

PROAKTIV

Lekker 2/3
roms selveier
i Markensgate

MARKENS GATE 2





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



KVADRATUREN

Lekker nyoppusset 2/3-roms selveier i Markensgate | Stor sydvestvendt balkong med masse sol | 4.etg med heis | Badstue

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Markens gate 2, 4610 Kristiansand s

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 150, bnr. 955, snr. 23 i Sameiet Markens gt 2

Prisantydning: 4.590.000,-

Omkostninger: 116.100,-

Totalpris: 4.706.100,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 68 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 22 m²

Etasje: 4

Tomt: 790 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	4	6	11
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
18	22	27	116
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

BO LETTSTELT I SENTRUM?

Proaktiv Kristiansand har gleden av å presentere denne lekre og spennende leiligheten i Markens gate 2 for salg! Leiligheten er lys og innbydende og helt nylig oppusset. Leiligheten er godkjent med 2 soverom (men er pr nå innredet med ett soverom) og der selger tar på seg å dele av til soverom nr 2 om kjøper ønsker det. Eller man beholder løsningen som nå med større stue/kjøkken - fritt valg! I leiligheten er det flott, flislagt bad med badekar, dusj og egen vaskeromsdel. I tillegg noe så deilig som egen badstue!

Dette er en lekker leilighet med en helt suveren beliggenhet i Markens - her har man alle sentrums fasiliteter i umiddelbar nærhet. Det er heis i bygget så leiligheten er tilpasset alle. Stor balkong med kveldssol!

Velkommen til visning i Markens gate 2!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL MARKENS GATE 2

BYGGEMÅTE

Se vedlagte tilstandsrapport datert 26.11.2025, der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

Tilstandsgrader gis ut fra følgende kriterier:
-Tilstandsgrad 0: Ingen avvik.
-Tilstandsgrad 1: Mindre avvik
-Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS gir Tilstandsgrad 2.
-Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik.
-TG IU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Denne eiendom har fått følgende tilstandsgrad 2 eller 3:

Utvendig

Vinduer,TG2
Trevinduer med isolerglass. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- De fleste vinduene er nyere årgang men det er enkelte eldre. Disse står skjermet under halvtak og kan sådan vare videre, men risiko for punktering isolerglass og at trekk kan oppleves.
- Tiltak:
- Fremtidig modernisering eldre vinduer.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - inngangsdør, tre dør med brannhemmende kvaliteter. Funksjon OK. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre dører, men funksjonelle utfra alder. Noe trekk vil kunne oppleves balkongdør.
- Tiltak:
- Fungerer med avviket, vurdere fremtidig modernisering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Betongdekke.
Vurdering av avvik:
- Rakkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



STUE MED MODERNE
FARGER OG MYE
VINDUER



Andre utvendige forhold,TG2
Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.
Tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom
4 etsje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke optimalt fall mot sluk i rommet. Det er hulrom/løse fliser enkelte steder. Sprekk i enkelte. Eier opplyste: Det blir lagt nye fliser på badegulv som eier står for .
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

4 etsje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er synlig membranløsning i sluken under kabinett. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

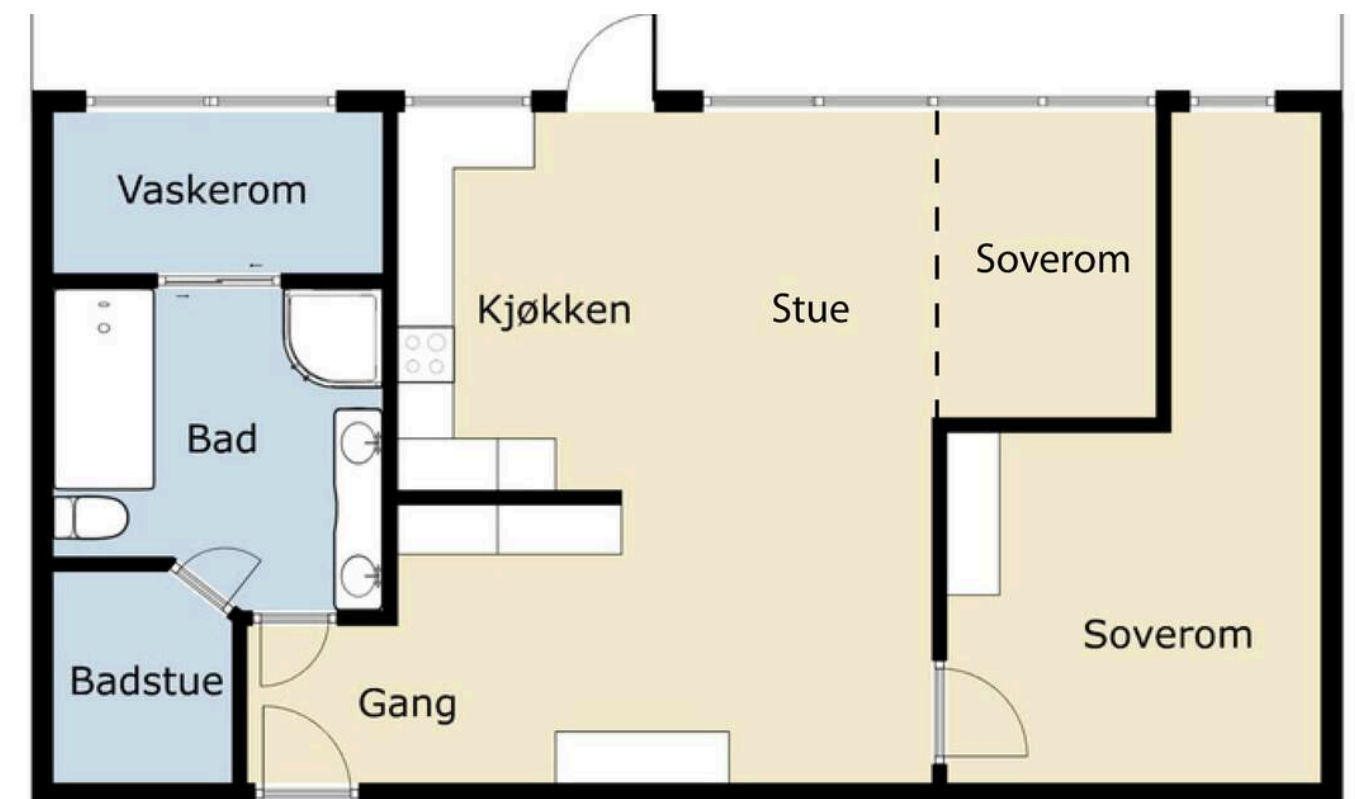
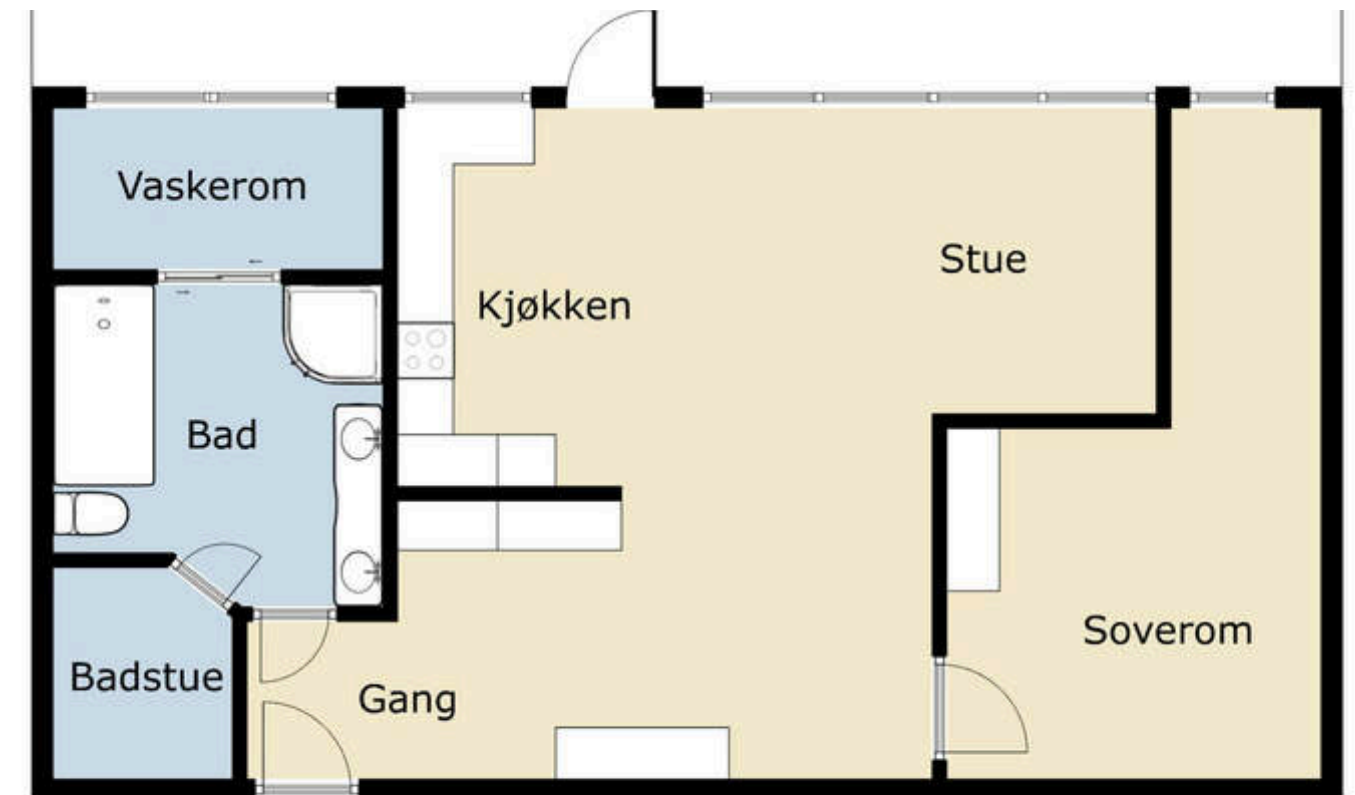
LEKKERT, FLISLAGT BAD
MED BADSTUE



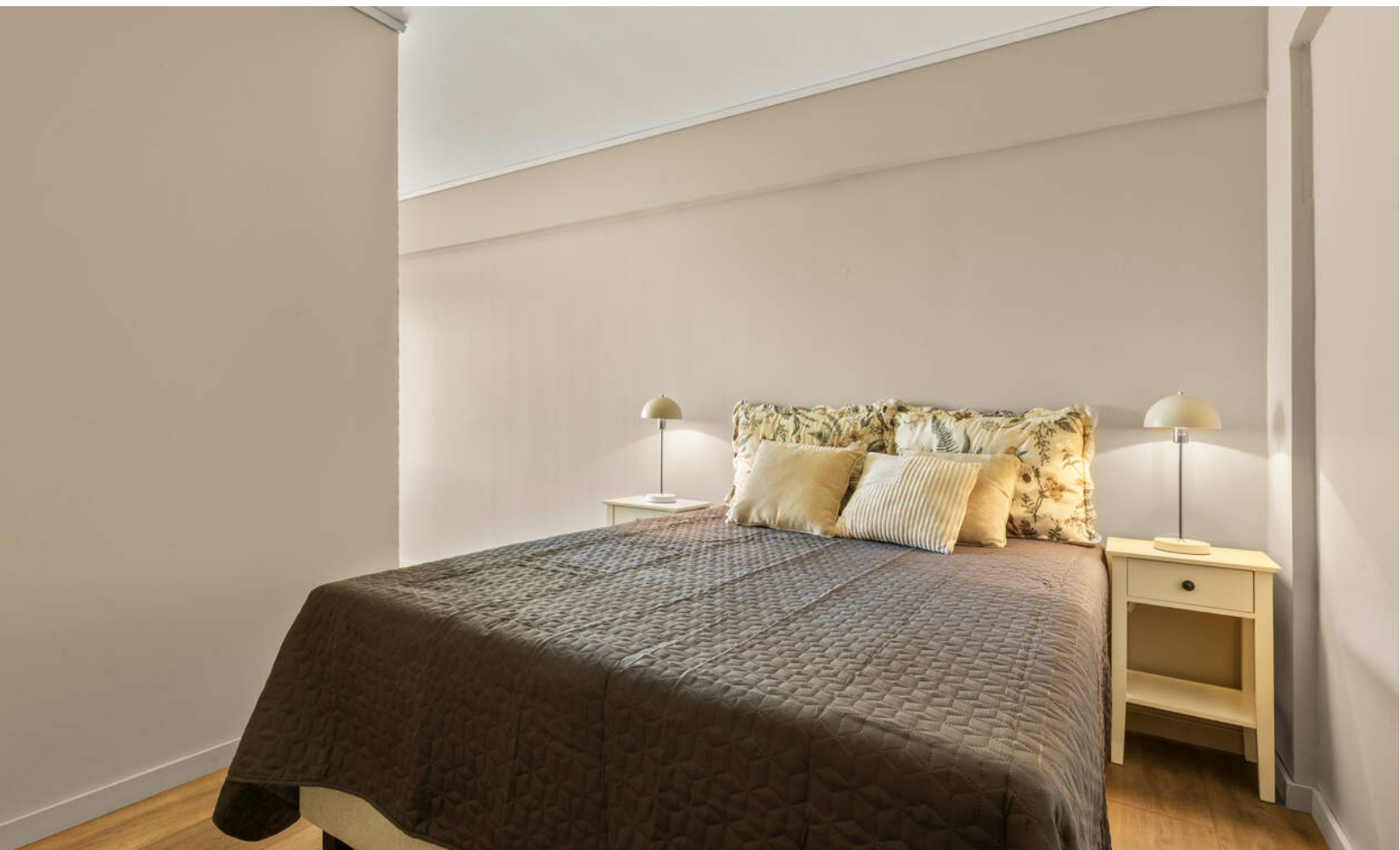




PLANTEGNINGER



Alternativ plantegning



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Felles eiet tomt på 790 kvm for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Sameiet Markens gt 2, Orgnr: 981078322

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets regnskap for 2024 og rapport fra styret årsmøte 2025, samt vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Disse bør gjennomgås nøye før budgivning.

