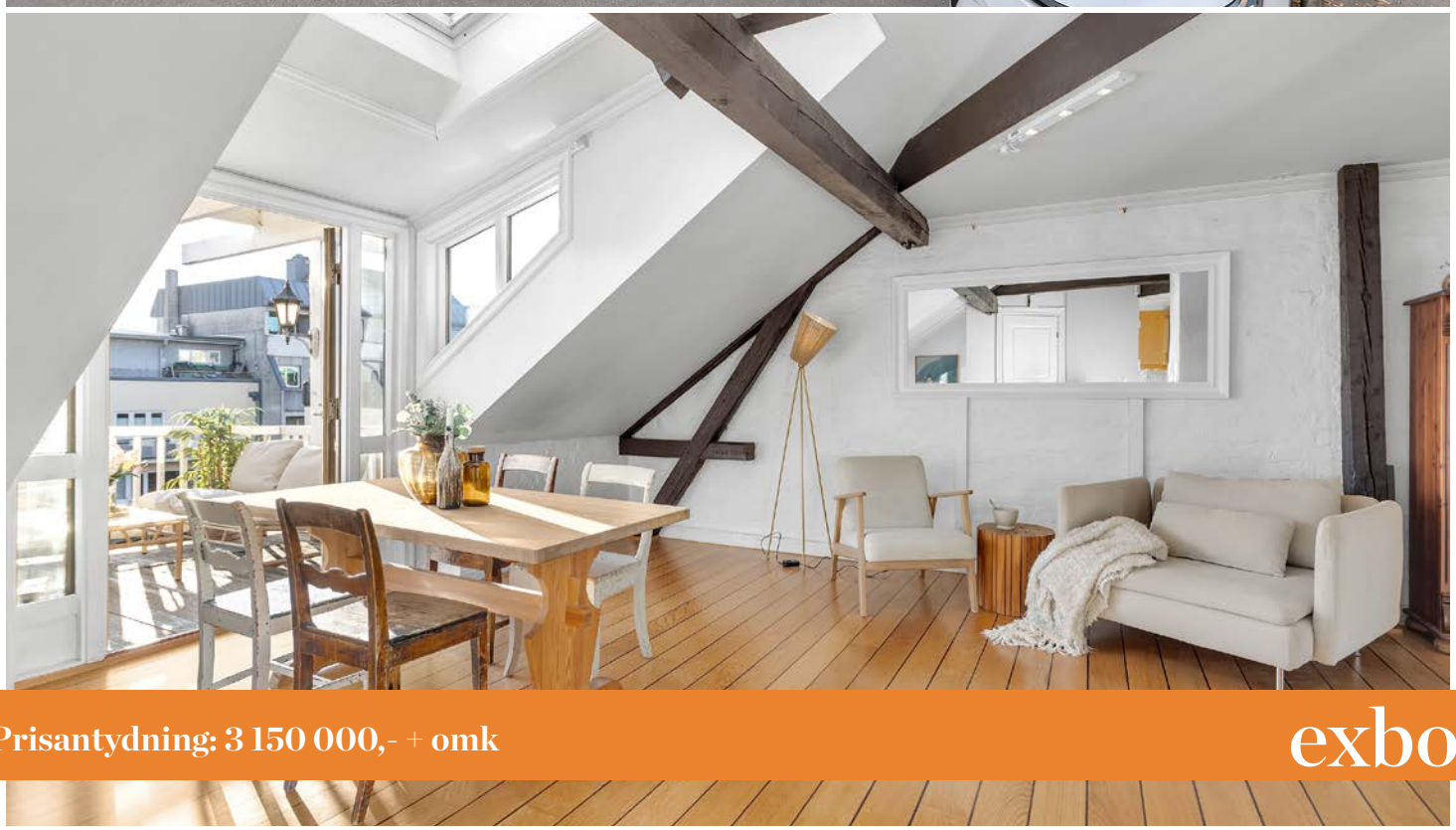
KVADRATUREN

KONGENS GATE 52

Sjarmerende og særpreget 3-roms | Solrik balkong | Parkering i bakgård | Sentralt i Kvadraturen





Prisantydning: 3 150 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Kongens gate 52!
Sjarmerende og særpreget 3-roms leilighet med attraktiv og sentral beliggenhet i Kvadraturen. Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1892 som gjennomgikk en større rehabilitering rundt 1990, og som nylig har fått oppusset fasaden. Leiligheten byr på flotte detaljer som synlig bjelkelag og en lun atmosfære.

Boligen inneholder en lys og sjarmerende stue med vedovn, kjøkken, to soverom, bad og separat toalettrom. I tillegg har leiligheten en romslig hems med takvindu, hyggelig balkong, parkeringsplass i bakgården og en kjellerbod på 10 kvm som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Med gangavstand til Bystranda, butikker, restauranter og øvrige sentrumsfasiliteter ligger alt til rette for en enkel og urban hverdag.

Adresse	Kongens gate 52
Prisantydning	3 150 000,- + omk.
Omkostning	95 060,-
Totalpris	3 446 559,-
Fellesgjeld	201 499,-
Felleskostnader	Kr 4 187,-
BRA-i/BRA Total	55/65 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1892
Tomt	389.4 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
Telefon: 954 26 574
Mail: bs@exbo.no



INNHOLD







4 Salgsoppgave

24 Egenerklæring

50 Nabolagsprofil

90 Boligkjøperforsikring

93 Budskjema

Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

OM BOLIGEN

Areal
BRA - i: 55 kvm
BRA - e: 10 kvm
BRA totalt: 65 kvm
TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje:
BRA-e: 10 kvm: Bod
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm: Bad/vaskerom, hems, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, toalettrom

TBA fordelt på etasje
3. etasje
10 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
389.4 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiendommen er bebygd med en klassisk bygård med en flott fasade som nylig er pusset opp. På baksiden av bygget finner man en hyggelig bakgård med noe beplantning, biloppstillingsplasser og inngjerdede arealer.

Beliggenhet
Kongens gate 52 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Kvadraturen, midt i hjertet av Kristiansand. Her bor du med gangavstand til det meste byen har å by på, samtidig som du har kort vei til både sjøen og flotte rekreasjonsområder.

Fra leiligheten er det kort vei til populære Bystranda, Aquarama og den flotte strandpromenaden. Kristiansand sentrum byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, butikker og servicetilbud, med Markens gate innen behagelig gangavstand.

I nærområdet finner du også dagligvarebutikker, treningssentre og gode kollektivforbindelser. For den turglade byr både Baneheia og Odderøya på flotte turmuligheter.

Her ligger alt til rette for en enkel og urban hverdag, med nærhet til både byliv, sjø og naturopplevelser.

Adkomst
Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig
Jan Arild Tallaksen

Type takst
Tilstandsrapport

Selger
Trygve Brandrud

Byggemåte
UTVENDIG
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG
Gulv har overflater av parkett og flis. Veggene er med tapet/malt strie og malte murvegger. Himlingene er med malte tapetserte plater.
Etasjeskiller er av ukjent oppbygging. Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.
Det er mursteinspipe og vedovn i bygget. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er ukjent membranløsning med eldre slukløsning.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser: Våtrommet har avtrekksventilasjon, styres av kjøkken ventilatoren. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med heltre lister. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Anlegget på kjøkkenet styrer ventilasjon i leiligheten.

SPESIALROM
Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på vegger og tak. Toalettrommet inneholder: vask og toalett. Toalettrom har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Synlige deler av innvendige avløpsrør er av plast. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er en ca. 120 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har følgende innhold:

3. etasje: Entré/gang, stue med kjøkken, to soverom, bad/vaskerom og separat toalettrom. Fra stuen er det utgang til balkong.

Hems: Hems med adkomst via stige fra stuen. Hemsen fremgår ikke av de godkjente byggetegningene, og det er derfor ikke dokumentert hvorvidt den er godkjent for varig opphold.

Kjeller: Romslig bod på 10 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten parkeringsplass i bakgården.

Standard
Leiligheten har i hovedsak eldre standard. Det vises til vedlagte tilstandsrapport for nærmere informasjon om boligens tilstand og registrerte avvik.

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer
Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Modernisert/Påkostet år
1989

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass i sameiets bakgård. Adkomst til bakgården skjer gjennom en noe smal kjøreport.
Det er tilrettelagt for elbillading i sameiet. Kjøper må selv bekoste anskaffelse og montering av egen ladeboks.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
82093817

Radonmåling
Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse
Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport , samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

ENERGI
Oppvarming
Oppvarmingskilder: Vedovn i stue, varmekabler i gang, toalettrom og bad.
Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Info energiklasse
Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. .

ØKONOMI
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 150 000

Kommunale avgifter
Kr 7 453

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter utgjør kr 7 453,- per år og omfatter vann, avløp og feiing.
Det er installert vannmåler og gebyrer vil variere etter forbruk.
Eiendomsskatt kommer i tillegg og utgjør kr 4 187,- per år.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt
Kr 4 187

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi primær
Kr 680 759

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 2 723 035

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering
Exbo er delvis eiet av Lillesands sparebank. Dette skal du
som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN
Eierbrøk
157/1000

Felleskostnader inkluderer
Vedlikehold, renovasjon, strøm felles, renter/avdrag mm.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4187

Andel Fellesgjeld
Kr 201 499

Andel fellesgjeld år
2026

Fellesgjeld pr. dato
20.11.2026

SAMEIET
Sameienavn
Sameiet kongens Gate 52

Organisasjonsnummer
916360851

Om sameiet
Sameiet har egne husordensregler som blant annet regulerer ro og orden, bruk av fellesarealer, dyrehold og vedlikeholdsoppgaver.

Beboerne deltar i en felles vaktmesterordning som omfatter blant annet trappevask og snømåking. Den enkelte seksjonseier har ansvar for snømåking av egen parkeringsplass.

I henhold til husordensreglene er hundehold ikke tillatt. Det vises imidlertid til eierseksjonsloven § 28, som åpner for dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

Det oppfordres til å sette seg inn i sameiets husordensregler, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Sameiet gjennomførte i 2025 omfattende vedlikeholdsarbeider på byggets fasade. Arbeidene ble finansiert gjennom økt låneopptak i sameiet.

Ved gjennomført årskontroll av sameiets brannvarslingsanlegg ble det avdekket enkelte avvik, blant annet knyttet til eldre røykdetektorer som har passert anbefalt levetid. Styret har innhentet tilbud på oppgradering av anlegget, men det er foreløpig ikke fattet endelig beslutning om hvilke tiltak som skal gjennomføres.

Kostnadene er planlagt dekket av sameiets oppsparte midler, og det er per i dag ikke lagt opp til ekstra innbetalinger eller økte felleskostnader som følge av dette.

Vedtekter/husordensregler
Husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
I henhold til sameiets vedtekter er hundehold ikke tillatt. Det kan imidlertid søkes styret om tillatelse til hundehold. Det vises for øvrig til eierseksjonsloven § 28, som åpner for dyrehold dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

FORRETNINGSFØRER
Forretningsfører
Harald Henning Hansen

OFFENTLIGE FORHOLD
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 150, bruksnummer 721, seksjonsnummer 6 i Kristiansand kommune.

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

4204/150/721/6:
03.05.1990 - Dokumentnr: 6195 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 157/1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 259614 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:721 Snr:6

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 08.03.1990 i forbindelse med ombygging og rehabilitering av bygget. Brukstillatelsen gjelder hele bygget. Det er ikke fremlagt ferdigattest for bygget som helhet.

Det foreligger videre ferdigattest datert 21.10.2026 for bruksendring fra bod til soverom i leiligheten (seksjon 6).

Hemsen fremgår ikke av de godkjente byggetegningene, og det er derfor ikke dokumentert hvorvidt den er godkjent for varig opphold.

Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2024-2035, kristiansand kommmune, revidert 28.02.2024.
Eiendommen ligger også under reguleringsplan nr. 724, reguleringsbestemmelser for murbyen, revidert 18.11.2024.
Eiendommen ligger også under plan nr 1264, kommuneplan for kvadraturen og vestre havn, godkjent 12.02.2014.

Reguleringsformål: Bolig.

Plan under arbeid: Kongensgate 54 og Holbergsgate 4, kontakt Bergland.

