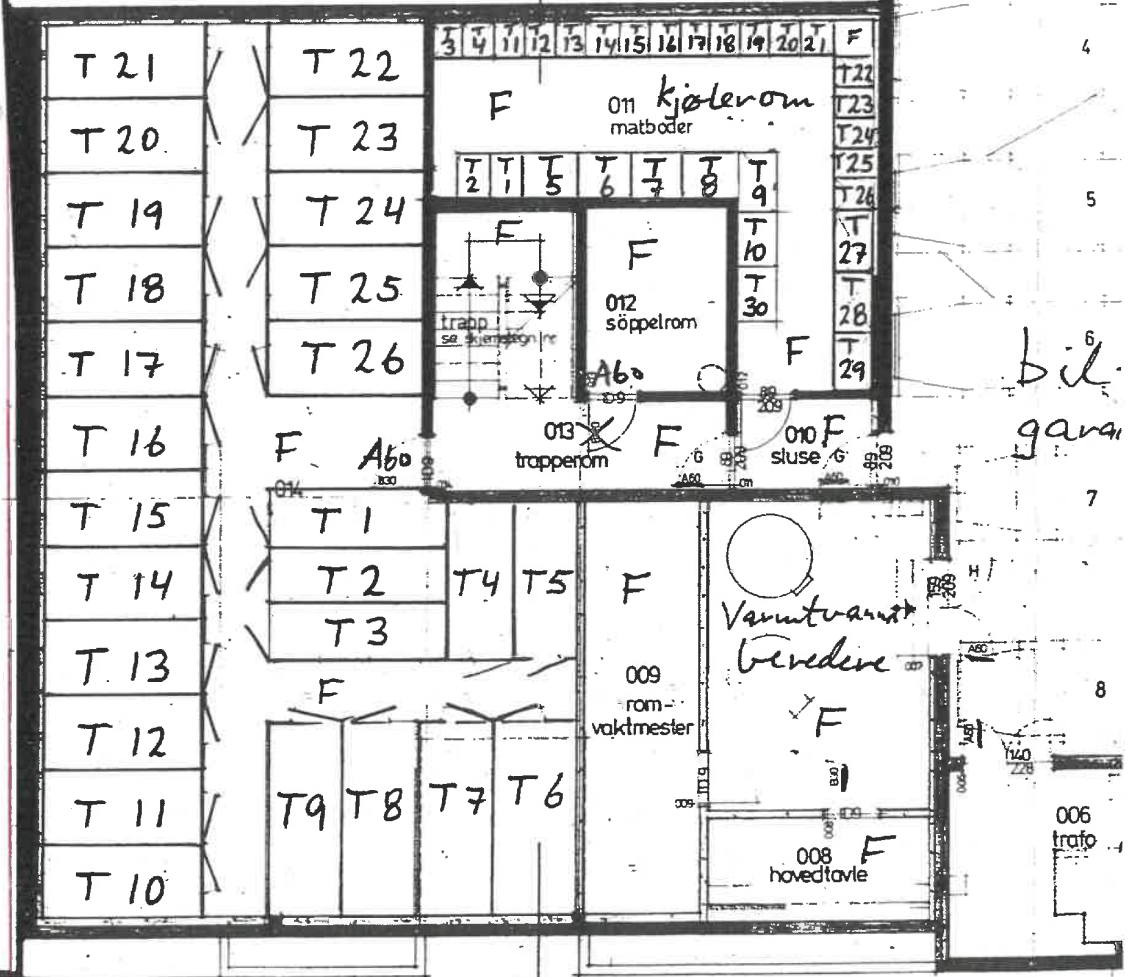
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres

Reseksjoneringen gjelder tilleggsareal til snr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30. Sportsboder i kjeller, kjølebod i kjeller og boder på loft er bygd annerledes og oppmerking av parkeringsplassene er annerledes enn det som er vist på plantegningene som fulgte som bilag til seksjoneringsbegjæringen tinglyst 08.10.1981. Det siste har medført at snr 17 og 24 aldri har hatt parkeringsplass. Det framkommer av hjemmelsoverdragelsene som har vært av snr 17 og 24. Reseksjoneringen medfører ingen reduksjon eller økning av areal verken på hovedbruksenheter, tilleggsdelene eller fellesareal. Reseksjoneringen medfører at oppdelingen i hovedbruksenheter og tilleggsdeler er i henhold til "lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31" for snr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 og 30. Det skjer ingen overføring av verdier mellom partene.

side 2 av 16

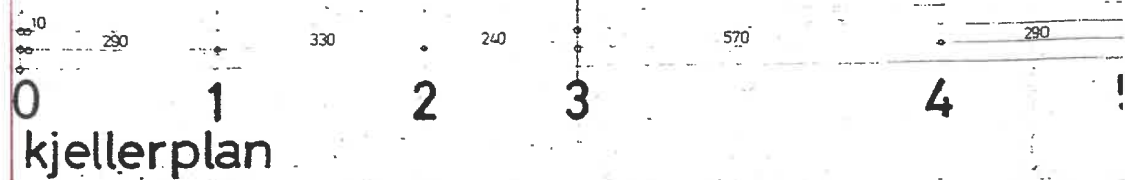
Kjeller

Kongens gate 53A
Sportsbod og kjølebod

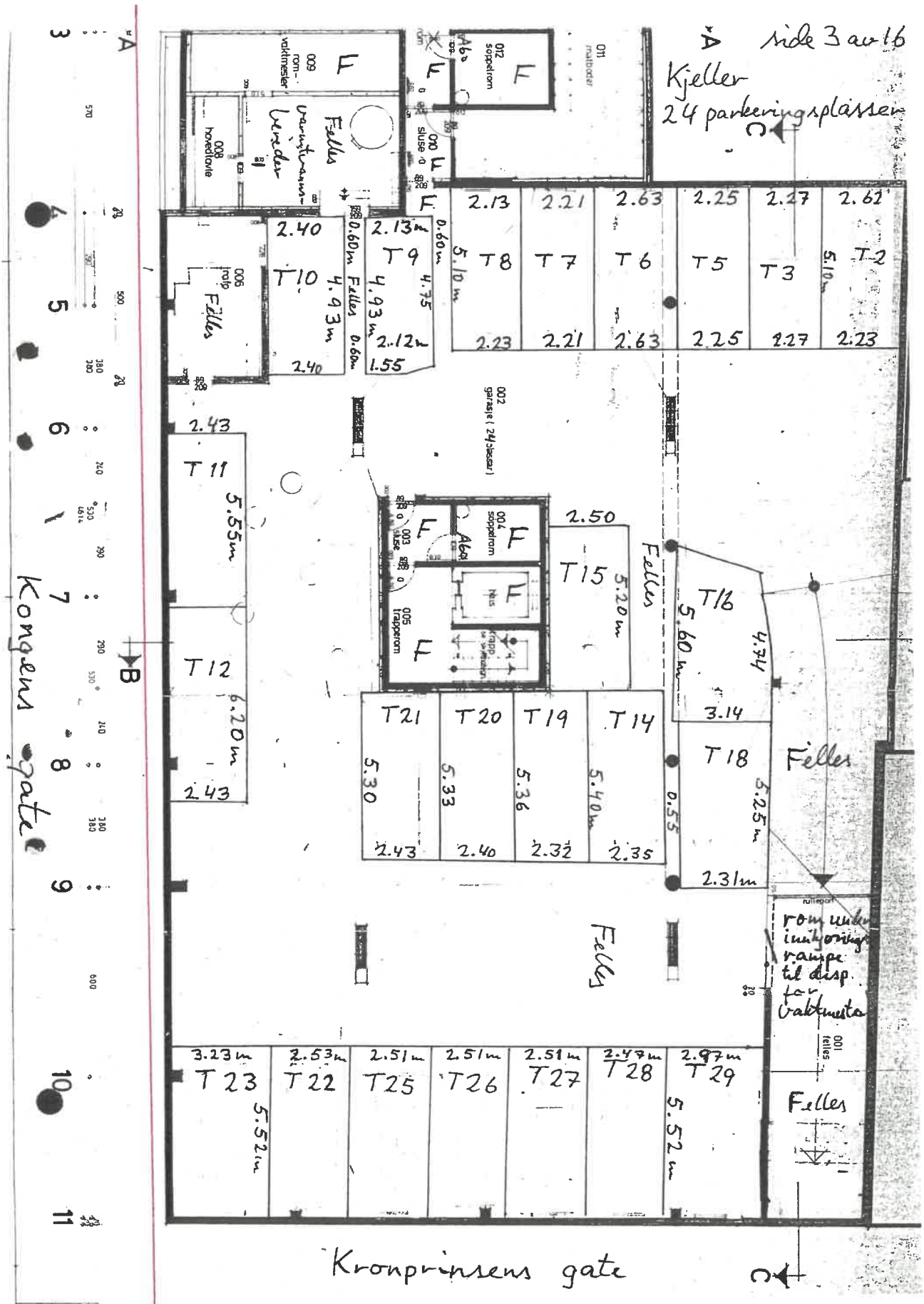


bilgarasje

A

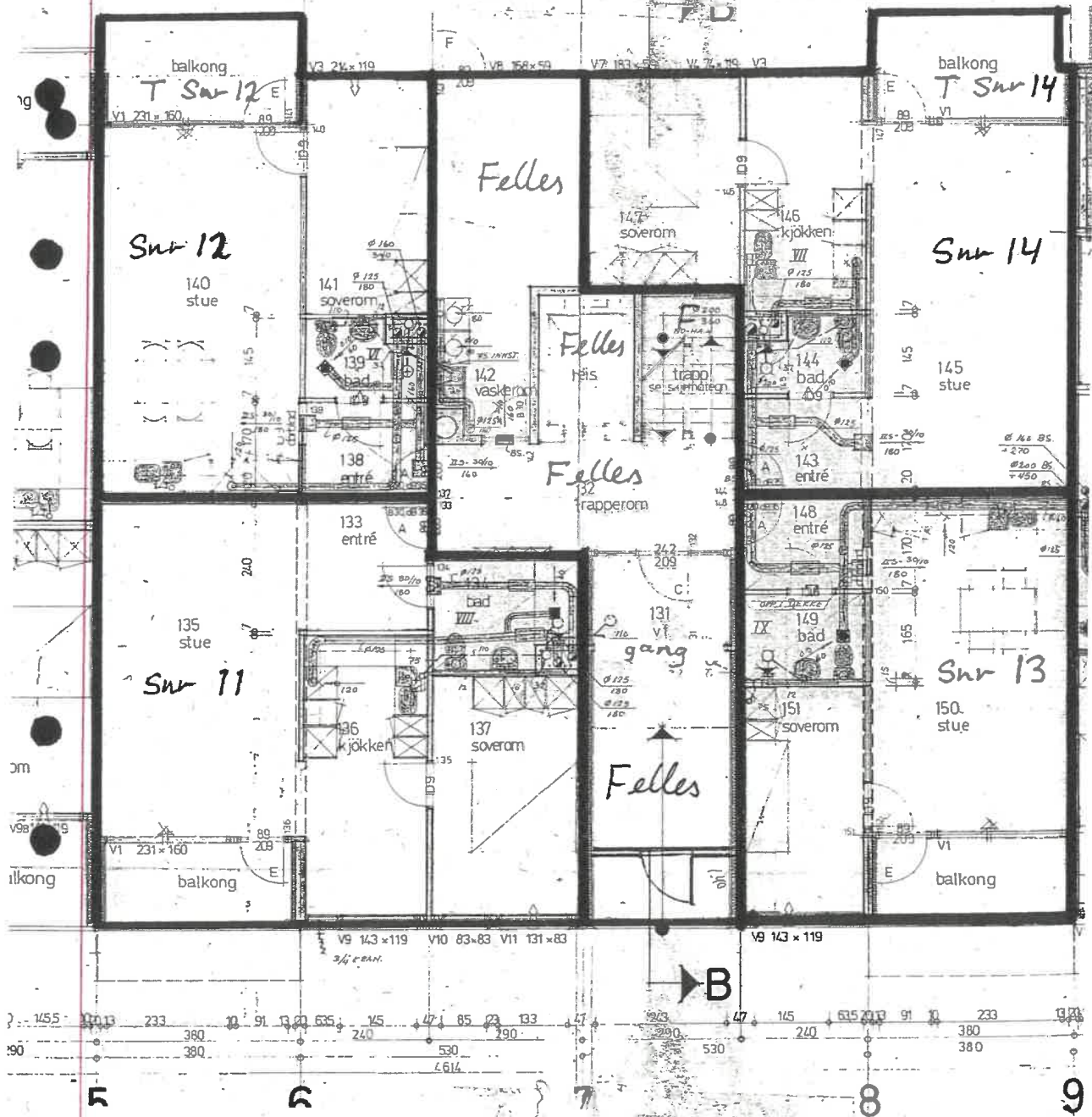


kjellerplan



inde Bar 16

1. etasje Kongens gate 53B



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

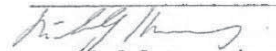
Byggeplass (adresse) Kongensgt.		Matr.nr. 53-59	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Arbeidets art Nybygg	Byggets art Boligblokk	Søknadens dato 13/2-79	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak 14/6-79		dato sak 280
Byggherrens navn KOB	Adresse Tollbodgt. 12		Telefon		
Anmelderens navn ark. Storeng og Røkås	Adresse Skippergt. 4		Telefon		
Ansvarshavendes navn T. Dahle / Kruse Smith	Adresse Odinsgt. 7		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Kristiansand S den 6. januar 1982