Sameiets økonomi:
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

Forretningsfører
Iregnskap Kristiansand

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husdyrhold krever styregodkjenning.

Forsikring
Sameiets forsikringsselskap: IF. Polisenummer: SP1547888

Formuesverdi
Formuesverdi er ikke fastsatt. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten når ny seksjon er opprettet og tinglyst for leiligheten.

Felleskostnader
Felelskostnader utgjør kr 2500,- pr mnd. Felleskostnadene består bl.a av renovasjon, vann og avløp, vedlikehold heis, reparasjon og vedlikehold bygninger, honorar regnskapsfører og revisor, felles bygningsforsikring. Felleskostnadene faktureres kvartalsvis. Vedlegget "Rapport fra styret årsmøte 2025" gir en oversikt over hva styret i sameiet har planlagt av fremtidig vedlikehold .v og bør gjennomgås av kjøper. Sameiet har praktisert engangsinnbetalinger fra hver seksjon i tillegg til felleskostnader dersom behov for å gjennomføre vedlikeholdsoppgaver. Salg av parkeringsplasser har resultert i en tilleggsinntekt for sameiet som er planlagt satt av til større vedlikeholdsprosjekter i årene fremover i tillegg til normalt vedlikehold.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter betjenes via felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg og faktureres hver enkelt seksjon. Eiendomsskatt på kr 8 420 (2025) er oppgitt for seksjon 11 som består av begge boenhetene, 4.etg og 5.etg, som dag utgjør seksjon 11. Eiendomsskatt vil bli beregnet for nyopprettet seksjon etter at denne er opprettet og tinglyst.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Bygget har opprinnelig ferdigattest datert 23.02.1976. Selger har søkt og fått tillatelse til ombygging av seksjon 11 fra 1 til 2 boenheter og vil besørge ferdigattest for dette tiltaket med ombygging.

Utleie
Leiligheten har ikke egen utleiedel. Ifølge sameiets vedtekter §7, har eier full rettslig rådighet over seksjonen. Det betyr at leiligheten kan leies ut. Vedtektene sier imidlertid ingenting om kortidsleie. Ved kortidsleie kommer eierseksjonslovens § 24 til anvendelse: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Diverse
Leiligheten som her selges ligger i 4.etg og er pr nå en del av seksjon 11 som frem til nå har bestått av 2 leiligheter som var slått sammen til en. Selger har fått tillatelse fra kommunen til å dele seksjon 11 opp til 2 boenheter igjen og har foretatt ombyggingen. Det skal nå foretas en reseksjonering der seksjon 11 forblir leiligheten i 5.etg og denne leiligheten i 4.etg tildeles seksjonsnummer 23. Signert søknad om reseksjonering av seksjon 11, samt kommunens vedtak på reseksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven og viser avgrensningen for ny seksjon 23. Denne tinglyses. Vedlagt grunnboksutskrift er fra seksjon 11 som deles.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Bygget har opprinnelig ferdigattest datert 23.02.1976. Selger har søkt og fått tillatelse til ombygging av seksjon 11 fra 1 til 2 boenheter og vil besørge ferdigattest for dette tiltaket med ombygging.

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

4204/150/955/11:
19.05.1894 - Dokumentnr: 900063 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1974 - Dokumentnr: 8529 - Elektriske kraftlinjer Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1974 - Dokumentnr: 9344 - Best. om vann/kloakkledn. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

1712.1975 - Dokumentnr: 13907 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/28
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 021 SEKSJONER

08.01.2025 - Dokumentnr: 25752 - Reseksjonering Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/1920
Deling av seksjon
Sammenslåing av seksjoner
Endring av tilleggsdel
Endring av formål

Det vil videre bli tinglyst reseksjonering der seksjon 11 deles opp til 2 seksjoner/boenheter. Ny seksjon vil være seksjonsnummer 23 og får sameiebrøk 68/1920.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i regulert område under reguleringsplan for Murbyen, plan nr 724, med reguleringsbestemmelser, sist revidert 18.11.2024 og er godkjent som bolig/forretning/kontor. Eiendommen ligger videre under bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og vestre havn, Del 1 - Kvadraturen 2011-2022

Eiendommens betegnelse

Gnr. 150 Bnr. 955 Snr. 23 i Kristiansand kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig vann. Privat stikkledning fra bygget til offentlig nett. Slamavskiller.

Utleie

Leiligheten har ikke egen utleiedel. Ifølge sameiets vedtekter §7, har eier full rettslig råddighet over seksjonen. Det betyr at leiligheten kan leies ut. Vedtektene sier imidlertid ingenting om korttidsleie. Ved korttidsleie kommer eierseksjonslovens § 24 til anvendelse: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
114 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 590 000,-))

116 100,- (Omkostninger totalt)

4 706 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Vidar Mollestad

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 12 800-, oppgjørshonorar kr. 9 500,- og markedsføringspakke kr. 15 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret.

Kjerneinformasjon

Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Informasjon om meglerforetaket

Proffmegleren AS
Org.nr. 933456056
Ansvarlig megler: Asbjørn Svaland

Dato salgsoppgave
6.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Proffmegleren AS	
Oppdragsnr.	
31-0053/25	
Selger 1 navn	
Vidar Mollestad	
Gateadresse	
Markens gate 2	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4610
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?	
Ar	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VM

1

Document reference: 31-0053/25

- 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
- Beskrivelse Sprekk i tak , stue
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Sprekk i betongdekke etasjeskiller ned mot 3 Etg
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar Ja, kun av faglært
- Beskrivelse Utbedret /rehabilitert
- Arbeid utført av Li-1 Elektro
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse Li -1 elektro
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VM

2

Document reference: 31-0053/25

- 18

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

☒ Nei ☐ Ja
- 19

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

☒ Nei ☐ Ja
- 20

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

☒ Nei ☐ Ja
- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja
- 23

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

☒ Nei ☐ Ja
- 24

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

☒ Nei ☐ Ja
- 25

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

☒ Nei ☐ Ja
- 26

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

☒ Nei ☐ Ja
- 27

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

☒ Nei ☐ Ja
- 28

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: VM

3

Document reference: 31-0053/25

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 forsikringssselskapet 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: VM

4

Document reference: 31-0053/25

VEDTEKTER FOR SAMEIET MARKENSGT. 2 GNR. 150 BNR. 955 I KRISTIANSAND	
§ 1. Sameiet Markensgt. 2, gnr. 150 bnr. 955 i Kristiansand, har til formål å drive eiendommen Markensgt. 2 i Kristiansand for å ivareta sameiernes felles interesse.	
§ 2. Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av diss vedtekter og av lov om eierseksjon av 25.5.1997.	
§ 3. Eiendommen er delt i 28 seksjoner og med tilhørende fellesareal. Til fellesareal regnes: Alt uteareal, herunder parkeringsplass i bakgård. I kjeller: Alle rom med unntak av parkeringsplassene og rom nr. 1 og nr. 10. Dog kan rom nr. 1 benyttes av vaktmester til redskapsbod. Rom nr. 2 disponeres av seksjon i første etasje, rom nr. 3 disponeres av seksjon i andre etasje og hver seksjon i tredje, fjerde og femte etasje disponerer hver sin bod i rom nr. 7. Vedlikehold og drift av rom nr. 1-9 regnes som fellesutgift. I 1. etg.: Søppelrom I 6. etg. Teknisk rom I bygget for øvrig: Trappeoppgang, korridor og heisrom.	
§ 4. Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer med personlige varamenn som velges for 2 år ad gangen.	
§ 5. Sameiet skal ha egen revisor	

§ 6. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Parkeringsplass i bakgård som inngår i fellesareal forvaltes av styret, og leieinntekter skal tilfalle sameiet. Det kan fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.	
§ 7. Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.	
§ 8. Utgiftene til eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, så som kommunale utgifter, forsikringspremie, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) etter størrelsen på sameiebrøken. Det er for hver seksjon fastsatt en sameiebrøk. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Styret utarbeider hvert år et budsjett over antall fellesutgifter. På grunnlag av dette betaler sameierne inn å konto forskuddsbeløp.	
§ 9. Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere. I sameiemøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Det ordinære sameiemøtet skal : 1. Behandle årsrapport fra styret 2. Behandle og godkjenne årsregnskapet 3. Behandle og godkjenne budsjett 4. Foreta valg av styre og revisor. 5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen	

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MARKENS GATE 2

Utkast 1. mars 2025

Vedtatt på årsmøte 2025

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge, og samtidig sikre godt vedlikehold av bygning og fellesarealer. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene, inkludert i parkeringskjelleren. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

3. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. I forkant av eventuelle sammenkomster skal det henges nabovarsel i god tid før.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler, støvsugere eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangen må unngås. Barnelek og opphold i oppgangen er ikke tillatt.

4. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskaader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader eller skadedyr i seksjonen.

Luftekanaler og ventiler må holdes åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

5. Bruk av balkonger

Sluk(er) på balkong må til enhver tid holdes åpne slik at vann kan dreneres bort.

Balkonger må ikke benyttes til lagring av søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

6. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesarealer, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapp eller trappeoppgang).

Det kan bare plasseres gjenstander i fellesarealer / under trappa i kjelleren etter avtale med sameiet.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

7. Søppel

Søppel skal sorteres i henhold til Avfall Sørs retningslinjer og plasseres i søppelrom. Matavfall, restavfall, papp/papir og glass/hermetikk plasseres i respektive beholdere i søppelrommet. Det er viktig at pappkartonger brettes flate slik at de tar minst mulig plass.

Avfall som ikke er ordinært husholdningsavfall eller kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

8. Vask av fellesarealer

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene vaskes av vaskehjelp ansatt av sameiet.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dette gjelder spesielt hunder som bjeffer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyrreiery må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10. Parkering og parkeringskjeller

Kun den parkeringsplass man selv eier / disponerer skal benyttes. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjeporten og dør inn til trappeoppgang alltid er lukket og låst.

Det er viktig at man tar hensyn ved parkering av bilen slik at den ikke står i veien for andre.

Røyking er forbudt i parkeringskjelleren.