Eiendommen ligger innenfor gul sone på støy- og luftkvalitet.

Det foreligger plan under arbeid: Kongensgate 54 og Holbergsgate 4.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse
Etter avtale med selger.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som

mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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 vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000,00 (Prisantydning)
201 499,00 (Andel av fellesgjeld)

---

3 351 499,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
83 770,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

---

84 860,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
95 060,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

3 436 359,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 446 559,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 95 060

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.
Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglers vederlag

Provisjon:
kr. 56 700,- 1,80 % i provisjonsats.

Andre vederlag:
Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:
- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsførergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.
Totalt: 100 213,-

Oppdragsansvarlig

Benjamin Wold Stiansen
Eiendomsmegler
bs@exbo.no
Tlf: 954 26 574

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

26.11.2026







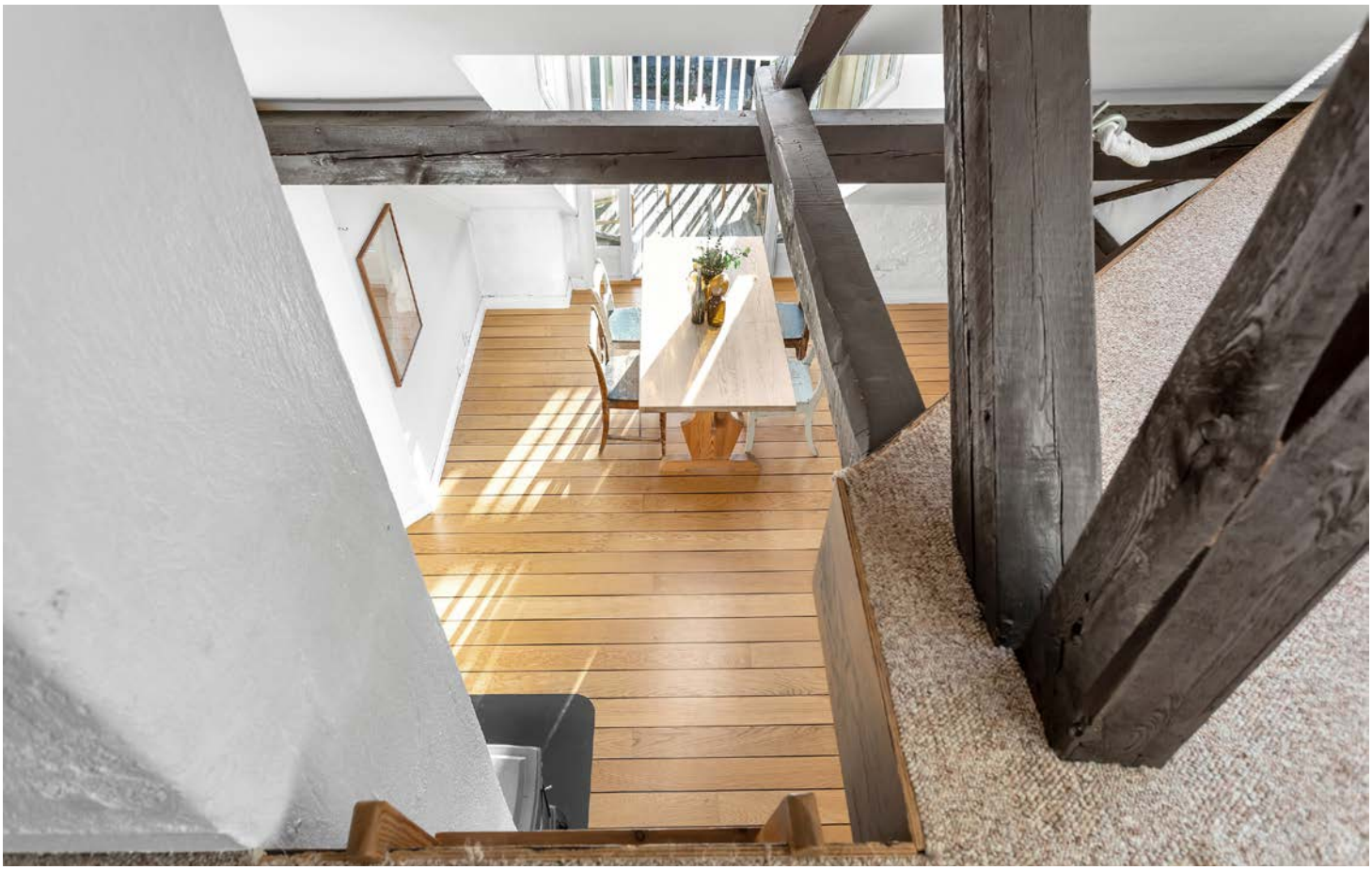




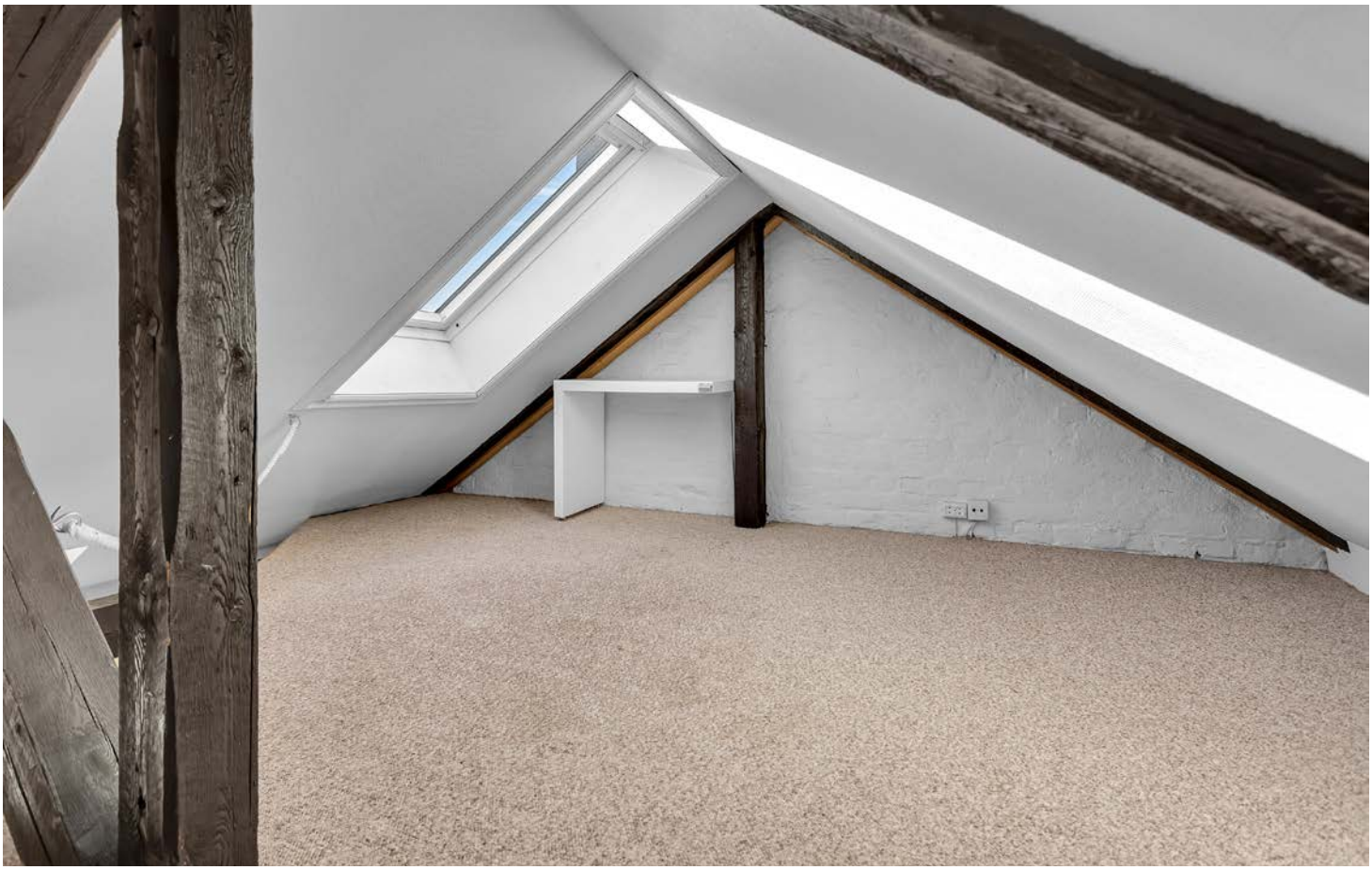




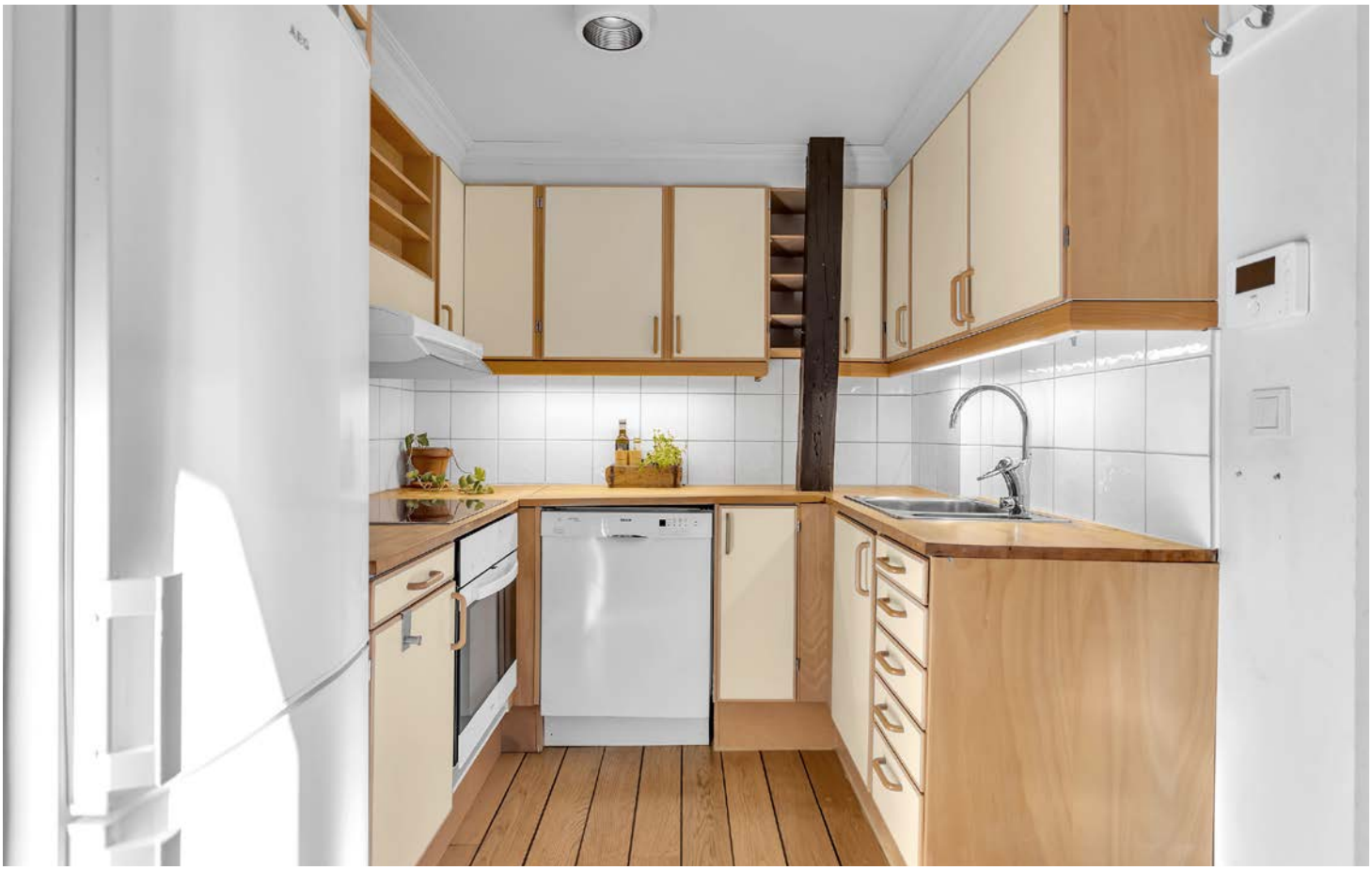






























PLAN TEGNING

exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.