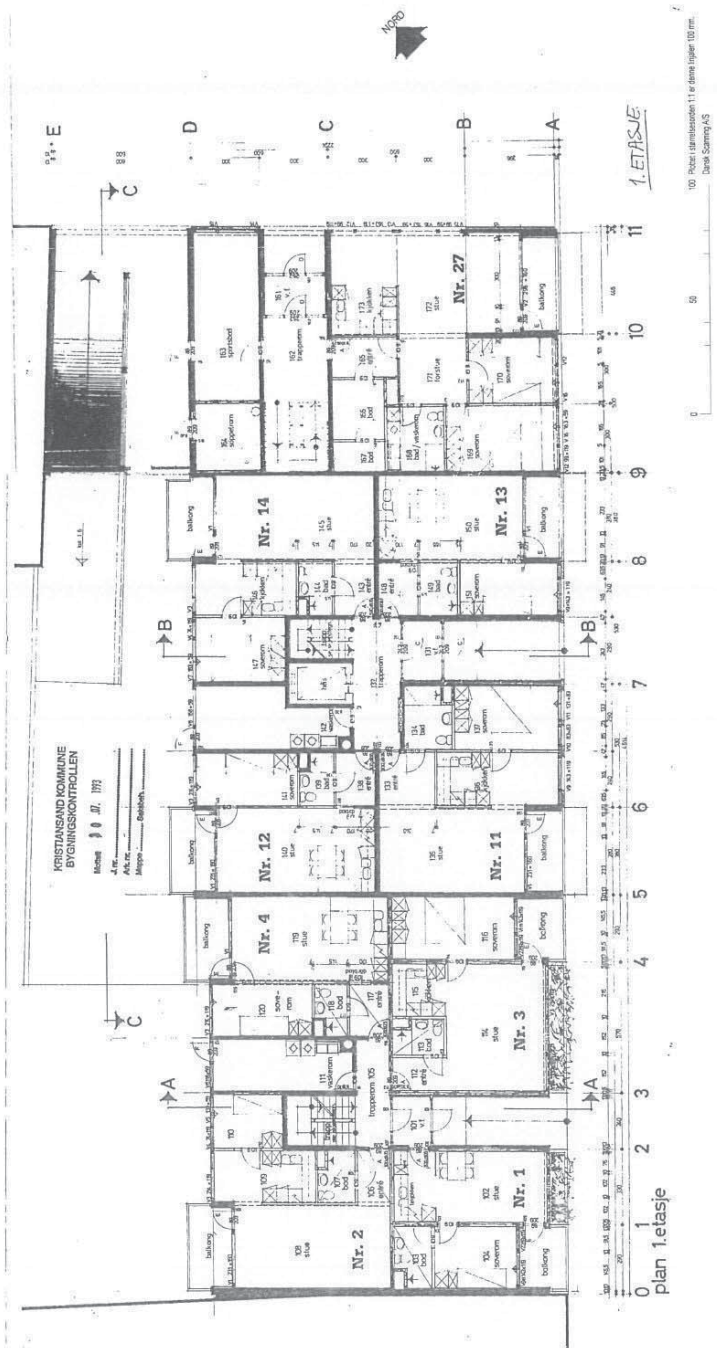

bygningssjefen


Rüdplf Hennig

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- brannvesenet
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kongens gate 53B