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen) Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Arkicon AS	916217307		
Adresse	Postnummer	Poststed	
Østre Strandgate 1A	4610	Kristiansand	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
4204	Kristiansand	150	955	

[illegible]

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebruk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggssreal. B = tilleggssreal i bygning G = tilleggssreal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggssreal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	68	
23	B	68	
		Nevner = 1920	

Dato	Innsenderens underskrift
3/12-25	E. Vingen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.
Seksjon 11 deles i to, tilbake til opprinnelig areal, før sammenføyningen.
Ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)

☒

hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b)

☒

hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)

☒

det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)

☒

alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e)

☒

reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)

☒

det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)

☒

rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h)

☒

arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

3/12-25

Innsenderens underskrift

E. Vingen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a)

Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b)

Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c)

Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d)

Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e)

Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f)

Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g)

Samtykke fra bank/panthaver

h)

Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i)

Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
11	KR. SAND 27/11-25	Vidar Mollestad	VIDAR MOLLESTAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato

3/12-25

Innsenderens underskrift

E. Vingen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering
og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato Kristiansund 30/11-25	Underskrift Linn Eriksen	Gjenta navn med blokkbokstaver LINN ERIKSEN
Sted og dato Karsvoll 30/11-25	Underskrift Asbjørn Hauken	Gjenta navn med blokkbokstaver ASBJØRN HAUKEN
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
11	Kr. sand 27/11-25	Ege Møllestad	HEGE MØLLESTAD
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdele
b)	☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

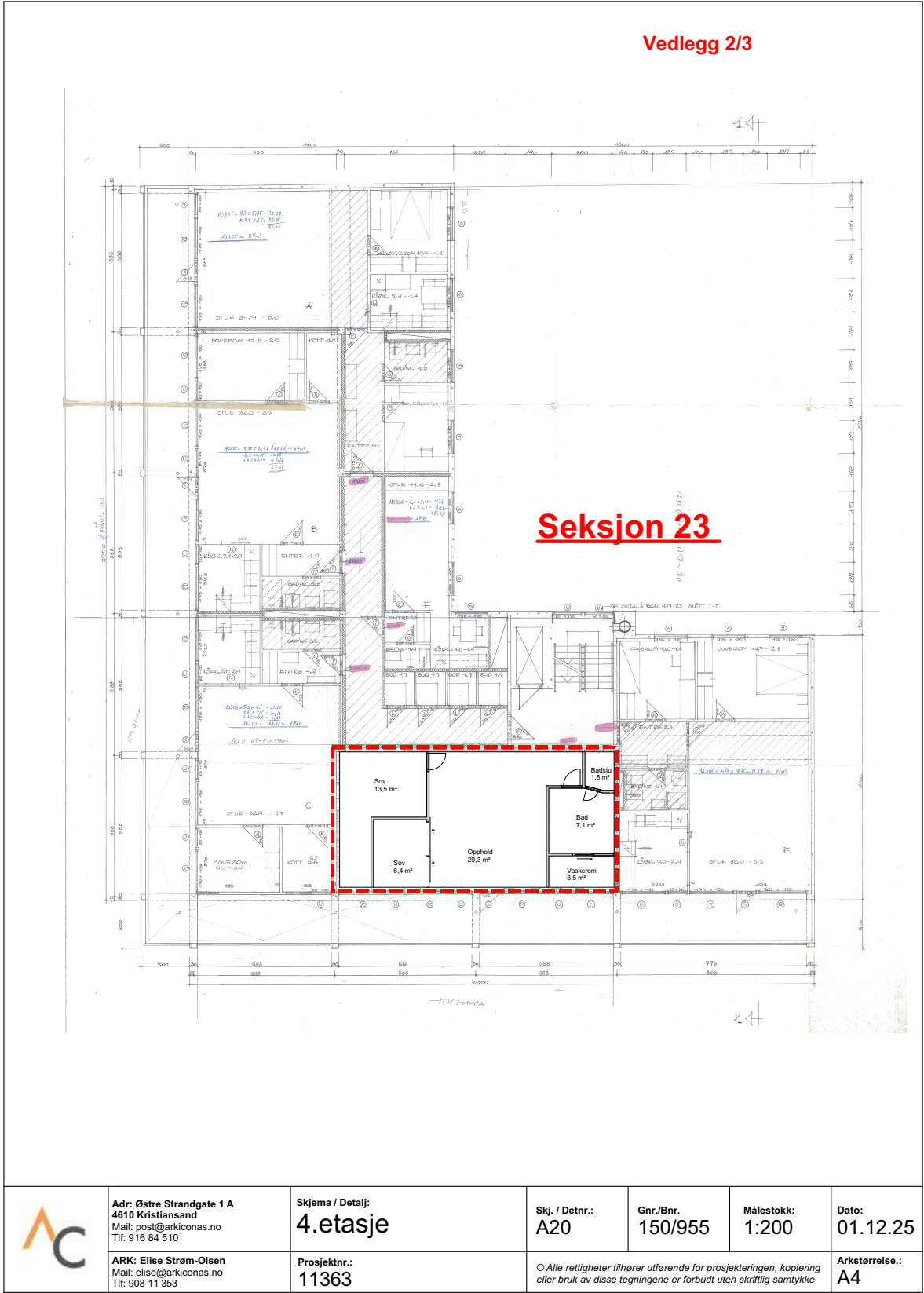
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.	Seksjonsnummer
Dato	Underskrift		Stempel		

Dato	Innsenderens underskrift
3/12-25	E. Vingen

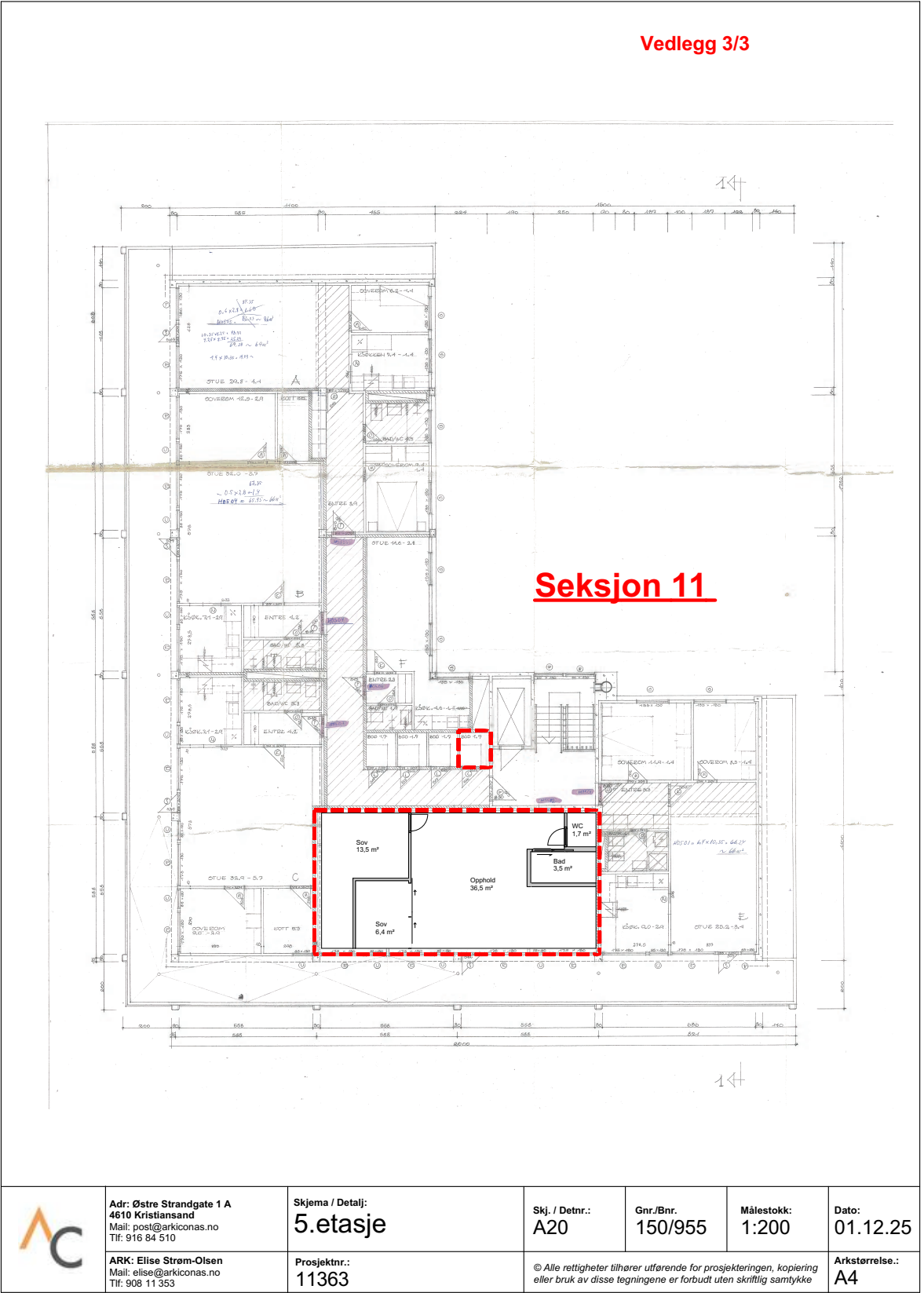
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

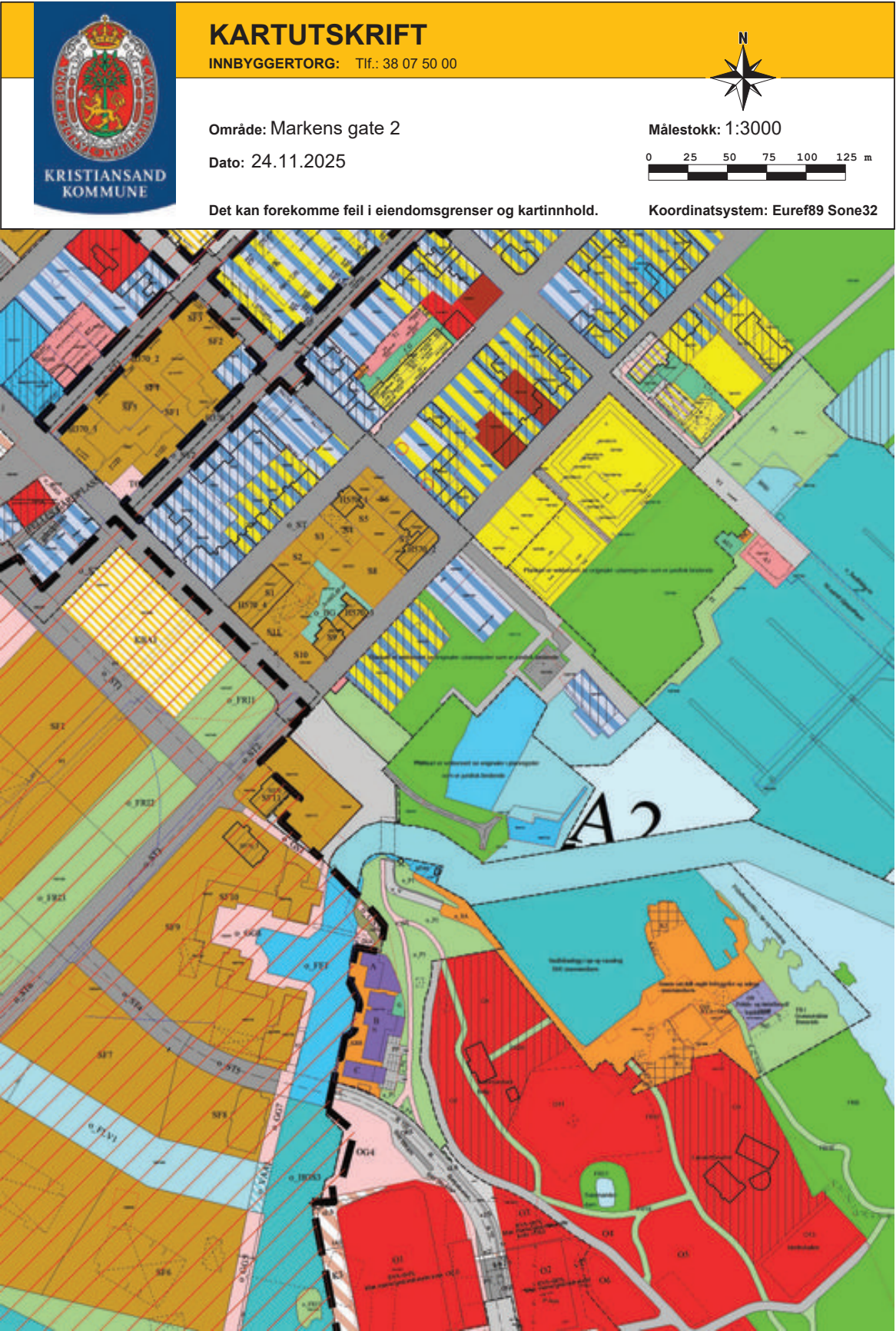
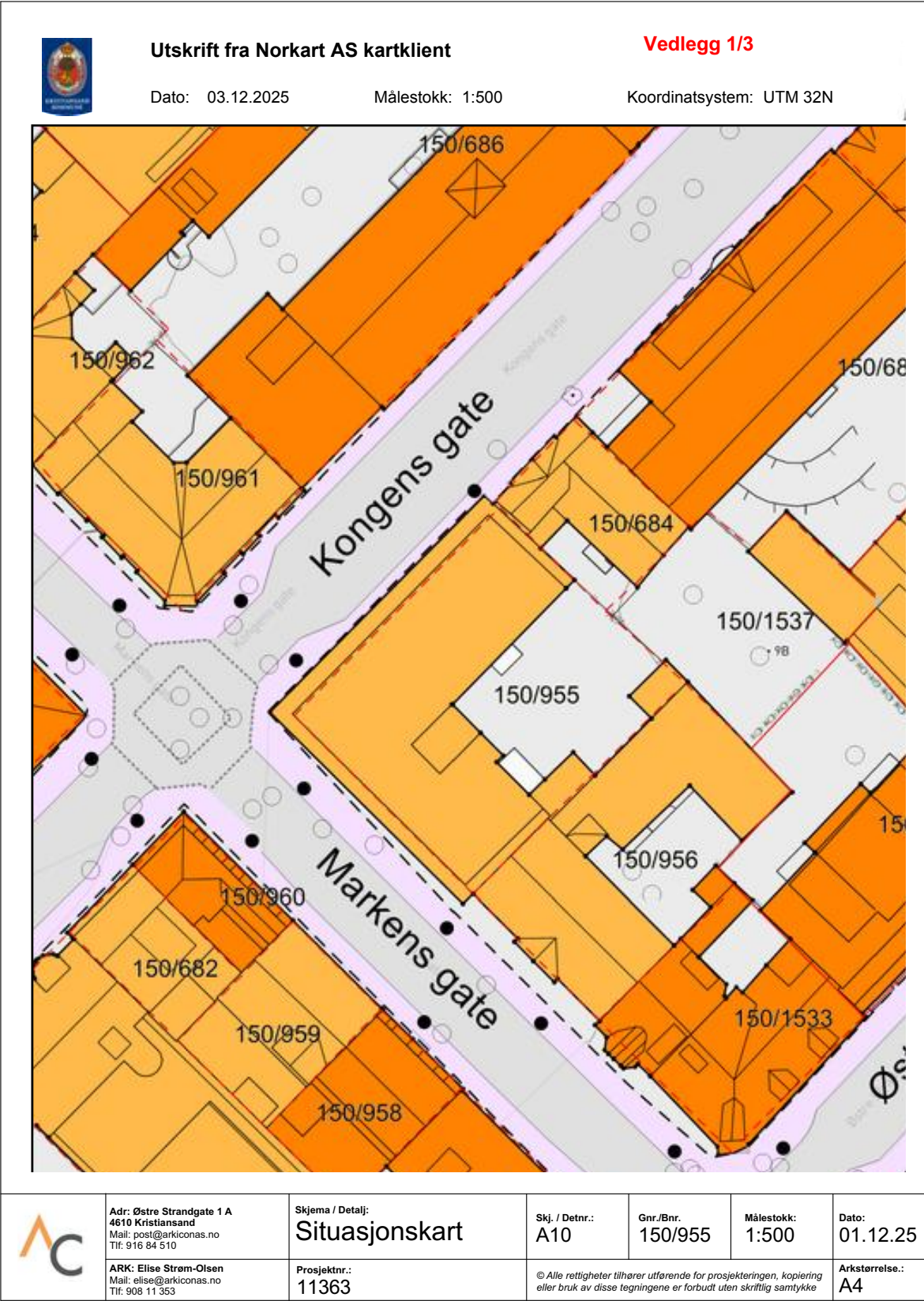
[illegible]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