3D Senteret
virtuell 3D visning

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EXBO Lillesand

Oppdragsnr.
1006260112

Selger 1 navn
Trygve Brandrud

Gateadresse
Kongens gate 52

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 5882340

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260112

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fornyelse av fasade

Arbeid utført av: FSMur AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260112

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006260112

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006260112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trygve Brandrud	0af5defa776e84535ab731073ceacb2437d7a002	11.09.2026 08:33:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260112

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kongens gate 52, 4608 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 721, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.09.2026 **Rapportdato:** 23.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20924-3168 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZT7818

Autorisert foretak: JATBygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Arild Tallaksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.
Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Gøran Knutsen er ansatt i JATBygg AS med bakgrunn som tømrer, utdannet fagskoleingeniør og takstmann.
Han arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom, og bidrar med faglig kompetanse innen tekniske vurderinger, tilstandsrapportering og taksering.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JATBygg AS legger vekt på faglig kvalitet, grundighet og uavhengige vurderinger i alle oppdrag.

Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett og flis.
Veggene er med tapet/malt strie og malte murvegger. Himlingene er med malte tapetserte plater.
Etasjeskiller er av ukjent oppbygging.
Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.
Det er mursteinspipe og vedovn i bygget.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM Gå til side

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er ukjent membranløsning med eldre slukløsning.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser: Våtrommet har avtrekksventilasjon, styres av kjøkken ventilatoren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med heltre lister.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Anlegget på kjøkkenet styrer ventilasjon i leiligheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på vegger og tak.
Toalettrommet inneholder: vask og toalett.
Toalettrom har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige deler av innvendige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

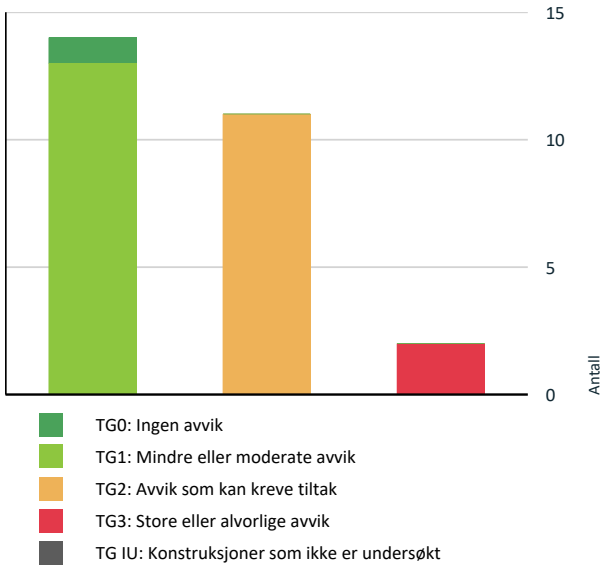
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

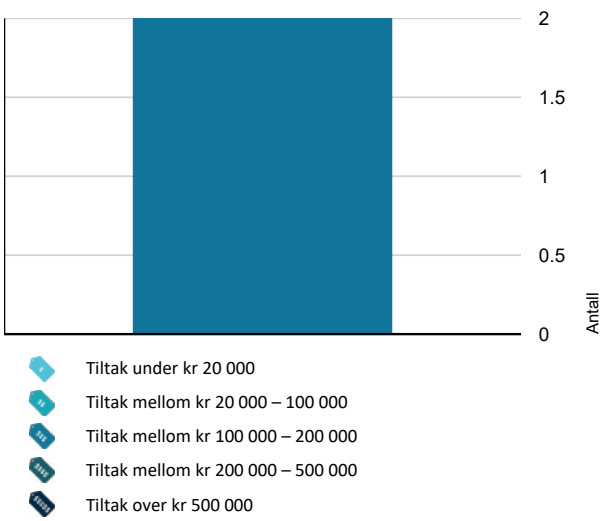
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 18.9.2026 Klokka 14.00
Det var skyer og 15 grader.
Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.
Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Oppdraget omfatter kun leiligheten.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe eiendommen, jf. forskrift til avhendingslova.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Ombygd i 1990.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Eier opplyser: Isolerglasset er byttet i alle takvinduene for ca 10 år siden.



Datostemplet 1989 i vinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

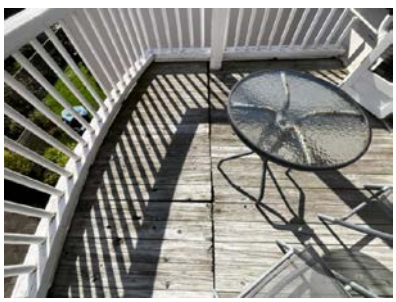
Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder på tekkingen og er i samsvar med NS3600:2025.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det foretatt en overordnet vurdering av byggets fellesdeler og utvendige bygningsdeler innenfor oppdragets omfang. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder, samt tilgjengelig informasjon fra sameiet/borettslaget, herunder vedtekter, årsmøteprotokoller og eventuelle vedlikeholdsplaner. Det foreligger opplysninger om planlagt og løpende vedlikehold av fellesdeler og utvendige fasader. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av de tilgjengelige opplysningene, visuelle observasjoner og styrets ansvar for forvaltning og vedlikehold av byggets fellesdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett og flis.
Eier opplyser at det er varmekabel i inngagspartiet.

De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt leilighet.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet/malt strie og malte murvegger. Himlingene er med malte tapetserte plater.
De innvendige overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Det må forventes hakk og merker i overflatene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av ukjent oppbygging.
Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger over 3.etg og radonmålinger er derfor ikke nødvendig.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

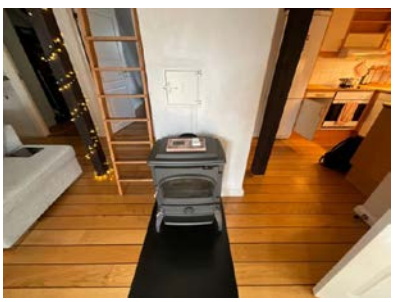
Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i bygget.

Vurdering av avvik:
• Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

TG:2 settes på grunn av usikker fremtidig funksjon som følge av alder i samsvar med forskrift.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ifølge eier ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter i leiligheten. Det ble heller ikke observert indikasjoner på forekomst av dette under befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier etablert i forbindelse med ombyggingen i 1990. Det er registrert omfattende løse fliser i nedre del av vegg, sprekker i fliser og avvikende fallforhold på gulvet. I et eksponert område etter løsnet flis ble det ikke registrert synlig membran eller annet vanntett sjikt. Våtrommets tettesjikt og tilslutning til sluk er ikke dokumentert. På bakgrunn av alder og registrerte forhold vurderes våtrommet å ha vesentlige avvik og usikker videre funksjon.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000).
Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommets tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Deretter bør flisene legges på nytt med korrekt lim og metode i henhold til gjeldende standarder. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.





Sprekte fliser og flere løse.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

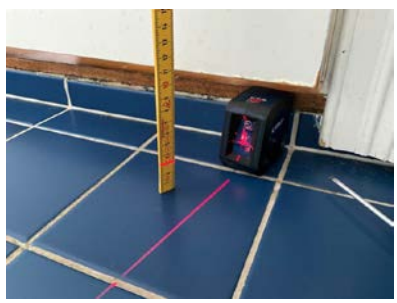
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent membranløsning med eldre slukløsning. Det ble ikke registrert/påvist membran i det eksponerte området der det mangler en flis.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av standardens krav (tabell C.1 TG:3 i tilfeller der "vanntette sjikt" er lagt før 2000).

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen synlig membran på gulvet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Eier opplyser: Våtrommet har avtrekksventilasjon, styres av kjøkken ventilatoren.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, måling utført i bunnsvill mot våtrommet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.
Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på våtrommet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med heltre lister.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg. Anlegget på kjøkkenet styrer ventilasjon i leiligheten.

TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har fliser på gulvet og malte plater på vegger og tak.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet inneholder: vask og toalett.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Vannledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon.
Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av innvendige avløpsrør er av plast. På eldre bygg kan det ikke utelukkes støpejern eller lignende som er støpt eller skjult i vegger og gulv.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon. Eier opplyser at leiligheten har egen avtrekksvifte på tak, som styres fra Villavent-hette over komfyr.
Avtrekket betjener blant annet kjøkken, bad og toalettrom. Eier opplyser at viften ble skiftet for ca. 10 år siden.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Tanken er plassert i skapet på kjøkkenet.
Eier opplyser: Det ble montert vannstoppventil etter en større vannlekkasje i 2011.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
- Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.

TG:2 settes i trå med NS3600:2025 punkt A2.13.3, bereder er ikke tilgjengelig for kontroll.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer og er i hovedsak opplyst av eier å være fra ombyggingen i 1990. Eier opplyser at anlegget ble utført av autorisert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anlegget ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det elektriske anlegget er fra 1990, og det var på installasjonstidspunktet ikke krav om samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring utgjør derfor ikke i seg selv et avvik. Anleggets alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, slitasje og eventuell svekkelse av sikkerhetsfunksjoner. Feil og mangler ved elektriske anlegg kan medføre risiko for brann og elektrisk støt, og i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Eventuelle avvik kan også medføre utbedringskostnader. På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget samt høy alder anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll. Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje. En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget: Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer. Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann. En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukker og røykvarsler i bygget.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det elektriske anlegget er fra 1990, og det var på installasjonstidspunktet ikke krav om samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring utgjør derfor ikke i seg selv et avvik. Anleggets alder medfører imidlertid økt usikkerhet knyttet til teknisk tilstand, slitasje og eventuell svekkelse av sikkerhetsfunksjoner. Feil og mangler ved elektriske anlegg kan medføre risiko for brann og elektrisk støt, og i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Eventuelle avvik kan også medføre utbedringskostnader. På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

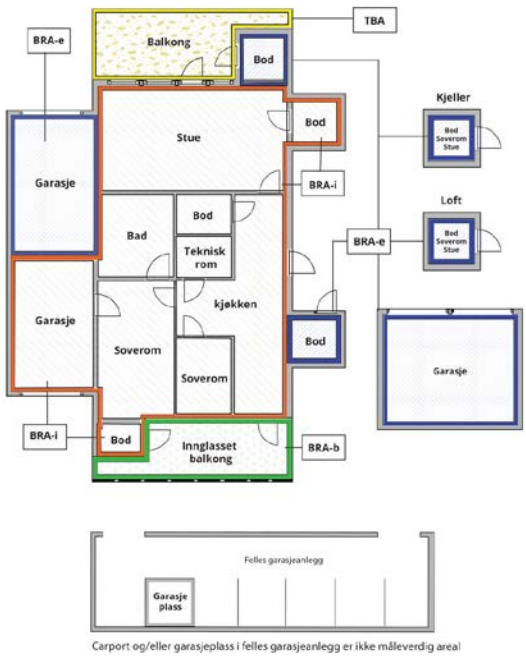
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	55			55	10	10	65
Kjeller		10		10			10
SUM	**55**	**10**			**10**	**10**	**75**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad/vaskerom, hems, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	721		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 52

Hjemmelshaver
Brandrud Trygve

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	18.09.2026		Gjennomgått	2	Nei
Bruksendring	08.10.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.11.2026	
2	23.11.2026	
3	26.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Nabolagsprofil

Kongens gate 52 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 123 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Tinghuset Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	7 min 0.6 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 1.1 km
Kongshavn brygge Linje 91	16 min 13 km
Randøyane Linje 91	18 min 13.7 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	4 min 0.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	6 min 0.5 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

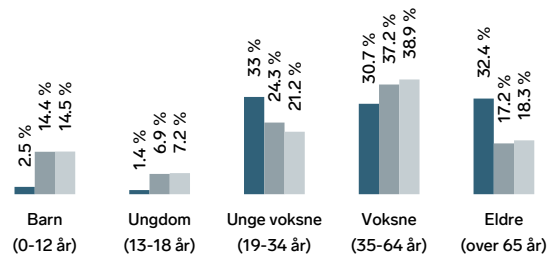
Opplevd trygghet

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) 38 barn	14 min 1.1 km
Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.5 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Elvegata PostNord	4 min 0.3 km
Rema 1000 Tangen Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