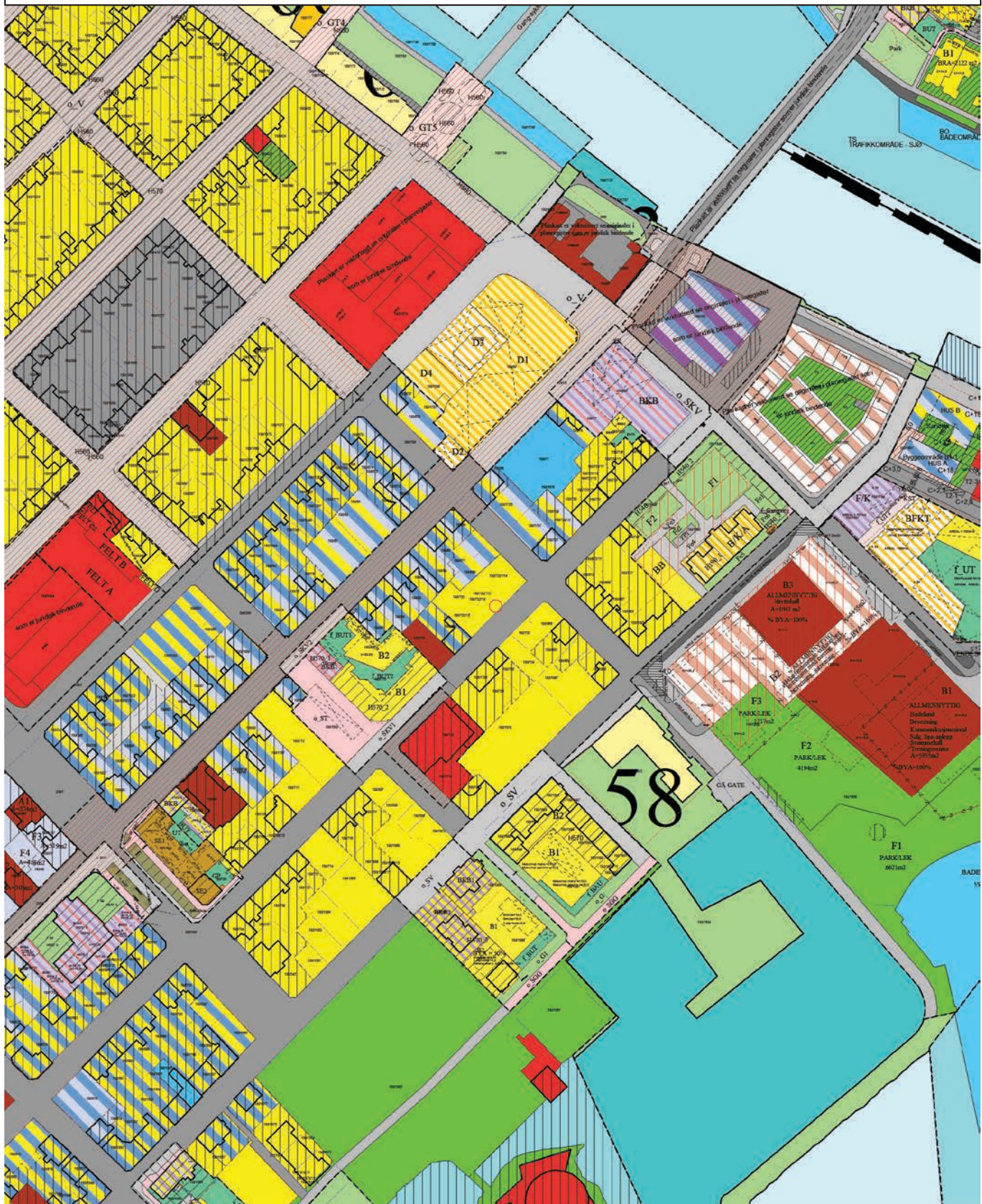
Målestokk: 1:3000

Dato: 19.07.2024



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

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

Sist revidert 09.12.2020

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplede 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 områdetets 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.

§ 7 Nye bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

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

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

§10 Fellesbestemmelser

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

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

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

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.



Kristiansand
kommune

Se adresseliste

Vår ref.:
PLAN-20/05212-20
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.03.2021

Murbyen – mindre endring av reguleringsplan – melding om vedtak i by- og stedsutviklingsutvalget

By- og stedsutviklingsutvalget vedtok i møte 04.03.2021 en mindre endring av reguleringsplan for Murbyen, jf. plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd.

Vedtatt endring er mindre presiseringer i bestemmelsene til Murbyplanen, for å tydeliggjøre planens opprinnelige intensjoner og gjeldende praksis. Det presiseres i hvilke tilfeller §6, krav om bebyggelsesplan for kvartalets indre, slår inn. I tillegg presiseres det at tilbygg, påbygg og underbygg til bevaringsverdig bebyggelse også tillates mot nabogrense.

Ta kontakt med saksbehandler, Gisela Nilsen, tlf. 45 18 92 40, gisela.nilsen@kristiansand.kommune.no, dersom du har spørsmål.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan og bygg innen 09.04.2021. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan og bygg.

Med vennlig hilsen

Gisela Nilsen
Saksbehandler
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Sikker digital post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Plan

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
45189240

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Vedlegg:

1. Murbyen_Endrede reguleringsbestemmelser, sist datert 09.12.2020
2. Murbyen_Tidligere vedtatt plankart, vedtatt av bystyret 17.06.1998
3. Murbyen_Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser, vedtatt av bystyret 17.06.1998
4. Murbyen_Saksprotokoll, BSU 04.03.21, sak 40-21
5. Murbyen_Saksfremstilling, BSU 04.03.2021
6. Murbyen_Sammendrag av høringsinnspill

Adresselisten er tilgjengelig på kommunens innsynsløsning:

<https://opengov.360online.com/Cases/KRSANDEBYGG/Case/Details/205368>

Kopi: De som fikk varsel om endringen



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



André Linge Heltne

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

andre.linge.heltne@sor.no



Morten Haugeland

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

morten.haugeland@sor.no



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Kongens gate 53B, 4608 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **950 00 000**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22