Vedlegg 3/3





Plan nr.724

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

Sist revidert 18.11.2024

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

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

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

Området reguleres for følgende formål:

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

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

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

- 3.1 Formålet med reguleringsplanen på dette punkt er å bevare den arkitektonisk og kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen, samt sikre en gradvis fornyelse og rehabilitering av bebyggelsen slik at områdets særpreg og helhetlige miljø bevares og videreutvikles.
- 3.2 Arealer som er makert med skravur på kartet er regulert til spesialområde bevaring. Deler av den bestående bebyggelsen innenfor disse områdene er makert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «verneverdig bygning». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

§5 Byggeområder

For de ulike byggeområder gjelder følgende:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kvartalene 26 og 31	Mønehøyde: 18 meter	Gesimshøyde: 12 meter
Kvartalene 20, 32, 33, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53 og 54	Mønehøyde: 16 meter	Gesimshøyde: 10 meter

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

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

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

§6 Bebyggelsesplan

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

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

§ 7 Nye bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8 Offentlige trafikkområder

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

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

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

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

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

§10 Fellesbestemmelser

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

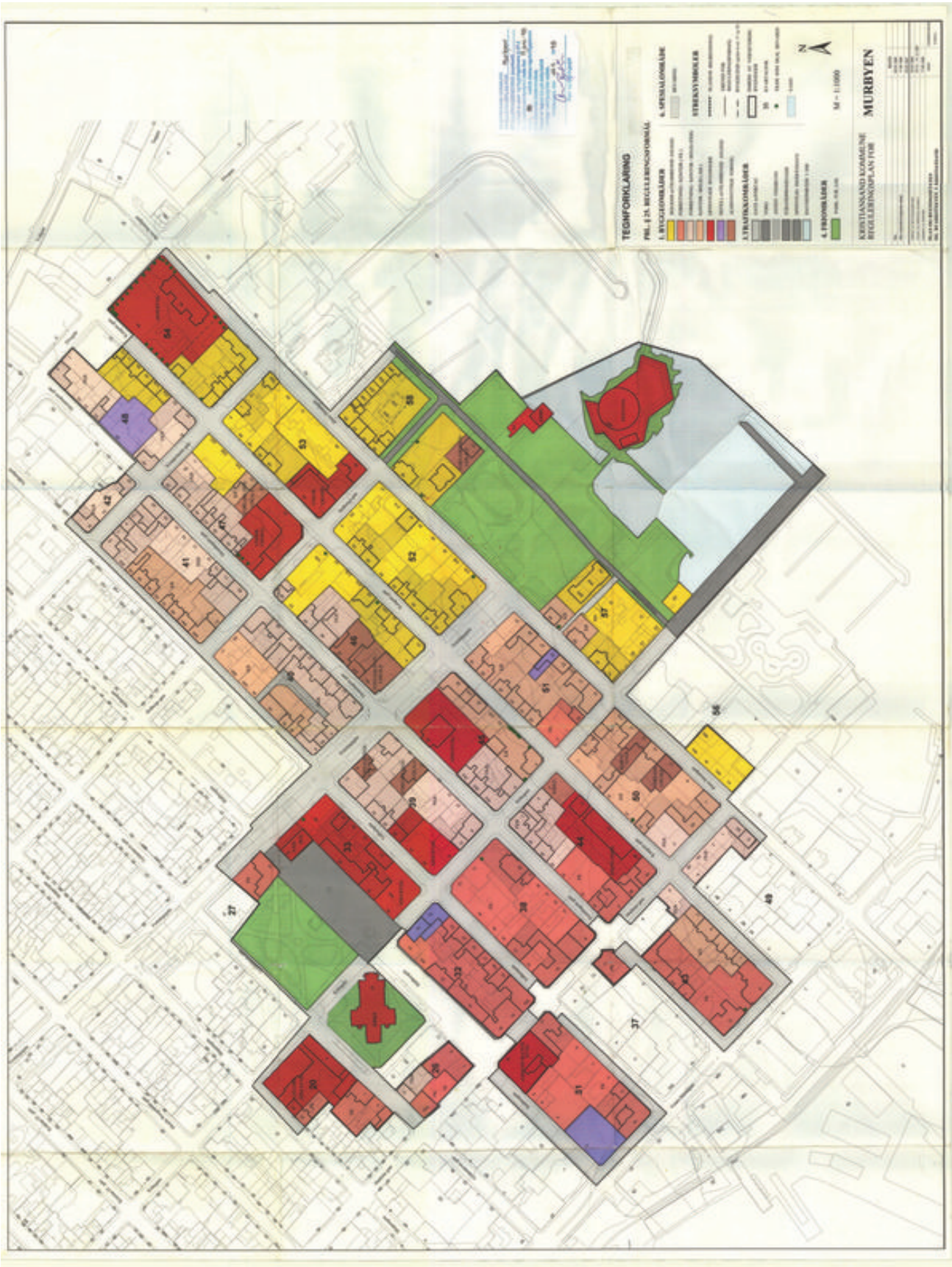
§11 Rekkefølgebestemmelser

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

Kristiansand, 06.03.-98

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

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



TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG

FORRETNING / KONTOR (FK)

FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)

KONTOR / BOLIG (KB)

OFFENTLIGE BYGNINGER

HOTELL m/TILHØRENDE ANLEGG

ALMENNUTTIGE FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER

GATE m/FORTAU

TORG

ANNEN VEIGRUNN

STRANDPROMENADE

OFFENTLIG SMÅBÅTHAVN

HAVNEOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER

PARK, TUR, LEK

6. SPESIALOMRÅDE

BEVARING

STREKSYMBOLER

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGELINJE (gjelder kvart. 57 og 58)

OMRIS AV VERNEVERDIG BYGNINGER

35 KVARTALSNR

TRÆR SOM SKAL BEVARES

VANN

N

M = 1:1000

KRISTIANSAND KOMMUNE

MIDDVEIEN

PROAKTIV.NO 53

Vedlegg

REGULERINGSPLAN FOR

MUNDIELEN

	Rev.	DATO
		06.03.1996
		17.06.1998
		04.08.1997
		23.04.1998
		23.10 - 31.12.1997
		17.06.1998
		ARKIV
		Saksbehandler
		H.SOLLI

PLAN OG BYGNINGSETATEN

OG BYARKITEKTEN I KRISTIANSAND

Sameiet Markensgate 2 Rapport fra styret mars 2025

2024.

Økonomi og vedlikehold

Regnskapet gir et underskudd på 159.179,-

Dette har sin årsak i at det kun er foretatt **en** ekstraordinær innbetaling på 10 000,-/seksjon og en stor del av resterende rørfornyingen er gjennomført. Totalt har dette kostet ca 420 000,-.

Det er også foretatt en reseksjonering som er belastet 2024 med 40 000,-

Fasaden mot bakgården i 20 (Bringedal/Erga) er skiftet for 63 000,-

Det er også skiftet en del punkterte vinduer.

Parkering

I forbindelse med reseksjoneringen har Haukom Eiendom AS og sameiet byttet parkeringsplassene i bakgården med 7 parkeringsplasser i kjelleren. Av disse er 3 plasser kjøpt av seksjon 5, 8 og 18. Skisse av parkeringsplassene vedlagt.

Øvrige plasser kan nå kjøpes av eiere av seksjon 4, 16, 19 og 20.

Plasser som ikke selges, leies ut til beboere i bygget. Tildeling gjøres etter ansiennitet. Øvrige plasser leies ut til personer med tilknytning til næringslokalene i 1. og 2. etasje.

Pris foreslås til 1777,-/mnd pr plass. (1500,- leie + 277,- andel felleskostnader)

2025

Økonomi

Salg av parkeringsplasser har resultert i en tilleggsinntekt på 1.350.000,- i 2025. Dette beløpet er planlagt satt av til større vedlikeholdsprosjekter i årene fremover i tillegg til normalt vedlikehold på ca 250.000,-.

Vedlikehold

Murvegger bakgård

Murveggene i bakgården har visse sprekker i betongen og delvis avskalling. For å hindre skader på personer og biler, har styret har bestilt utbedring av avskalling og generell sjekk av fasaden. Arbeidet skal utføres første uken i april.

Vedlikehold heis

Heisen skal i år ha ekstraordinært vedlikehold. Dette gjennomføres hvert 15 år eller ved 3 mill turer.

Tak

Taket er preget av at det er fra byggeår og lapping antas å ikke holde lenger. Det er også behov for å skifte ventilasjonshatter samtidig med dette.

Isola AS har gitt pris på skifte av tak med opsjon på 10 cm tilleggisolering. Aurebekk blikk har priset skifte av beslag og ventilasjonshetter.

Fasade 5.etg mot bakgård

Her ble det gjort en utbedring i seksjon 20 (Bringedal/Erga) i 2024. Det har vært lekkasjer i leiligheten under i lang tid. Det forekommer også lekkasjer i andre enden i seksjon 10. Det planlegges derfor å gjøre tilsvarende reparasjon av fasaden i seksjon 16 (Nygård). Resterende del av denne fasaden utsettes til det er midler til dette.

Pris baserer seg på tidligere utbedring.

Rørfornying

Det gjenstår noe rørfornying i 1. og 2. etg. Arbeidet vil kreve at deler av SPA-senteret må stenge en liten periode. Arbeidet kan derfor planlegges litt på SPA-senterets premisser.Estimert pris basert på tidligere arbeid.

Fasade 5. etg mot gate

Fasadene med vinduer og dører er stort sett fra byggeår. Siden det ikke er balkonger over er disse fasadene spesielt eksponert. Det har vært flere lekkasjer som følge av tette sluk kombinert med at sokkelen på veggen ikke er tett. Vinduer og dører er langt over levetiden. Det foreslås å ta dette arbeidet over flere perioder for å redusere risikoen for uvær. Det foreslås at veggen økes 5 cm i tykkelse samtidig som det legges inn 3-lags glass.