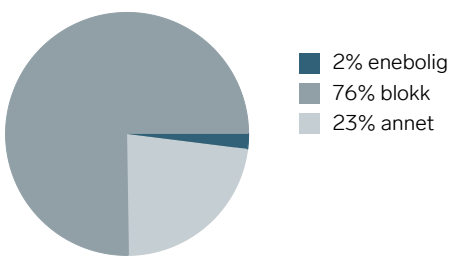
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

Sport

Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Kongensgate skoles basket asfalt Ballspill	3 min 0.2 km
SATS Aquarama	6 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	9 min

Boligmasse



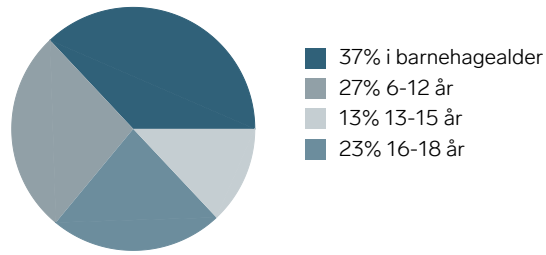
«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Sandens Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Aquarama	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



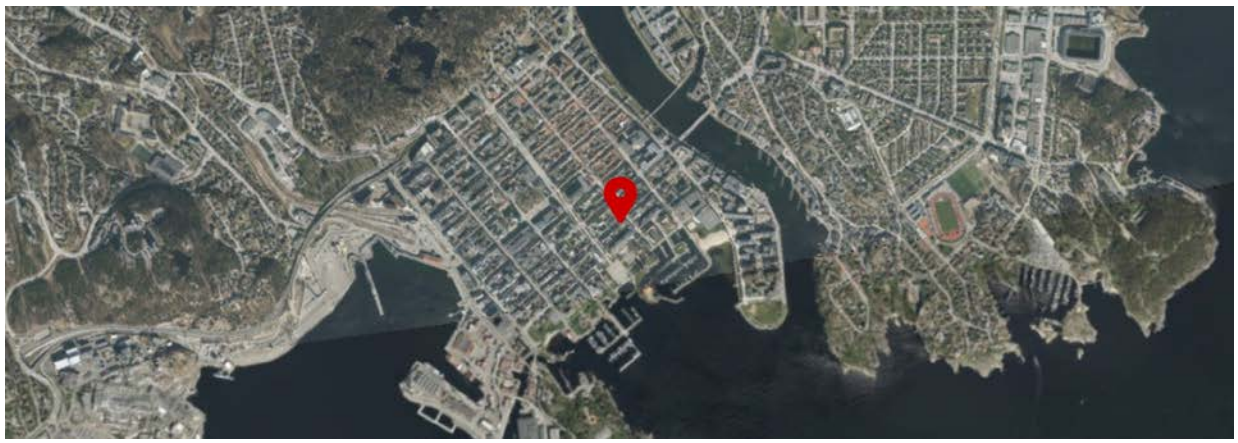
Familiesammensetning

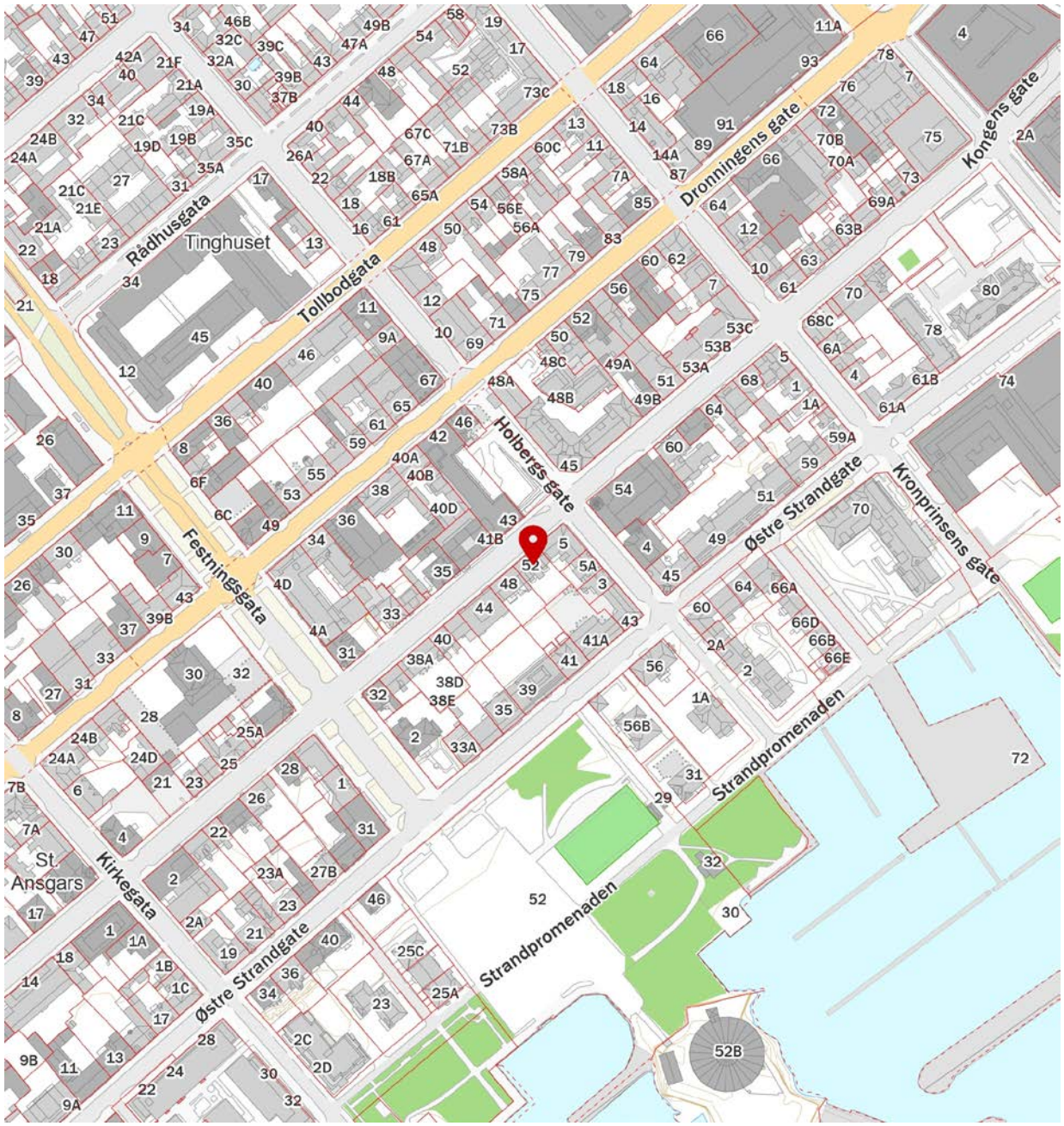


Sivilstand

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

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





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

ambita

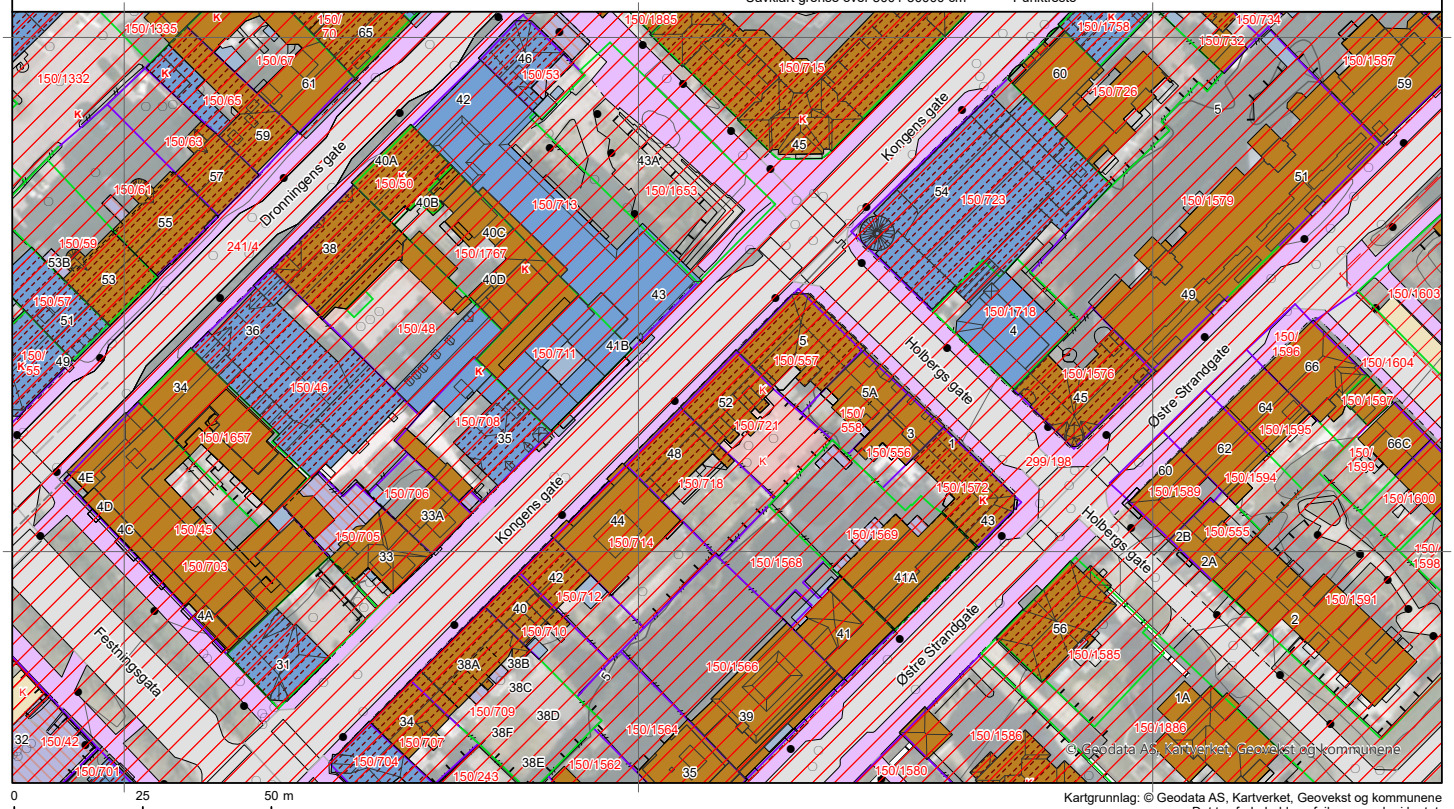
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/721/0/6

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

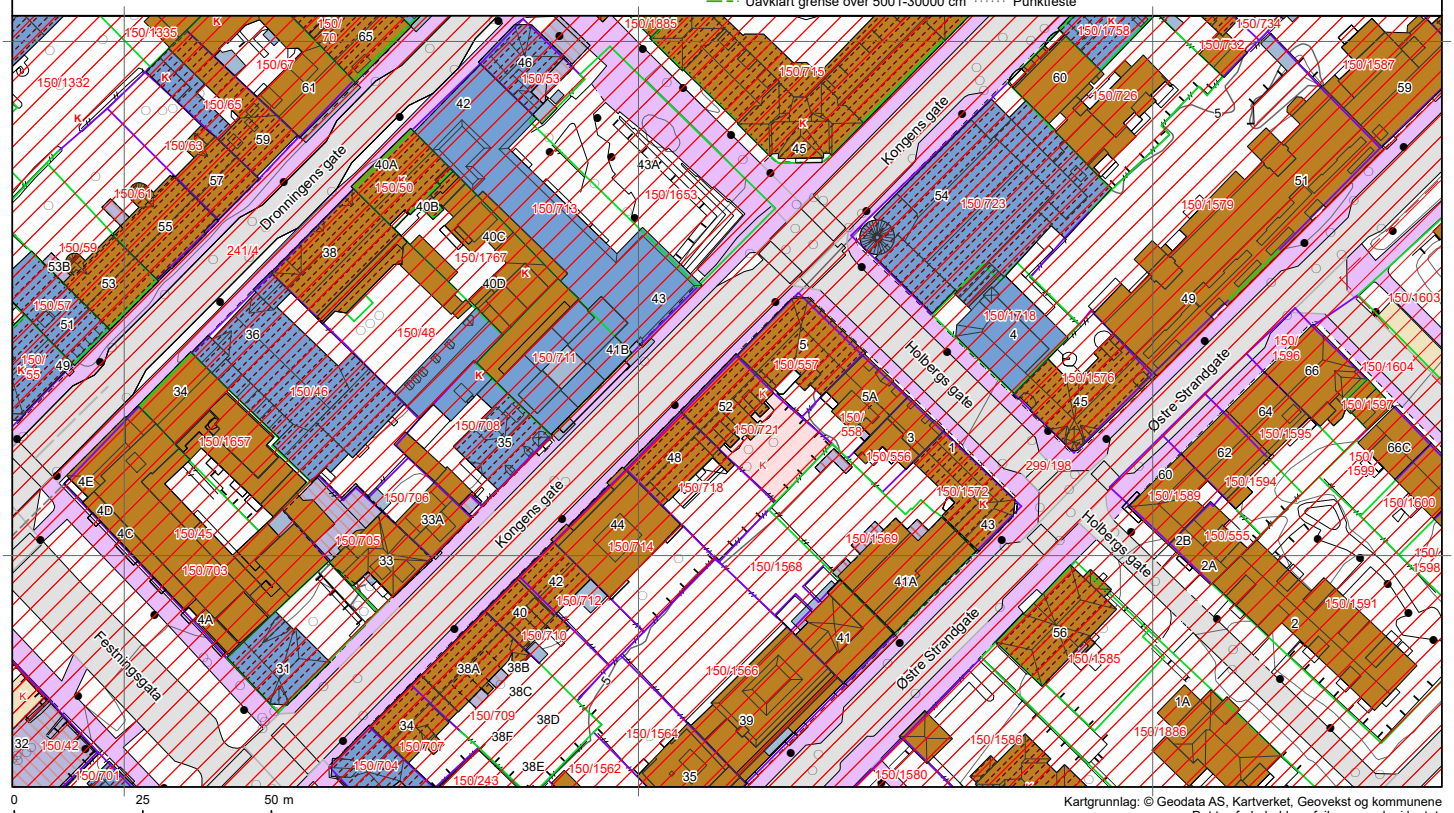
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/721/0/6

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.11.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Husordensregler i Kongens gt. 52

Her er noen enkle regler som skal sikre at du og dine naboer kan bo trygt og godt.

Alle som bor i sameiet skal bidra til ro og orden, og følge husordensreglene og leiekontraktens bestemmelser.

1. Ro

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke forstyrrer naboene.

Ved sein hjemkomst skal det være ro når vi går i trappegang så ikke andre leieboere våkner. Det gjelder også samtaler som oppstår utenfor bygget og ved porten. Alle har soverom mot veien. Vis hensyn.

Det er ikke tillatt å borre eller bruke drill, slagbor og lignende før kl. 08.00 og etter kl. 21.00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl. 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å bore og lignende på søndager og helligdager.

2. Uteområder

Det er ikke tillatt å setter opp utstyr utvendig (for eksempel antenner/parabol) uten godkjenning av eier.

Det aksepteres ikke at det kastes noe ned på gårdsplassen fra terrassene.

Orden og renhold på gårdsplass. Sneiper og snusbagger kastes i søpla. Alle er ansvarlige for å plukke opp det som måtte ligge på asfalten

3. Låsing av felles inngangsdør, porten

Hver enkelt leieboer har ansvar for at porten er lukket til enhver tid og spesielt hvis en har gjester som forlater bygget om kvelden. Vi har hatt episoder hvor sykler er blitt stjålet.

4. Vaktmesterordning

Vaktmester går på omgang hver 12. uke i 2 uker.
Da er det trappevask fra og med kjeller til og med utgangspartiene i 3. etasje og sørge for at søppel blir satt utenfor porten mandag kveld. På vinteren skal det måkes foran port, fortauet foran sameites bygg og til søppeldunken.

Det er mulig å bytte vaktmesteruker og eventuelt kjøpe seg fri fra tjenesten hvis andre i sameiet er villig til å påtas seg jobben. Pris pr. trappevask er kr. 150,- og pris pr. time snømåking er kr. 100,-.

Hvis vaktmesterrutinene ikke overholdes blir "vaktmester" fakturert etter samme satser som Vaktmesterordningen.

5. Snørydding
Den enkelte har ansvar for å måke vekk snø fra egen parkeringsplass.

6. Husdyr
Hundehold ikke tillatt.

7. Instruksjon til nye leietakere i Kongensgate 52
Eier plikter å gjennomgå alle punkter i Sameiets Husordensregler med nye leietakere.

Det skal i tillegg informeres om følgende:

- Introduksjon til porttelefon og lukking av port.
- Søppelrutiner. Bli gode på kildesortering. Grønn dunk en gang pr mnd, mens svart dunk settes ut hver 14 dg hvis den bare er halvfull etter en uke. Alle er ansvarlige.
- Gjennomgang av brannpanel. Går alarm i en leilighet varsles hele bygget.
- Strømmåler avlesning i kjelleren. Felles sikringer i skap i kjelleren og hver enkelt sitt sikringsskap i leiligheten.
- Rutiner ved låsing av dører i kjeller og til bod. Slukking av lys i kjeller.
- Informasjonstavle i kjeller med navn og telefon nummer til alle eierne hvis det er behov for kontakt. Info om hvem som sitter på master nøkkel og som til enhver tid er formann.

8. Andre rutiner
Septiktanken tømmes 2 ganger pr. år.

Pipene feies en gang pr. år.

Brannvarslingsanlegget kontrolleres en gang pr.år.

Jeg bekrefter at jeg med dette har lest og godtatt husordensreglene.

Dato: **Underskrift (ny leietaker)**

Kvittering (eier)

Kristiansand 08.07.14

Sigurd Abusdal

Nestleder, Sigurd Abusdal

Tor Sunde

Leder, Tor Sunde

Referat fra Årsmøtet 2026

i sameiet Kongens gate 52 i Kristiansand

Møtet ble holdt hos Ane Vilde Aa 17. juni kl 19.00.
Alle beboerne var representert unntagen Sigrun Gilje som hadde meldt forfall på grunn av en benskade.

Sak 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Disse ble enstemmig godkjent.

Sak 2) Gjennomgang av protokollen fra Årsmøtet i 2025
Protokollen ble utsendt 24. november 2025, er lest uten kommentarer og dermed godkjent.

Sak 3) Oppsummering av det siste året.
Perioden fra forrige Årsmøte har forløpt greit. Det mest spesielle var vannlekkasjen i leilighet nr. 5, med tilhørende vannskader i leilighet nr 3.
Begge skadene er utbedret og dekket av forsikringsselskapet vårt.

Det ble rapportert problemer med dørklokke/åpningsmekanisme på inngangsdør til trappehuset for noen av leilighetene.
Styreleder Trygve vil gi beskjed om aktuell serviceleverandør (endre@urmet.no).

Sak 4) Regnskap for 2025 og en vurdering av økonomien i sameiet
Forretningsfører Henning Hansen sendte like etter nyttår en oppstilling av regnskapet for 2025.
Denne ble videresendt til alle beboerne 8. januar.

Regnskapet viser høyere inntekter på grunn av økte innbetalinger av felleskostnader. Sameiet har dessuten mottatt en ulempeerstatning på 60.000,- kroner fra Kristiansand kommune i forbindelse med et vedlikehold av nabogården i 2024.

Driftskostnadene har utviklet seg normalt.
Det ble gjennomført et større vedlikehold i 2025, men dette ble i sin helhet finansiert med et økt låneopptak i DNB.

Sameiet hadde 331.246 kroner på konto ved årsskiftet.

Beboerne har solidarisk ansvar for felleskostnadene og -gjelden. Det er derfor viktig at dette blir fulgt opp løpende. Årsmøtet drøftet en purre- og forsinkelsesordning inklusiv informasjon til alle.
Det ble konkludert med at beboerne bør sørge for å etablere en automatisk betalingsrutine for denne svært forutsigbare kostnaden.
Saken vil bli fulgt opp i tiden framover.

Sak 5) Driftsbudsjett for 2026
Henning Hansen sendte budsjettforslag sammen med regnskapet. Økonomien i sameiet er fortsatt preget av det store oppussingsprosjektet og fellesfinansieringen av dette, mens det er forutsatt normalt vedlikehold dette året. Dette har også sammenheng med sak 6).

Årsmøtet tok budsjettet til etterretning, og det ble ikke drøftet ytterligere heving av innbetalingene.

Sak 5) Daglige rutiner i sameiet
Dette dreier seg om rutiner for tilsyn og tilgjengelighet, oppbevaring av sentralnøkkel, renhold av fellesarealer, ut- og innsetting av avfallscontainere samt enklere vedlikehold som reparasjon av småskader, skifte av pærer i utendørs belysning o.l.
Det ble på forrige Årsmøte enighet om at man går tilbake til den opprinnelige ordningen med at disse oppgavene går på 2-ukers omgang.
Styreleder har sendt ut vaktliste, men det ble påpekt at denne bør synliggjøres bedre.
Det foreslås også her en tidligere brukt ordning ved at listen henges opp ved branntavlen i trappehuset.
Utlegg til innkjøp av driftsmidler oversendes styreleder som sørger for refusjon.

Sak 6) Investeringsprosjekter

Aktuelle tiltak pr i dag:

- Etter innspill fra Peder Carlsen til forrige Årsmøte er det foretatt en vurdering av taket på gården. Beboerne ble 27. mars orientert om at dette ikke ga alarmerende signaler, men at taket bør overvåkes årlig.

- Det ble i høst orientert om et tilbud på 42.000,- kroner fra FSMUR på pussing og maling av tunnelen. Det var enighet om behovet, men tiltaket ble satt på vent i påvente av en vurdering av eventuelle kostnader med taket.
Nytt tilbud på kr 49.000,- er nå akseptert. Arbeidet er lovet "før sommeren".

- Det er tidligere drøftet å fornye brannvarslingsanlegget. Vår serviceleverandør har fastslått at anlegget fungerer, men at det forekommer driftsfeil eller brukerfeil. Det hevdes også at minimum røykdetektorene er modne for utskifting.
Det er en enstemmig oppfatning at vi må ha et pålitelig og brukervennlig brannvarslingsanlegg.
Det er tidligere innhentet tilbud på nytt anlegg både fra nåværende og fra en ny leverandør som lå i størrelsesorden fra 30.000,- til 70.000,- avhengig av standard.
Prisanslag på utskifting av detektorene lå rundt 8.000.- kroner pluss montering.
Konklusjonen ble at styreleder/nestleder ber vår leverandør gi noen endelige vurderinger, og at det deretter gjennomføres en fornyelse av anlegget.

- Benjamin har innhentet en vurdering av mulighetene for og kostnadene med å sette opp ladere for elbil ved de egne parkeringsplassene.

Saken forutsetter at den grunnleggende infrastrukturen tas av sameiet, men at beboerne velger og betaler sin egen påkopling og bruk.
Konklusjonen ble at dette tiltaket videreføres, men at beboerne holdes orientert underveis.

- Ane Vilde reiste i møtet spørsmål om interessen for å søke fram til en bedre tilkopling for internett. Beboerne har i dag ulike og tildels kostbare løsninger.
Forslaget fikk full tilslutning og vil bli videreført.

Sak 7) Tillitsverv i sameiet
Våre vedtekter fra 2014 sier at alle beboerne deltar i styringen av sameiet. Men aksjeloven krever at det velges og innrapporteres minimum styreleder og nestleder. Disse velges for ett år av gangen.
Styreleder Trygve ga uttrykk for at styreledelsen helst bør ligge hos noen som er fastboende i gården.
Etter litt overtalelse lot Benjamin seg velge enstemmig. Peder ble gjenvalgt som nestleder.