Estimert pris basert på samtaler med tømrere.

Alternative planer for vedlikehold:

Inklusive tilleggsisolering av tak U-verdi 0,18 til 0,13				
	Totalt	2025	2026	2027
Rørfornying	200 000,00		200 000,00	
Vedlikehold heis	140 000,00	140 000,00		
5. etg mot bakgård	240 000,00	80 000,00		
Tak tekking	377 112,00	377 112,00		
Tak beslag	148 100,00	148 100,00		
Tak etterisolering	216 200,00	216 200,00		
5. etg mot gate	838 000,00		188 588,00	-
Sum	2 159 412,00	961 412,00	388 588,00	-
Udekket vedlikehold 809 412,-				
Uten tilleggsisolering av tak				
	Totalt	2025	2026	2027
Rørfornying	200 000,00		200 000,00	
Vedlikehold heis	140 000,00	140 000,00		
5. etg mot bakgård	240 000,00	80 000,00		
Tak tekking	377 112,00	377 112,00		
Tak beslag	148 100,00	148 100,00		
Tak etterisolering		-		
5. etg mot gate	838 000,00		300 000,00	104 788,00
Sum	1 943 212,00	745 212,00	500 000,00	104 788,00
Udekket vedlikehold 593 212,-				
Uten tilleggsisolering tak og 5.etg mot gate				
	Totalt	2025	2026	2027
Rørfornying	200 000,00		200 000,00	
Vedlikehold heis	140 000,00	140 000,00		
5. etg mot bakgård	240 000,00	80 000,00		
Tak tekking	377 112,00	377 112,00		
Tak beslag	148 100,00	148 100,00		
Tak etterisolering		-		
5. etg mot gate	738 000,00		300 000,00	104 788,00
Sum	1 843 212,00	745 212,00	500 000,00	104 788,00
Udekket vedlikehold 493 212,-				

Daglig drift

Vaktmester, vask av fellesarealer og håndtering av søppeldunker. De siste årene har Asbjørn håndtert søppeldunkene, men ønsker ikke å fortsette. Styret har hentet inn pris på vask og vaktmestertjenester fra Håland Vaktmestertjenester AS. Kostnaden er betydelig og det åpnes for at beboere kan ta denne jobben mot en kompensasjon.

Det er foreslått å gi styremedlemmer et honorar. Forslaget er Styreleder 14 000,- og styremedlemmer 7 000,-

Det er et ønske om å etablere husordensregler. Forslag vedlegges årsmøteinnkallingen.

Skisse parkeringsplasser



Styret i Sameiet Markensgate 2.

Asbjørn Haukom Arvid Gjerden Håvard Haukom



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614807614

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
820852982

Navn
KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse
Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
981078322

Navn
SAMEIET MARKENSGT 2

Bruksenhe
H0301
H0401
H0305
H0503
H0501
H0505
H0505

c/o I Regnskap Kristiansand AS, Skippergata 2A, 4611 KRISTIANSAND S

ØVRE SARV 5, 4754 BYKLE

MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S

MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S

ÅSAS VEL 5, 4633 KRISTIANSAND S

POSTBOKS 209, 5702 VOSS

Sjømannsgata 1, 4631 KRISTIANSAND S

MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S

Odderhei terrasse 30, 4639 KRISTIANSAND S

MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S

ØVRE SARV 5, 4754 BYKLE

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
4204

Gnr
150

Bnr
955

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr.: 25752 Tinglyst: 08.01.2025

STATENS KARTVERK

06.12.2024 13:52

Side 1 av 1

Vedlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 2 av 14

OPPH-24/02240
2024019405

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn
4204 Kristiansand kommune

Kommunens adresse
Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland

Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn
Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fødselsnr./Org.nr.
220377-

Sameiets org.nr.
981 078 322

Telefonnummer
+47 950 73 681

Adresse
Markens gate 2

Postnummer
4610

Poststed
Kristiansand S

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.
4204

Kommunens navn
Kristiansand kommune

Gårdsnr.
150

Bruksnr.
955

Festenr.

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1, 2, 3, 6, 7,	170355-	Haukom Asbjørn	1/2
9, 10, 11,	091181-	Haukom Hanne Tuva L	1/6
12, 13, 14,	220377	Haukom Håvard	1/6
15, 17, 21	310174	Haukom Lars	1/6
4	211254-	Mikalsen Rolf Rentler	1/1
5	180171-	Gjerdn Mette Brottveit	1/4
	210272	Gjerdn Arvid	3/4
8	040290-	Eriksen Linn J Simonsen	1/1
16	260730-	Nygaard Gunvor	1/1
18	070844-	Haraldstad Anne Marie	1/1
19	111187-	Richardsen Bjarte	1/1
20	201100-	Bringedal Eirik Nødset	13/20
	290901	Erga Magnus Skreden	7/20

Dato
Kristiansand den 16/8 - 2024

Innsenderens underskrift
for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI

HSN

Kristiansand kommune

Plan og bygg

Side 1 av 6



4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)				
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.				
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
		Ny brøk	Tidligere brøk	
1	N	18	2/28	
2	N	320	5/28	
3	N	440	5/28	
4	B	81	1/28	
5	B	68	1/28	B
6	B	64	1/28	B
7	B	67	1/28	B
8	B	84	1/28	B
9	B	24	1/84	
10	B	81	1/28	B
11	B	136	2/28 (+1)	B (Sammenføyd med seksjon 11 - brøk overført)
12	B	64	1/28	B
13	B	67	1/28	B
14	B	84	1/28	B
15	B	24	1/84	
16	B	66	1/28	
17	Utgår		(-1)	(slått sammen med snr. 11)
18	B	64	1/28	B
19	B	66	1/28	B
20	B	69	1/28	B
21	B	24	1/84	
22	N Ny	9		
		Nevner = 1920 totalt i sameiet - (endret fra 28)		

1920

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 16/8 - 2024	for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
K. N.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 2 av 6



5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Reseksjoneringen består av en oppdatering av Sameie Markens gate 2, gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune.

Eiendommen er blitt seksjonert opp i eierseksjoner 17. desember 1975, uten plantegninger. Reseksjoneringen består av at sameie blir oppdatert med plantegninger over alle etasjer. Seksjonene som har boder i felles gangareal i 3., 4. og 5. etasje får det som tilleggsareal til seksjonene. Øvrige plantegninger blir oppdatert med seksjonenes arealer og sameiets fellesarealer i alle etasjer.

Parkeringsplassene i kjelleretasjen forblir i seksjon 1, resten av kjelleren er fellesareal for sameiet. Det er 18 p-plasser i seksjon 1, Sameiet Markensgate 2, org.nr 981 078 322 skal eie 7/18 deler av seksjon 1 og tidligere eier av seksjon 1 skal eie 11/18 deler av seksjon 1.

Seksjon 2 består av næringslokalene i 1. etasje samt bakgården med p-plasser. Adkomstarealer som heis/trapp, ramper, samt søppelrom og sykkelparkeringer er fellesarealer i sameiet. Alle 9 p-plasser i bakgården (oppå dekke til garasjen) overføres fra seksjon 2 til ny seksjon 22 med samme hjemmelshaver som tidligere for seksjon 2.

Seksjon 3 består av næringslokalene i 2. etasje. Adkomstarealer som trapp/heis er fellesarealer i sameiet. Seksjon 11 i 4. etasje blir slått sammen med seksjon 17 i 5. etasje. Brøken blir slått sammen. Seksjon 17 utgår.

Brøkene blir endret slik at eierbrøken nå representerer det BRA arealet som seksjonen representer av det totale arealet i sameiet. Det er ingen arealendringer for den enkelte seksjon.

Det er ingen andre endringer i sameiet.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)

☒

hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b)

☒

hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c)

☒

det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d)

☒

alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e)

☒

reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f)

☒

det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g)

☒

rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h)

☒

arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 16/8 - 2024	for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
K. N.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 3 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 5 av 14

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhete og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den 16 / 8 - 2024 for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
HBN
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 4 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 6 av 14

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 21	Kr-sand S. 1/4/2024 Kr-sand S. 1/4/2024 Kr-sand S. 1/4/2024 Kr-sand S. 1/4/2024	Asbjørn Haukom Hanne T Haukom Bolle Lars	Haukom Asbjørn Haukom Hanne Tuva L Haukom Håvard Haukom Lars
4	Kr-sand S. / 4/4	Bolle	Mikalsen Rolf Rentler
5	Kr-sand S. 1/4/2024	Mette B. Gjerden Arvid Gjerden	Gjerden Mette Brottveit Gjerden Arvid
8	Kr-sand S. / 4/2 - 2024	Linn Eriksen	Eriksen Linn J Simonsen
16	Kr-sand S. 1/4/2024	Linn Nygaard	Nygaard Gunvor
18	Kr-sand S. 1/4/2024	Anne Marie Haraldstad	Haraldstad Anne Marie
19	Kr-sand S. / 1/4/2024	Bjarte Richardson	Richardsen Bjarte
20	Kr-sand S. 1/9/2024	Eirik N Bringedal Magnus Bja	Bringedal Eirik Nødset Erga Magnus Skreden

Dato

Innsenderens underskrift

Kristiansand den 16 / 8 - 2024 for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
HBN
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 5 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 7 av 14

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

For SAMEIET MARKENSGT 2, org.nr 981 078 322 iht firmaattest

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato

Kr-sand 4 / 7 - 2024

Underskrift

Asbjørn Haukom

Gjenta navn med blokkbokstaver

Asbjørn Haukom -

Sted og dato

Kr-sand 4 / 7 - 2024

Underskrift

Håvard Haukom

Gjenta navn med blokkbokstaver

Håvard Haukom -

Sted og dato

Kr-sand 4 / 7 - 2024

Underskrift

Arvid Gjerden

Gjenta navn med blokkbokstaver

Arvid Gjerden -

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggskdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.

4204

Kommunens navn

KRISTIANSAND

Gårdsnr.

150

Bruksnr.

955

Festenr.

Seksjonsnummer

Dato

14/11-2024

Underskrift

Kommuneleder

Stempel

Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedrørende spørsmål om utformingen av denne reseksjoneringen, vennligst ta kontakt med:

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 913 24 677 | Mail: eivind@skajaa.no

Dato

Kristiansand den 16 / 8 - 2024

Innsenderens underskrift

for Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

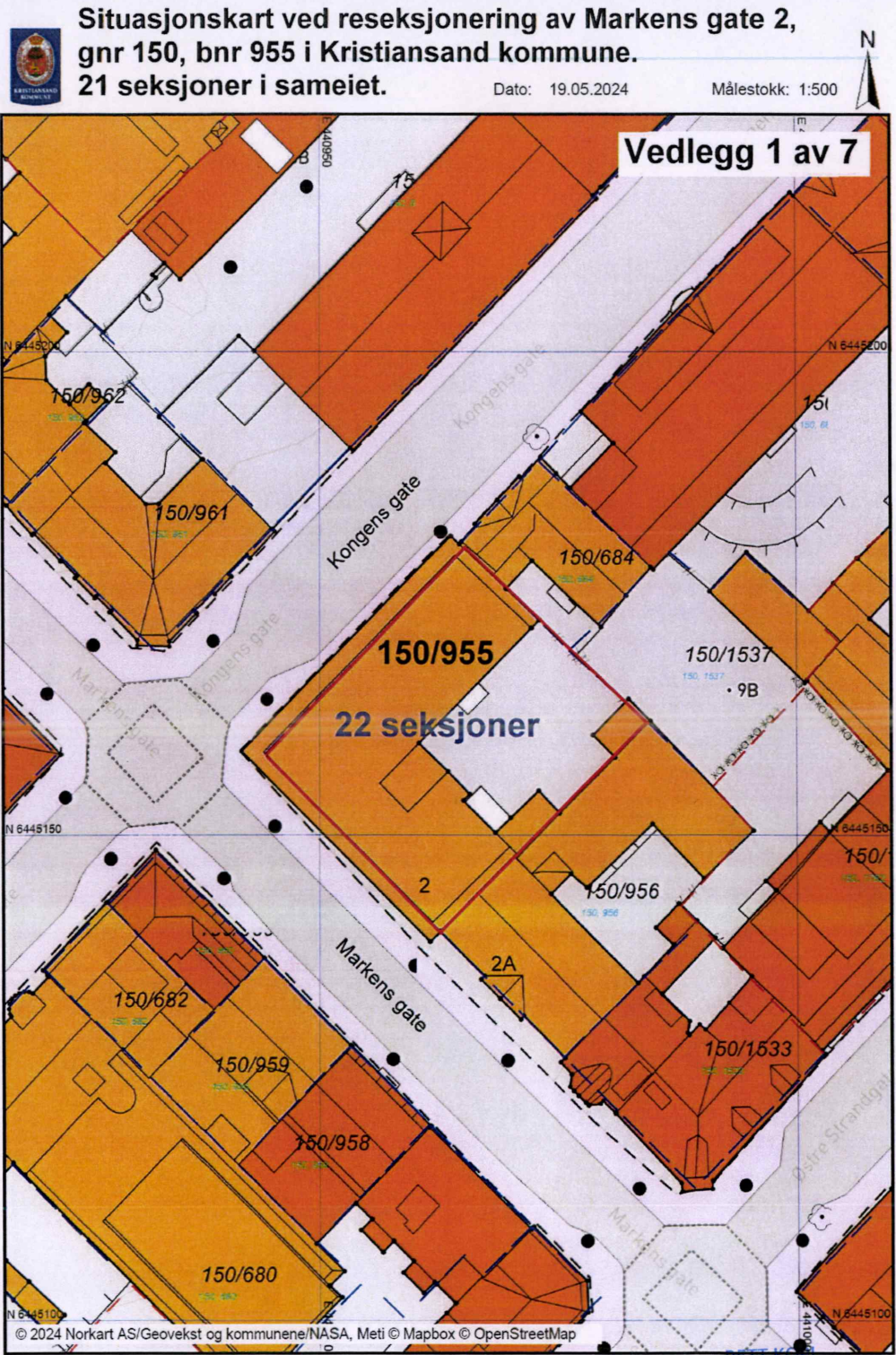
RETT KOP
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 6 av 6



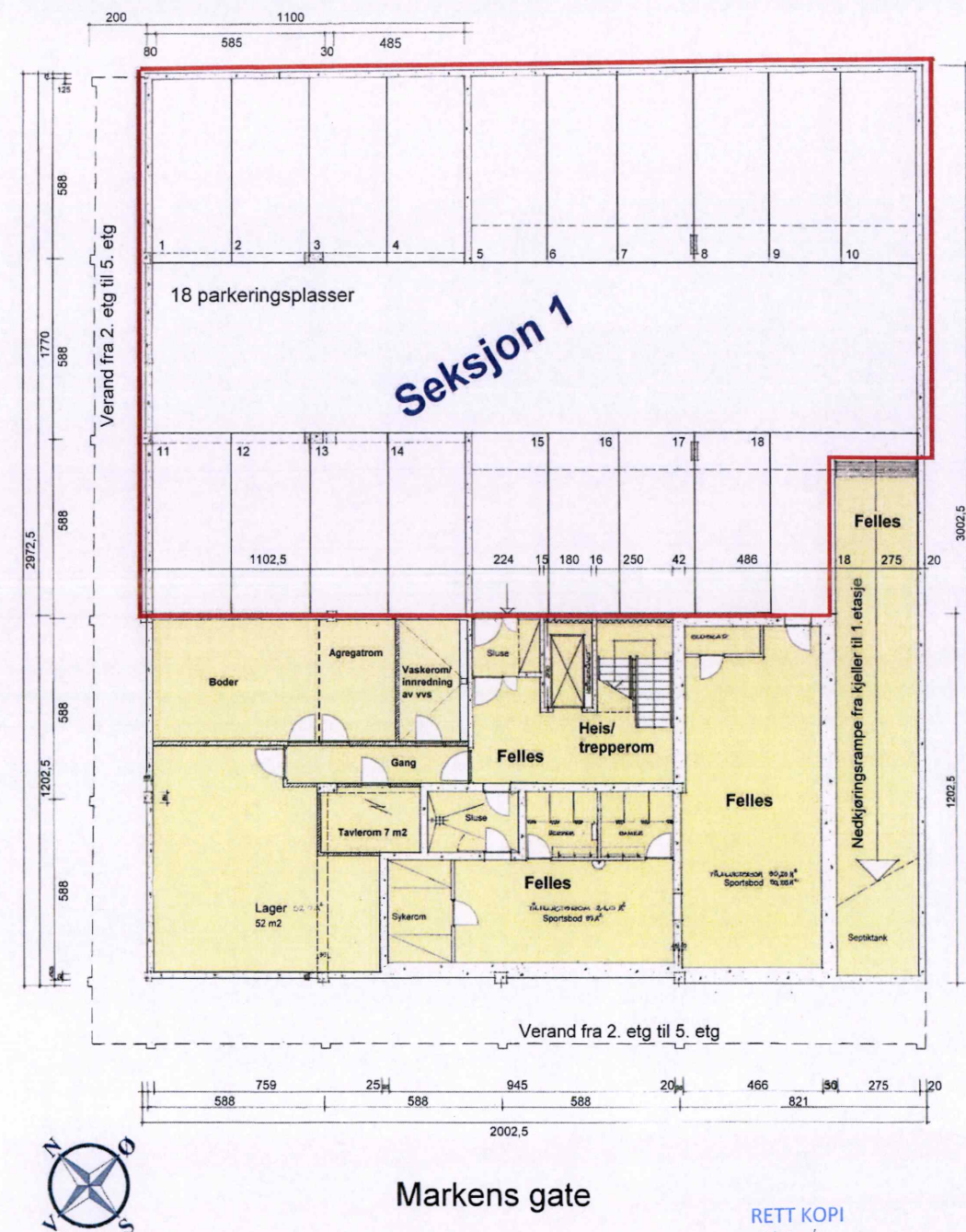
Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 8 av 14



Vedlegg 2 av 7

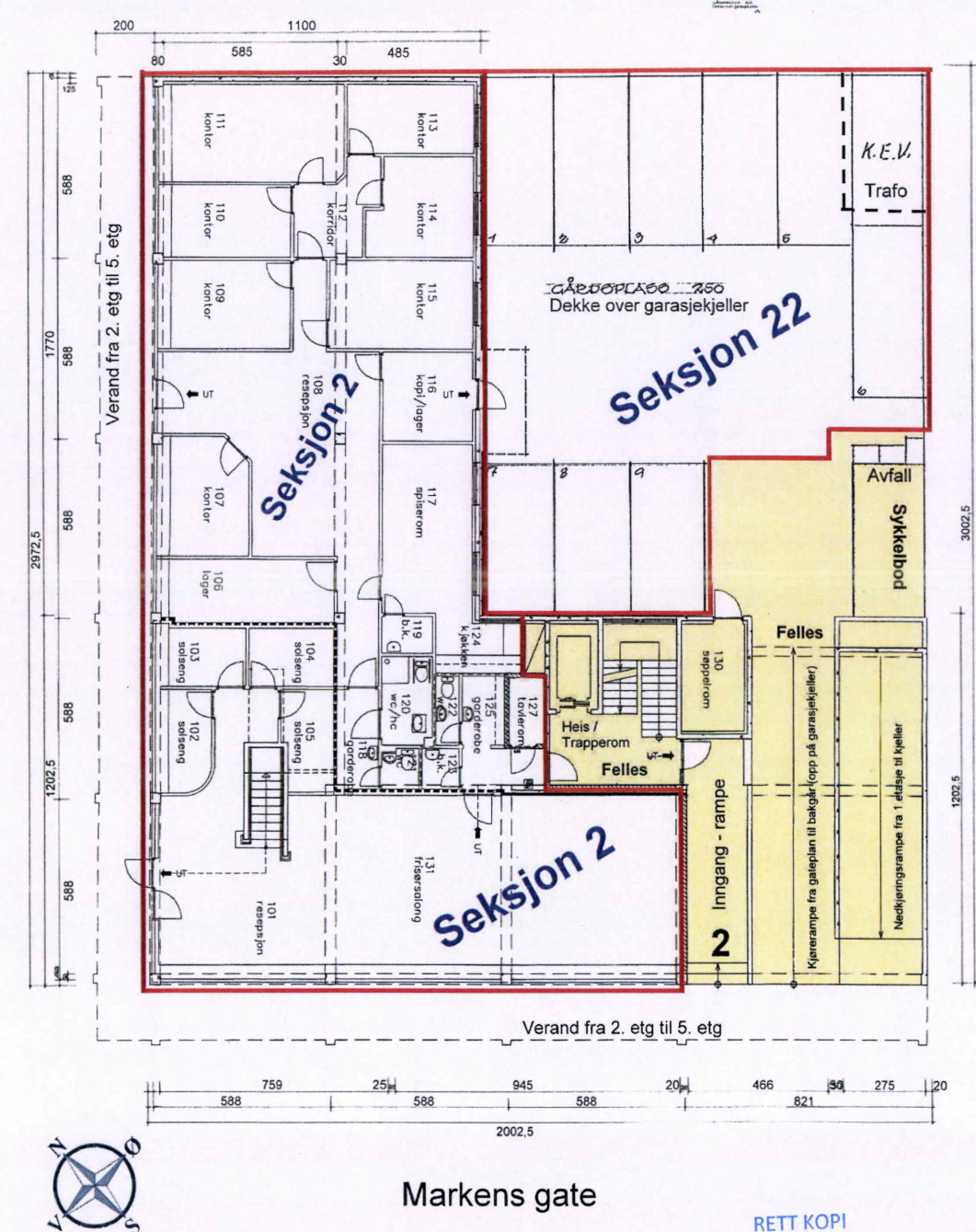
Plantegning over kjelleretasjen ved reseksjonering av Markens gate 2, gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune.
21 seksjoner i sameiet.



RETT KOPI
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedlegg 3 av 7

**Plantegning over 1. etasje ved reseksjonering av Markens gate 2, gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune.
21 seksjoner i sameiet.**