Styret består etter dette av Benjamin Stiansen (styreleder), Peder Juel Carlsen (nestleder) samt styremedlemmene Sigrun Gilje, Jose Eduardo Flores, Ane Vilde Aa og Trygve Brandrud.

Sak 9) Informasjon mellom beboerne
Det er behov for å avtale et bedre opplegg for løpende informasjon og eventuelle avklaringer gjennom året. Dagens bruk av Email og SMS har vist seg å ikke gi tilfredsstillende kommunikasjon/respons.
Det vil bli arbeidet videre med å finne fram til et bedre opplegg.

Sak 10) Eventuelt
Det er ønskelig å få gjort en oppryddig i fellesarealene i kjelleren og i de grønne områdene ute. Det bør derfor gjennomføres en dugnad i løpet av sommeren. Styreleder tar initiativ.

Det bør også lages en plan og skaffes utstyr for eventuelle store snøfall i kommende vintre.

Referent Trygve

Sameiet Kongensgate 52

Regnskap for 2025 og 2024 samt budsjett for 2026

RESULTATREGNSKAP/BUDSJETT

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter			
Inntekter felleskostnader	320 000	180 000	320 000
Kompensasjon fra kommunen	60 000	-	-
Renteinntekter	4 477	4 203	4 000
Sum inntekter	**384 477**	**184 203**	**324 000**
Kostnader			
Vaktmester	-6 642	-19 166	-10 000
Strøm og varme	-4 494	-4 090	-6 000
Renhold/avfall	-31 050	-25 156	-35 000
Forsikringer	-47 846	-45 325	-50 000
Andre kostnader		-	-5 000
Reparasjon og vedlikehold	-1 379 368	-19 437	-100 000
Regnskapsførsel	-17 719	-8 313	-15 000
Gebyrer	-307	-301	-300
Renter lån	-49 954	-8 457	-95 000
Diverse kostnader	-	-	-
Sum kostnader	**-1 537 380**	**-130 245**	**-316 300**
RESULTAT	**-1 152 903**	**53 958**	**7 700**
Økning lån DNB			**-**
Opptak lån	**1 500 000**		
Avdrag lån	**-96 160**	**-25 640**	
Avdrag nytt lån	**-124 016**		**-35 164**
KONTANTSTRØM	**126 921**	**28 318**	**-27 464**

BALANSE

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 31.12.24	Budsjett 31.12.26
EIENDELER			
Bank	331 246	222 180	320 182
Ubetalte felleskostnader	16 400	-	-
Forskuddsbet. forsikring	33 071	34 180	33 071
Sum	**380 717**	**256 360**	**353 253**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	-997 997	154 906	-990 297
Bankgjeld DNB	1 375 984	96 160	1 340 820
Annen gjeld/leverandører	2 730	5 294	2 730
Sum	**380 717**	**256 360**	**353 253**

01.01.26/Henning Hansen

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 150, Bruksnr 721, Seksjonsnr 6	**Kommune:**	4204	Kristiansand
Adresse:				
Veiadresse:	Kongens gate 52, gatenr 14350	**Grunnkrets:**	803	Kvadraturen sørøst
(fra bruksenhet)	4608 Kristiansand S	**Valgkrets:**	6	Kvadraturen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5010101	Kristiansand Domkirke
		Tettsted:	4002	Kristiansand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	03.05.1990	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	157/1 000
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	389,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/721	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/721/0/1	0,0
			Mottaker	4204/150/721/0/2	0,0
			Mottaker	4204/150/721/0/3	0,0
			Mottaker	4204/150/721/0/4	0,0
			Mottaker	4204/150/721/0/5	0,0
			Mottaker	4204/150/721/0/6	0,0
Seksjonering	Forretning:	03.05.1990	Avgiver	4204/150/721	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4204/150/721/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kongens gate 52	H0301	Bolig	63,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	498,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	498,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1892
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	168254075			Antall etasjer:	4

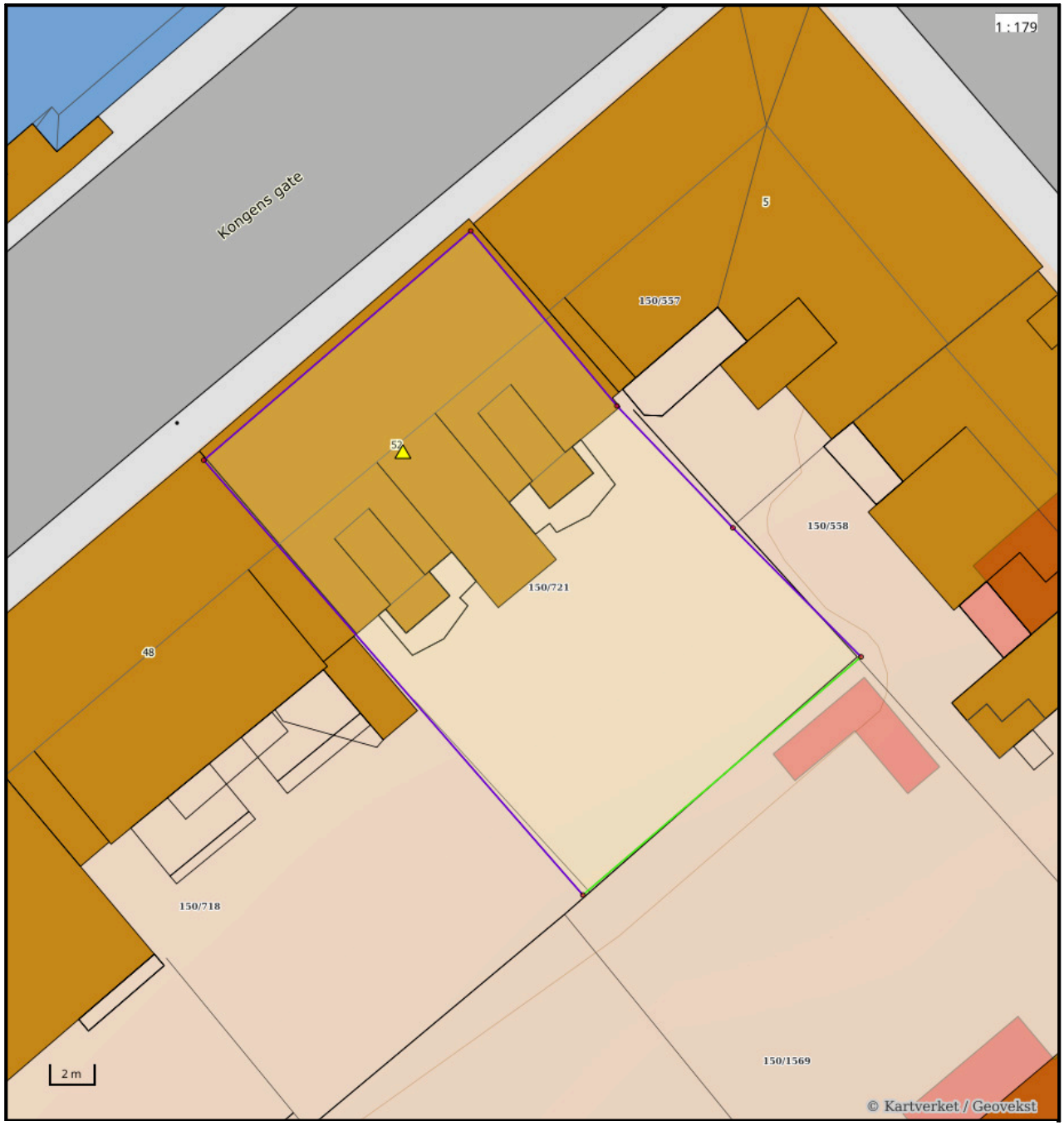
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		117,0		117,0			
H01	2	120,0		120,0			
H02	2	142,0		142,0			
H03	2	119,0		119,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1001 1 421	Leiegård, Kongensgt. 52, Kvadraturen	1875-1899
Nåværende funksjon:		Leiegård. Flere brukere	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart

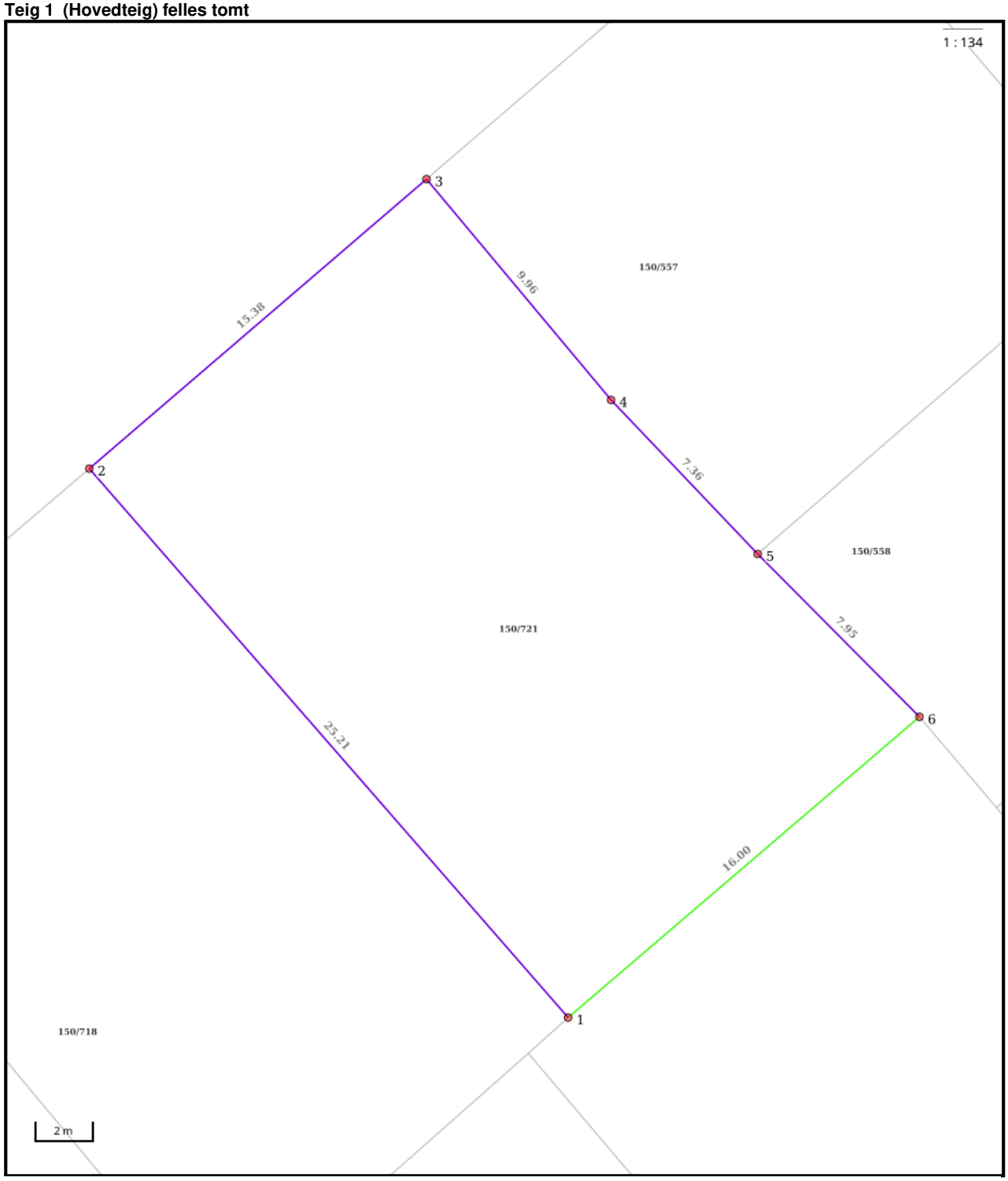


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 389,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 410,30	441 226,57	25,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
2	6 445 427,74	441 208,37	15,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 438,76	441 219,10	9,96m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 445 431,72	441 226,14	7,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 445 426,86	441 231,67	7,95m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 445 421,74	441 237,75	16,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

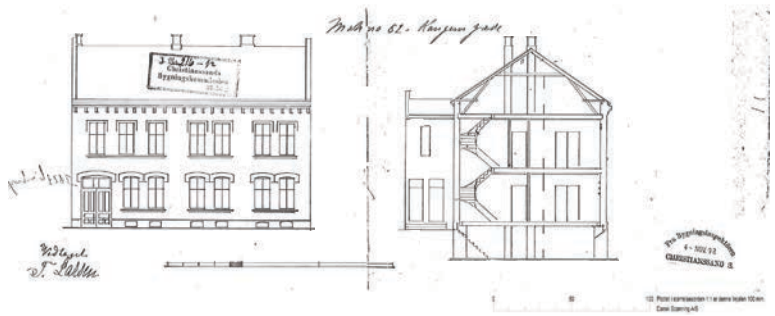
Matr.nr. 52, Kongens gate Gnr.150 Gnr.721 Arkivboks

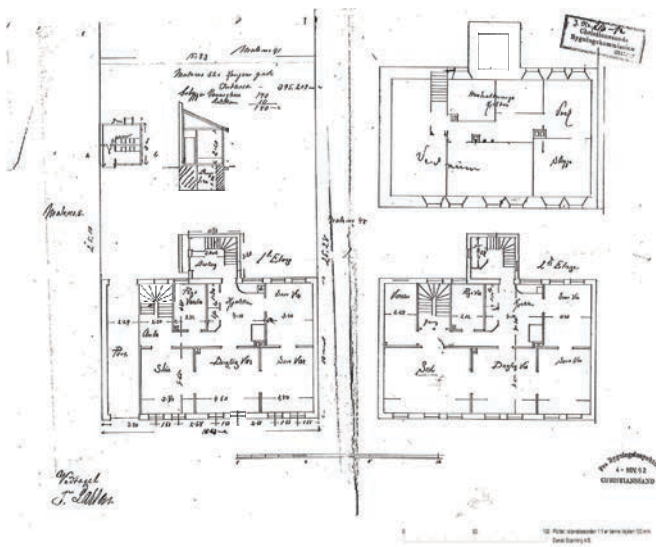
1892 Våningshus

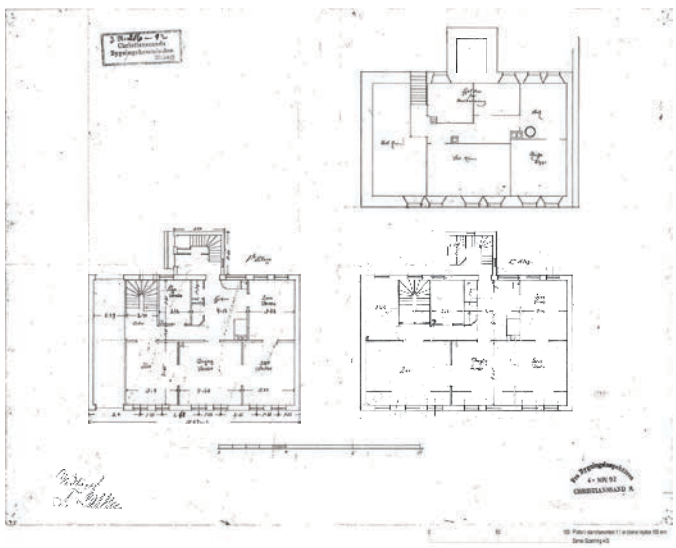
1988 Ombygging for Vetrhus B 1176

2001 Alfabetisk rekkefølge

2001 Overført fra planarkiv







Kommune

KRISTIANSAND S.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ansvarlig foretak, adresse

Ark. Christian Malon
Bogstadveien 11
0355 OSLO 3

Byggeren foretak, adresse

Harald Vetuns
Strandpromenaden 9
4610 Kristiansand S.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Tomtens byggeret	Tot.	Bor.	Tomtens	Bygningsnr.
Kongensgt. 32	150	721		

Deres vaktsel	Dato 22.9.88		
Arbeidets art	ombygging/rehabilitering		
Byggets art	bolig		
Behandling: vedtak	godkjenning	Vedtak dato 26.10.88	Saksnr. 1206/88

Betaltgebyr av arbeidet er forsøkt og i medhold til std. V 99 gis der herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget

Merknader

Fullgjørtsen må begjæres når nærmeldende arbeid er utført

Det vises til vårt brev av 8.3.90.

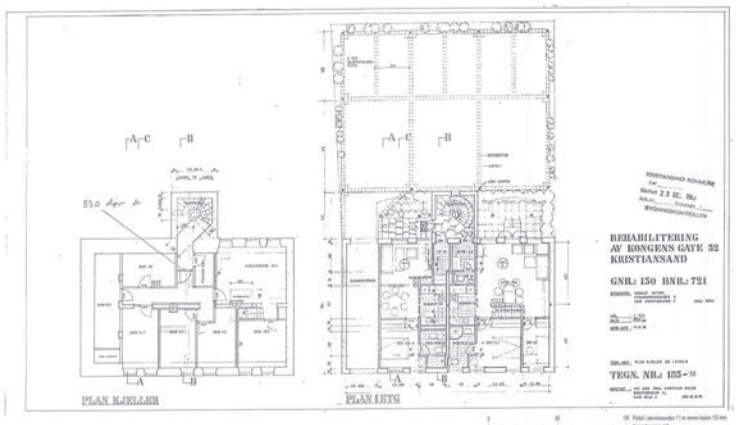
Dette arbeidet må være fullført innen.

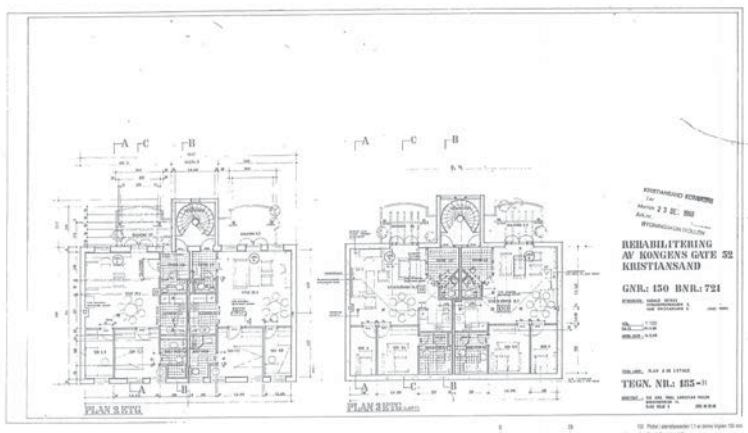
UNDERSKRIFT

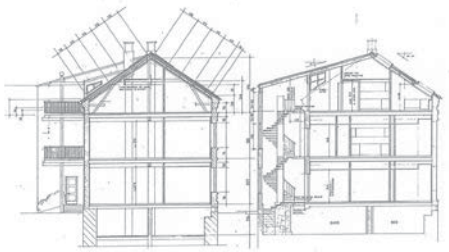
Dato	Sign. / Stemper	
Kristiansand S., 8.3.90	[illegible]	[illegible]

KOPI SENDT			
[x] vedtaks-hovedet	Navn: John H. Lie	Adresse: Welsød, 4500 Mandal	
[ ] andre	Navn:	Adresse:	
	Navn:	Adresse:	
	Navn:	Adresse:	

Kommunalteknisk arkiv: 8.3.90


PLAN KJELLER
PLAN 1 ETG
REHABILITERING
AV KONGENS GATE 52
KRISTIANSAND
GNR.: 150 BNR.: 721
TEGN. NR.: 185-10


A
C
B
PLAN 2 ETG.
PLAN 3 ETG.
REHABILITERING
AV KONGENS GATE 52
KRISTIANSAND
GNR.: 150 BNR.: 721
TEGN. NR.: 165-31



SNITT A-A

SNITT B-B



SNITT C-C

REHABILITERING
AV KONGENS GATE 32
KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 155-

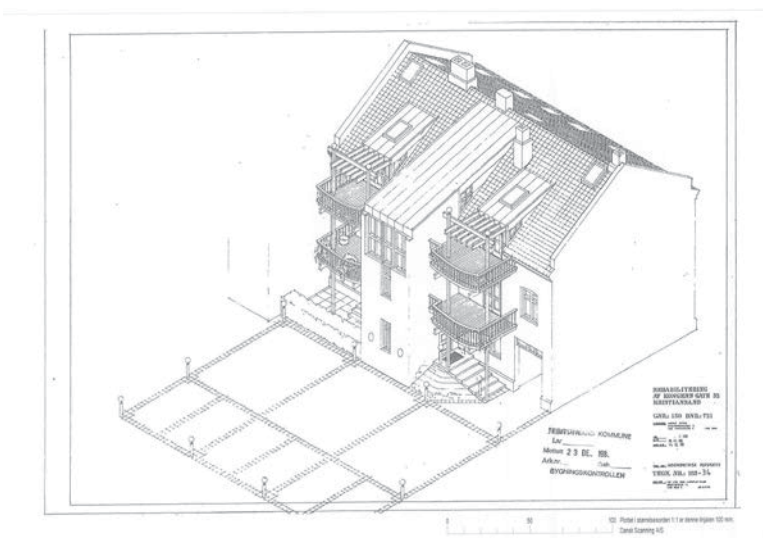




REHABILITERING
AV KONGENS GATE 32
KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 1[illegible]-[illegible]


KOMMUNE
Lev.
Mottaat 23 DEC. 198
Arkiv
Dato
BYGNINGSKONTROLLEN
0
50
100
Dansk Scanning A/S

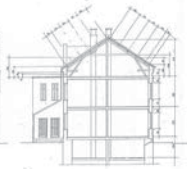
FASADE MOT GATE



FASADE MOT GÅRD



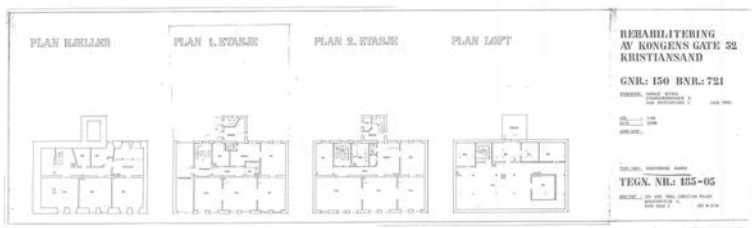
SNITT



REHABILITERING AV KONGENS GATE 52 KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 185-06



REHABILITERING AV KONGENS GATE 52 KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 155-05

Kristiansand kommune

Trygve Brandrud
Hovlandsvegen 31
2740 ROA

Vår ref.:
BYGG-26/02881-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.10.2026

Kongens gate 52 - GB 150/721 Snr. 6 - Bruksendring av bod til soverom - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 721 / 0 / 6
Tiltakshaver: Trygve Brandrud

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 godkjennes søknad om ferdigattest mottatt den 13.10.2026. Vedlagte tegninger ligger til grunn for godkjenningen.

Ferdigattesten gjelder for bruksendring av bod til soverom slik det er beskrevet i tillatelse av 24.09.2026.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Klageadgang
Det er mulig å klage på vedtaket, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra mottak av dette vedtaket. For mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers telefonnummer:
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo
Henvendelser angående saken rettes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
Merk henvendelsen med saks nr.: BYGG-26/02881 for rask og riktig føring av mottatt dokument.