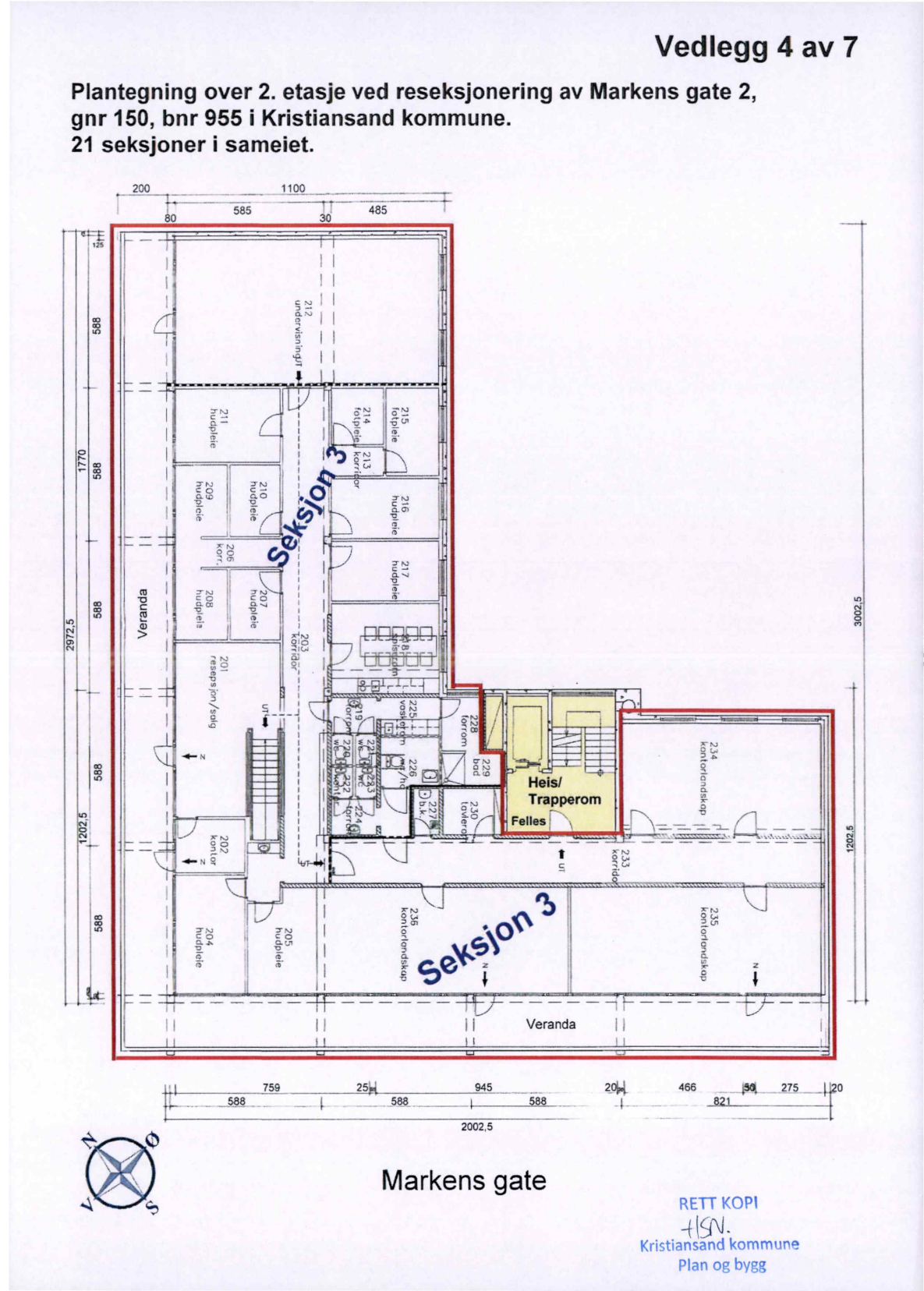


RETT KOP
HISN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg



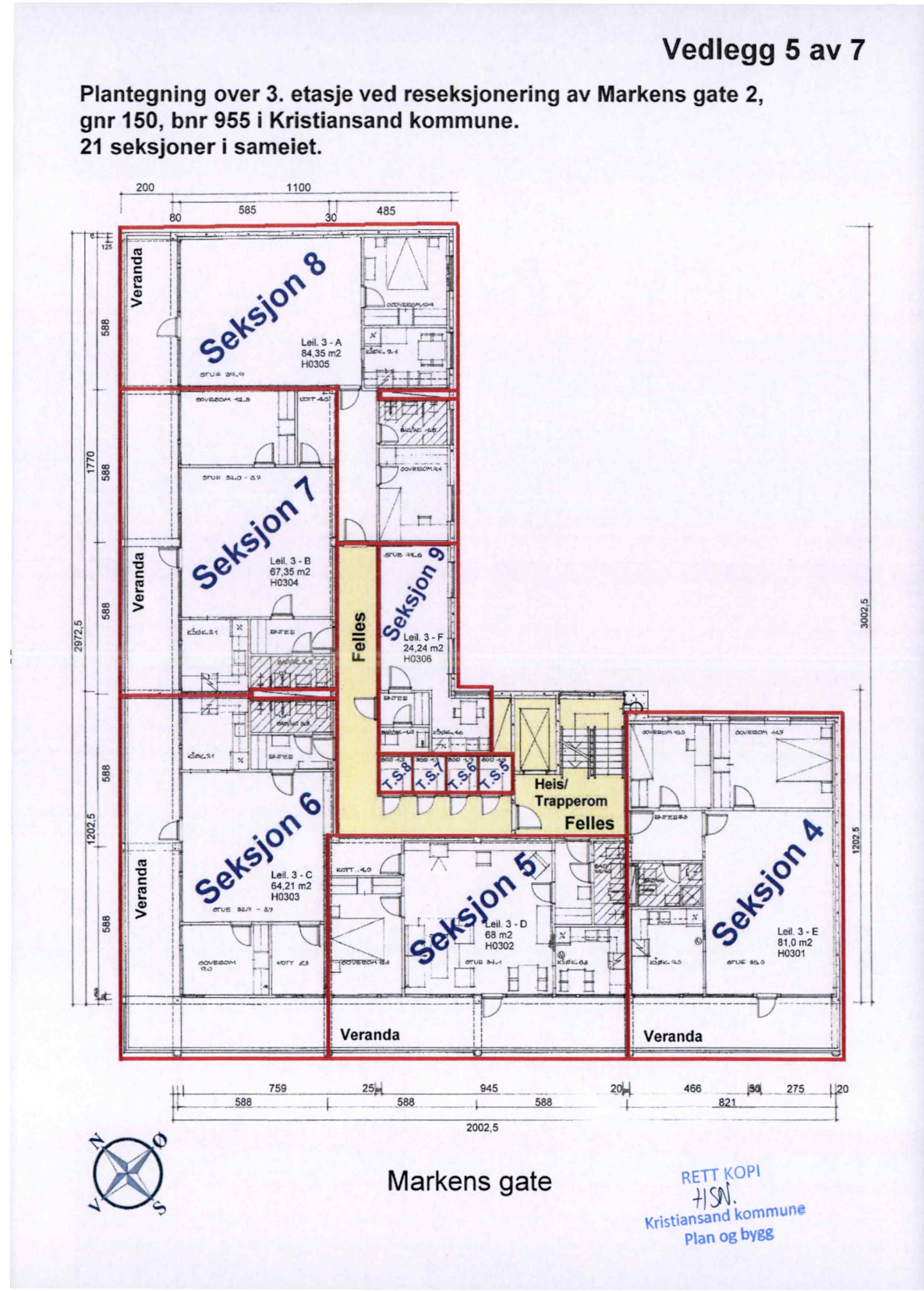
Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

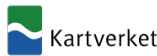
Side 11 av 14



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

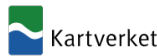
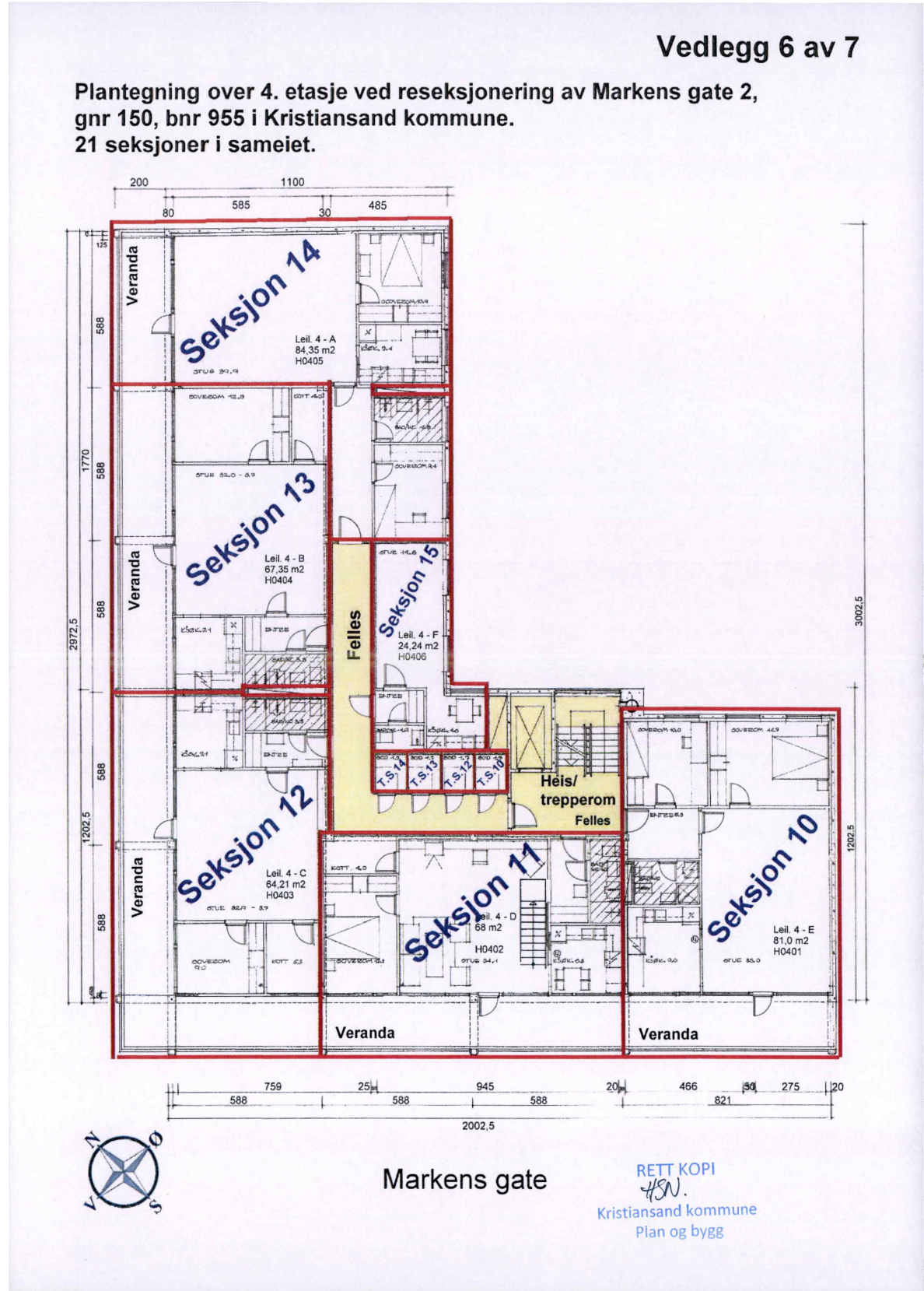
Side 12 av 14





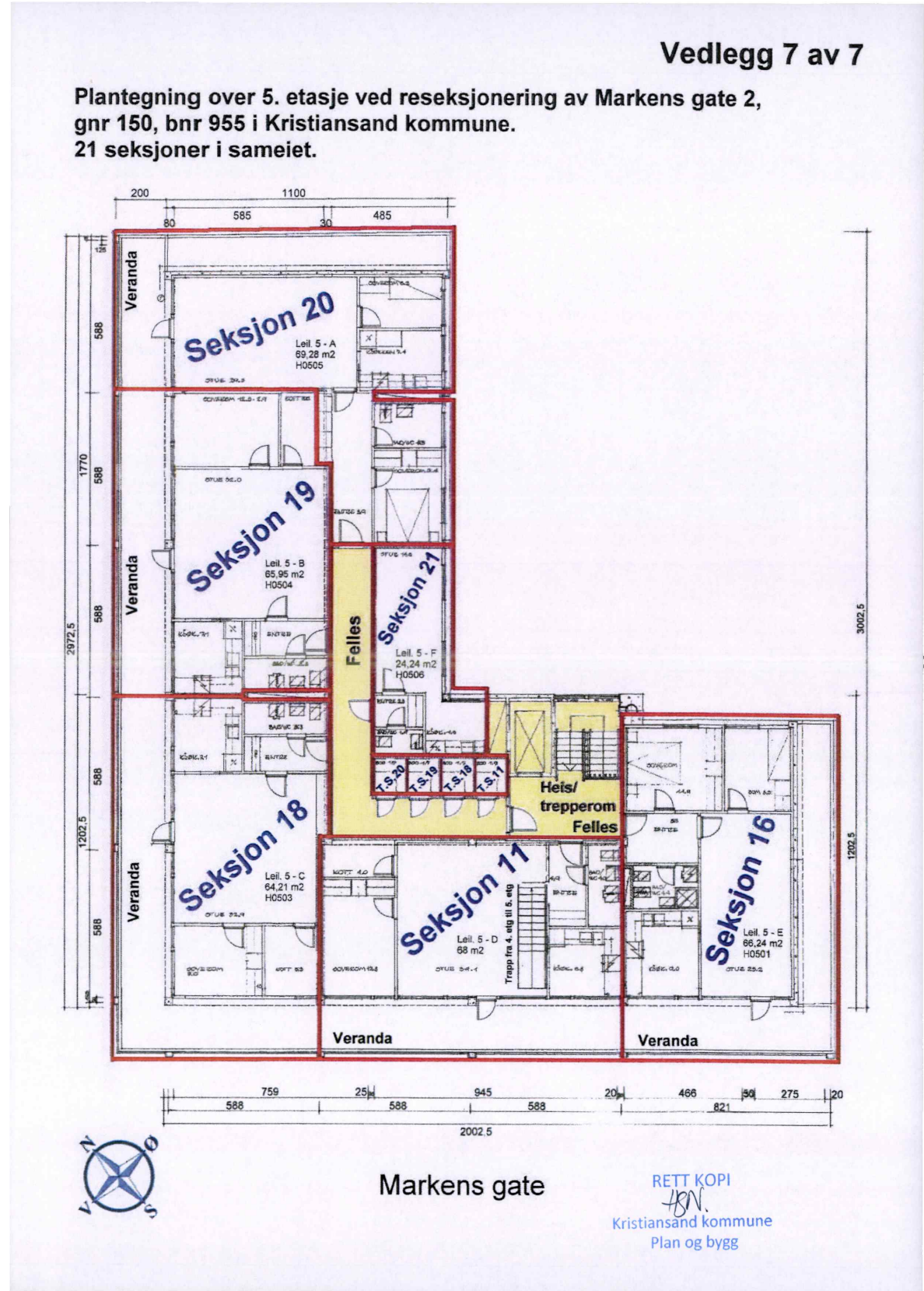
Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

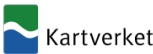
Side 13 av 14



Attestert kopi av dok.nr. 2025/25752/200
Attestingstidspunkt 2025-10-28 11:27

Side 14 av 14





Attestert kopi av dok.nr. 1975/13907/93
Attestingstidspunkt 2025-10-28 09:53

Side 1 av 2

KRISTIANSAND BYRETT

Os 13907 17.12.75

A-172-

Kristiansand byrett
tinglysningsavdelingen

Kristiansand den 10/9 1975.