Med hilsen

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Bjørg Holme
sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:
KARTTEGNING

Informasjon om klageadgang

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

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

Slik klager man
Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no
For å behandle klagen, trenger vi følgende:

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

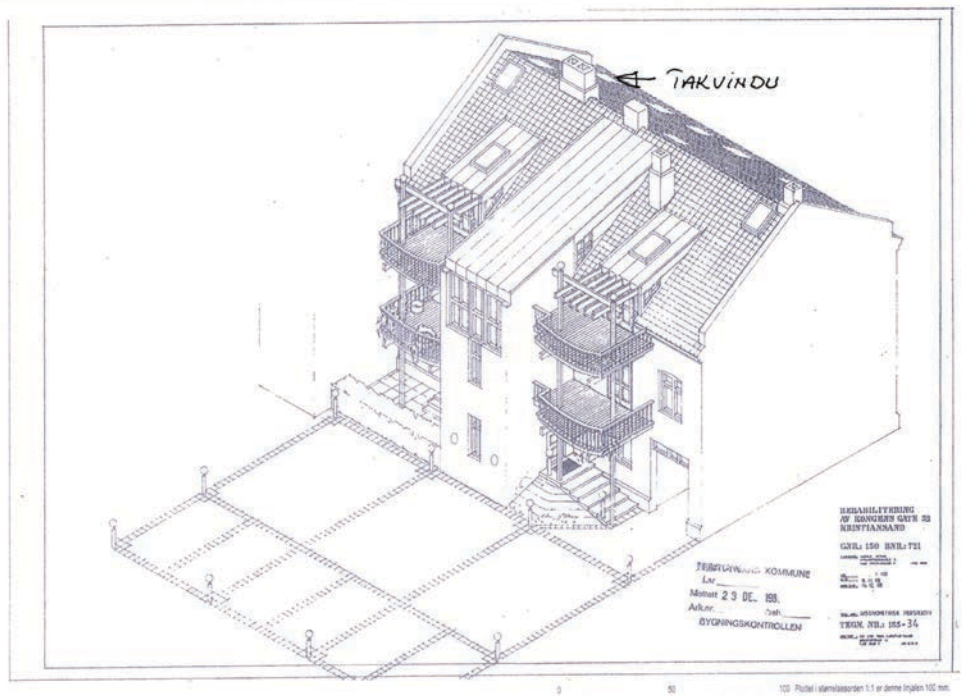
Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har parter rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger dere veiledning om hvordan dere klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om man har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. En kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no . Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men man kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Man må da sende kravet til byggesak innen tre uker.
En kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

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

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



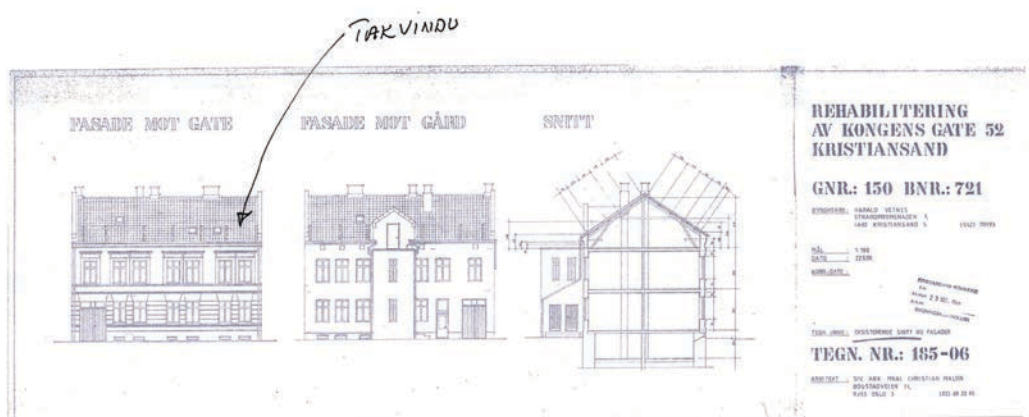
REHABILITERING
AV KONGENS GATE 28
KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

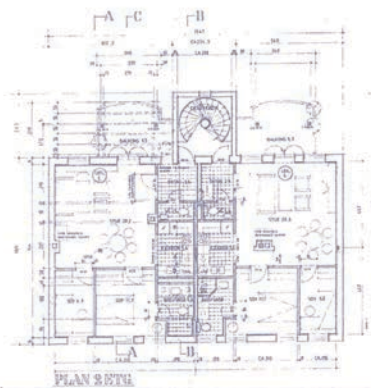
KRISTIANSAND KOMMUNE
Lnr.
Mottatt 2 3 DE. 198.
Arkivnr. Dnr.
BYGNINGSKONTROLLEN

TEGN. NR.: 155-34

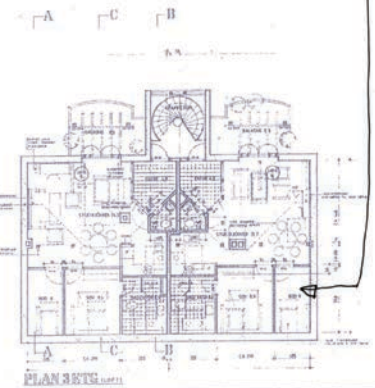
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


TAKVINDU
FASADE MOT GATE
FASADE MOT GÅRD
SNITT
REHABILITERING
AV KONGENS GATE 52
KRISTIANSAND
GNR.: 150 BNR.: 721
TEGN. NR.: 185-06

ROMMET DET SØKES OM



PLAN 2 ETG.



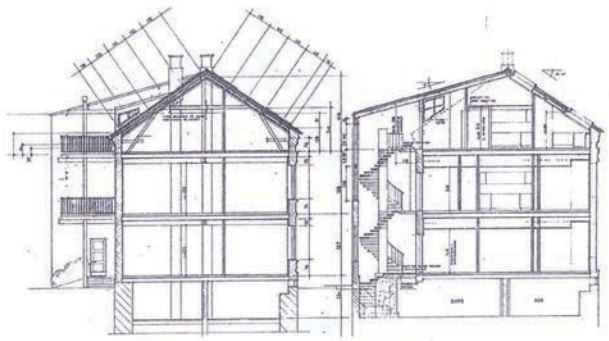
PLAN 3 ETG.

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inn
Mottatt 23 DES. 1993
Arkiv
BYGNINGSKONTORET

REHABILITERING AV KONGENS GATE 52 KRISTIANSAND

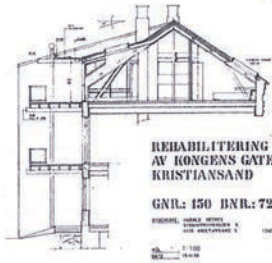
GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 183-31



SNITT A-A

SNITT B-B



SNITT C-C

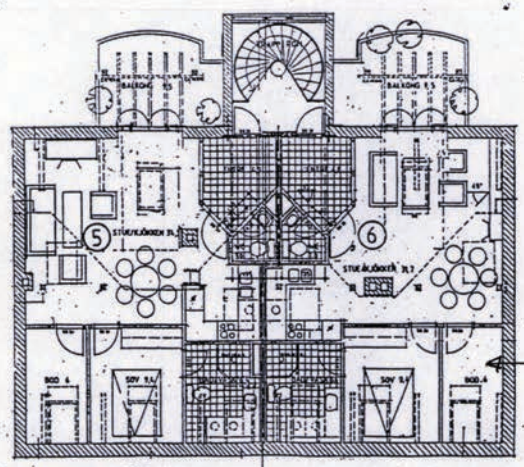
REHABILITERING AV KONGENS GATE 32 KRISTIANSAND

GNR.: 150 BNR.: 721

TEGN. NR.: 185 - 32

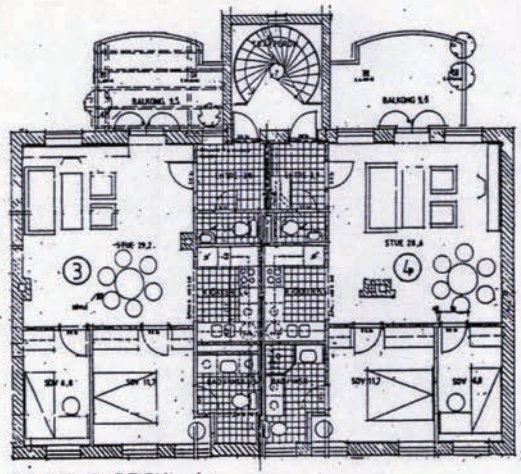
KONGENS GATE 52
PLANER

S 3



ROMMET DET SØKES OM

PLAN 3. ETG.



PLAN 2. ETG

② seksjonsnummer

0 5M

CHR. MALON. SIV. ARK. MNAL

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	5 700 kr
Selveierleilighet og rekkehus	10 200 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

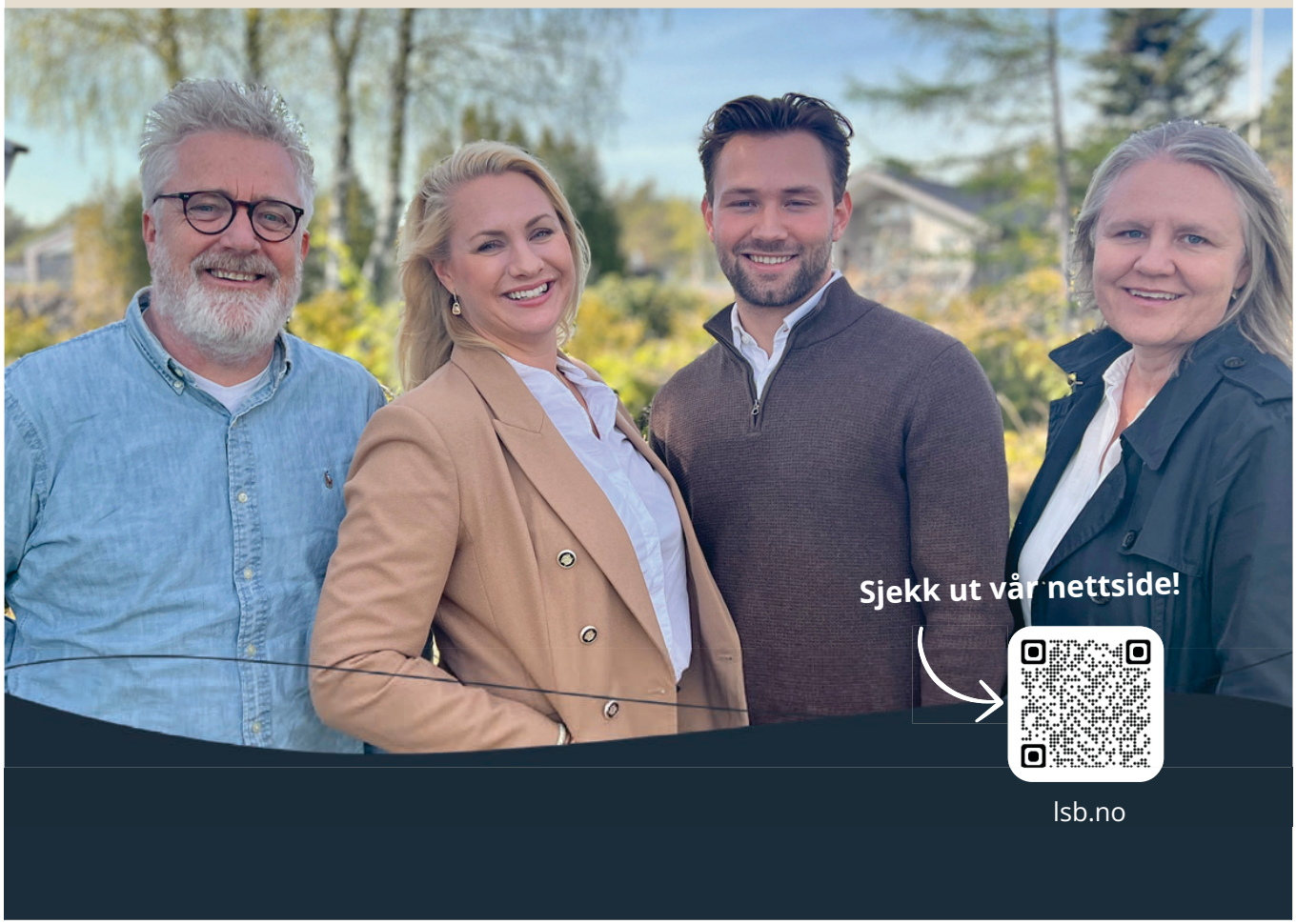
Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN

LILLESANDS SPAREBANK

Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.





GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

BUDSKJEMA

Eiendom:

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring ☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring ☐

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/ -sted	Postnr/ -sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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	Dato/sted
Signatur	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.

NOTATER

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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.

exbo

HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Benjamin Wold Stiansen
T: 954 26 574
bs@exbo.no

Følg oss på

LILLESANDS SPAREBANK