4600 KRISTIANSAND.

Begjæring om delvis oppdeling av Markensgate 2 i Kristiansand i selveierleiligheter.

Som eier av Markensgate 2 i Kristiansand ber vi om at eiendommen blir oppdelt i følgende selveierleiligheter:

Nr.

Kjøper.

1. Leilighet A i 3. etasje - 1/28-part

2. Leilighet B i 3. etasje - 1/28-part

3. Leilighet C i 3. etasje - 1/28-part

4. Leilighet D i 3. etasje - 1/28-part

5. Leilighet E i 3. etasje - 1/28-part

6. Leilighet F i 3. etasje - 1/84-part

7. Leilighet A i 4. etasje - 1/28-part

8. Leilighet B i 4. etasje - 1/28-part

9. Leilighet C i 4. etasje - 1/28-part

10. Leilighet D i 4. etasje - 1/28-part

11. Leilighet E i 4. etasje - 1/28-part

12. Leilighet F i 4. etasje - 1/84-part

13. Leilighet A i 5. etasje - 1/28-part

14. Leilighet B i 5. etasje - 1/28-part

15. Leilighet C i 5. etasje - 1/28-part

16. Leilighet D i 5. etasje - 1/28-part

17. Leilighet E i 5. etasje - 1/28-part

18. Leilighet F i 5. etasje - 1/84-part

Ragna Torsøe

Reidar Nilsen

Arne og Asbjørn Haukom

» » » »

John O. Eriksen

Arne og Asbjørn Haukom

» » » »

Gudny Berge

Arne og Asbjørn Haukom

Agnes Knutsen

Einar Bjorvatn

Arne og Asbjørn Haukom

Gunnvor Nygård

Arne og Asbjørn Haukom

Olav Haraldstad

Alice Føreland

Arne E. Olsen

Arne og Asbjørn Haukom

I alt 16/28-parter.

Den resterende andel av eiendommen, 12/28-parter skal fortsatt tilhøre de opprinnelige eiere Arne Haukom og Asbjørn Haukom.

Ærbødigst

Arne Haukom

(Arne Haukom)

Asbjørn Haukom

(Asbjørn Haukom)

Attestert kopi av dok.nr. 1975/13907/93
Attestingstidspunkt 2025-10-28 09:53

Side 2 av 2

KRISTIANSAND BYRETT

Os 13907 17.12.75

Kristiansand byrett
tinglysningsavdelingen

Kristiansand den 10/9 1975.

4600 KRISTIANSAND.

Begjæring om delvis oppdeling av Markensgate 2 i Kristiansand i selveierleiligheter.

Som eier av Markensgate 2 i Kristiansand ber vi om at eiendommen blir oppdelt i følgende selveierleiligheter:

Nr.

Kjøper.

1. Leilighet A i 3. etasje - 1/28-part

2. Leilighet B i 3. etasje - 1/28-part

3. Leilighet C i 3. etasje - 1/28-part

4. Leilighet D i 3. etasje - 1/28-part

5. Leilighet E i 3. etasje - 1/28-part

6. Leilighet F i 3. etasje - 1/84-part

7. Leilighet A i 4. etasje - 1/28-part

8. Leilighet B i 4. etasje - 1/28-part

9. Leilighet C i 4. etasje - 1/28-part

10. Leilighet D i 4. etasje - 1/28-part

11. Leilighet E i 4. etasje - 1/28-part

12. Leilighet F i 4. etasje - 1/84-part

13. Leilighet A i 5. etasje - 1/28-part

14. Leilighet B i 5. etasje - 1/28-part

15. Leilighet C i 5. etasje - 1/28-part

16. Leilighet D i 5. etasje - 1/28-part

17. Leilighet E i 5. etasje - 1/28-part

18. Leilighet F i 5. etasje - 1/84-part

Ragna Torsøe

Reidar Nilsen

Arne og Asbjørn Haukom

» » » »

John O. Eriksen

Arne og Asbjørn Haukom

» » » »

Gudny Berge

Arne og Asbjørn Haukom

Agnes Knutsen

Einar Bjorvatn

Arne og Asbjørn Haukom

Gunnvor Nygård

Arne og Asbjørn Haukom

Olav Haraldstad

Alice Føreland

Arne E. Olsen

Arne og Asbjørn Haukom

I alt 16/28-parter.

Den resterende andel av eiendommen, 12/28-parter skal fortsatt tilhøre de opprinnelige eiere Arne Haukom og Asbjørn Haukom.

Ærbødigst

Arne Haukom

(Arne Haukom)

Asbjørn Haukom

(Asbjørn Haukom)

72

MARKENS GATE 2

PROAKTIV.NO

73

Nabolagsprofil

Markens gate 2

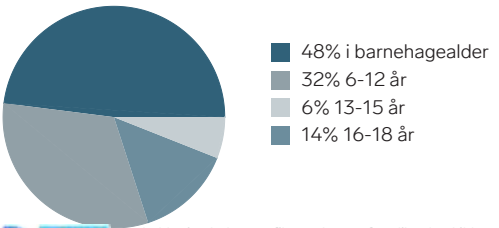
Offentlig transport

 Tollbodgata	3 min 
Totalt 26 ulike linjer	
0.2 km	
 Kristiansand rutebilstasjon	3 min 
Buss, tog	
0.2 km	
 Kristiansand stasjon	9 min 
Linje F5	
0.7 km	
 Kongshavn brygge	16 min 
Linje 91	
13.1 km	
 Randøyane	17 min 
Linje 91	
13.8 km	

Skoler

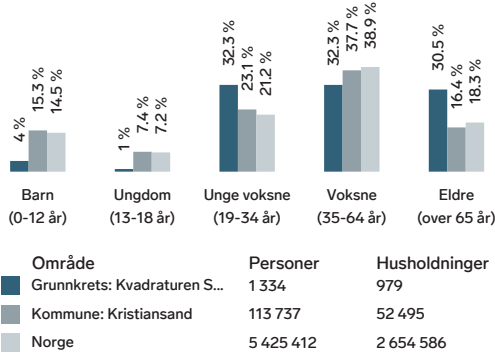
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	11 min 
139 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	22 min 
429 elever, 21 klasser	
1.9 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	5 min 
191 elever, 11 klasser	
2 km	
Grim skole (8-10 kl.)	24 min 
483 elever, 38 klasser	
2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	5 min 
454 elever, 32 klasser	
2.1 km	
Akademiet vgs Kristiansand	8 min 
180 elever	
0.7 km	
Kvadraturen Skolesenter	10 min 
1200 elever	
0.9 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Aldersfordeling



Barnehager

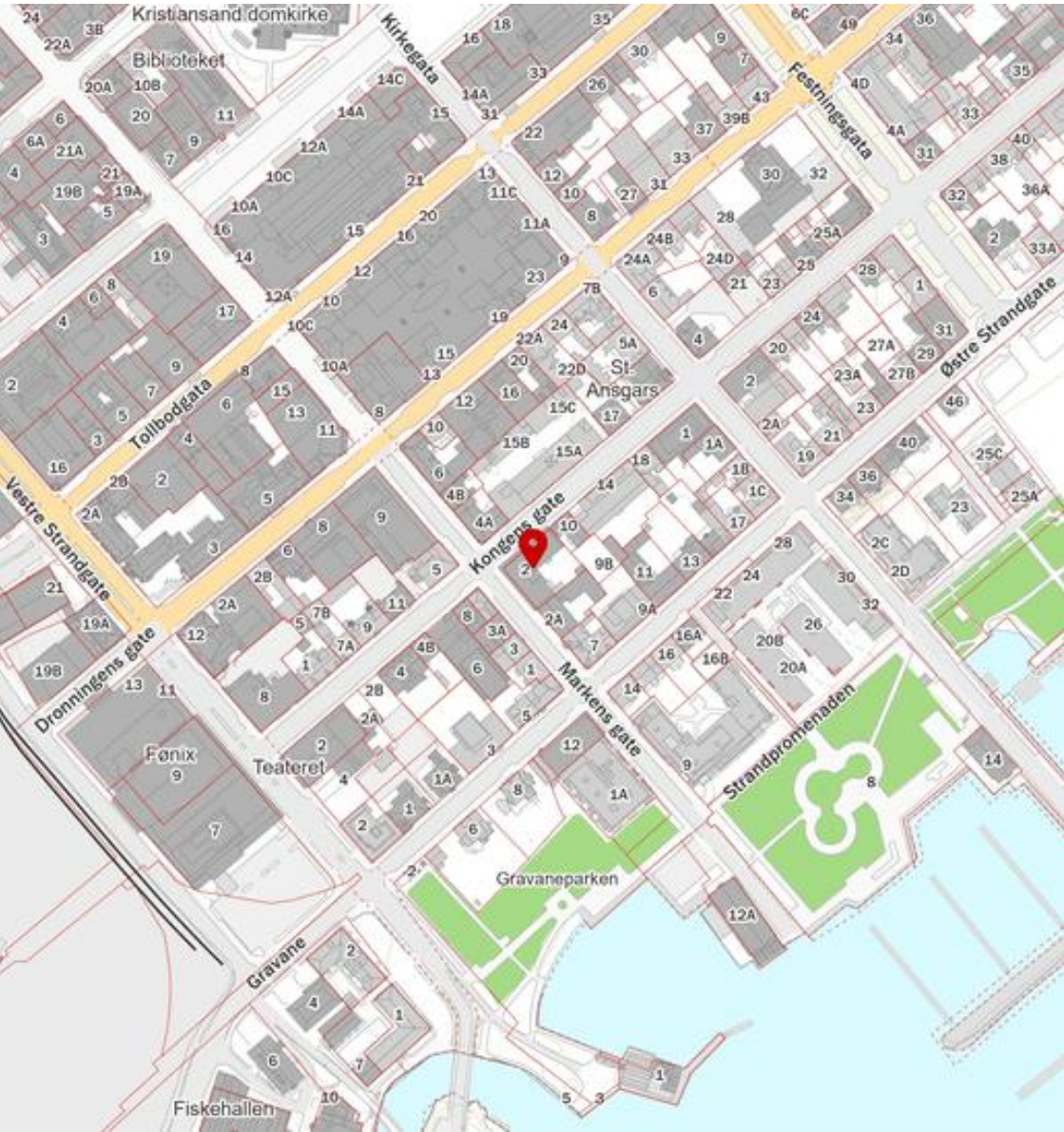
Odderøya barnehage (0-5 år)	13 min 
51 barn	
1.1 km	
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	16 min 
26 barn	
1.3 km	
Lund barnehage (1-5 år)	18 min 
38 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Meny Torvet	3 min 
Kiwi Torvet	4 min 

Sport

 Tresse treningsfelt grus festplass	6 min 
Ballspill	
0.5 km	
 Kongensgt. skole	7 min 
Aktivitetshall, ballspill	
0.6 km	
 Sørlandets Fysikalske Institutt	6 min 
 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	7 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Plan nr. 1264.
**BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KVADRATUREN OG VESTRE HAVN,
DEL 1 - KVADRATUREN 2011-2022**

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

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

1.2 Murbyplanen gjelder ved motstrid mellom planene.

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

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

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

§ 3 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplanene

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

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

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

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

Struktur

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

3.6 Offentlig tilgjengelige passasjer og smug skal opprettholdes.

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

Bevaring (pbl §11-9 nr. 7)

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

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

Høyder og form (pbl §11-9 nr. 5)

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

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

Det er knyttet vesentlige verneverdier til følgende gateløp/fasaderekker:

Kvartal 2:

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

Kvartal 9:

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

Kvartal 15:

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

Kvartal 21:

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

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

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

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

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

Utnyttelsesgrad (pbl §11-9 nr. 5)

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

Grønnstruktur

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

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

§4 Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl §11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)
Parkerings på rivings-/ branntomter tillates ikke.

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

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

§5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1)
5.1 Område BA 1 kan benyttes til bolig og kontorformål. Område BA 2 kan benyttes til marina og beverning.

Sentrumsformål (pbl §11-9 nr. 5)
5.2 I formålet sentrumsbebyggelse inngår parkeringsanlegg. En nærmere spesifisering av tillatte formål for de enkelte områder er angitt i tabell 1.

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

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

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

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

§6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §11-10 nr. 2 og §11-9 nr. 5 og 8)
6.1 Ramper i gate tillates ikke.

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

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

§7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §11-11 nr. 3)
7.1 Anlegg og innretninger i eller ved sjøen skal ikke hindre fri sikt fra gatene i Kvadraturen.

7.2 Østre havn skal beholdes friluftaktiviteter.

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

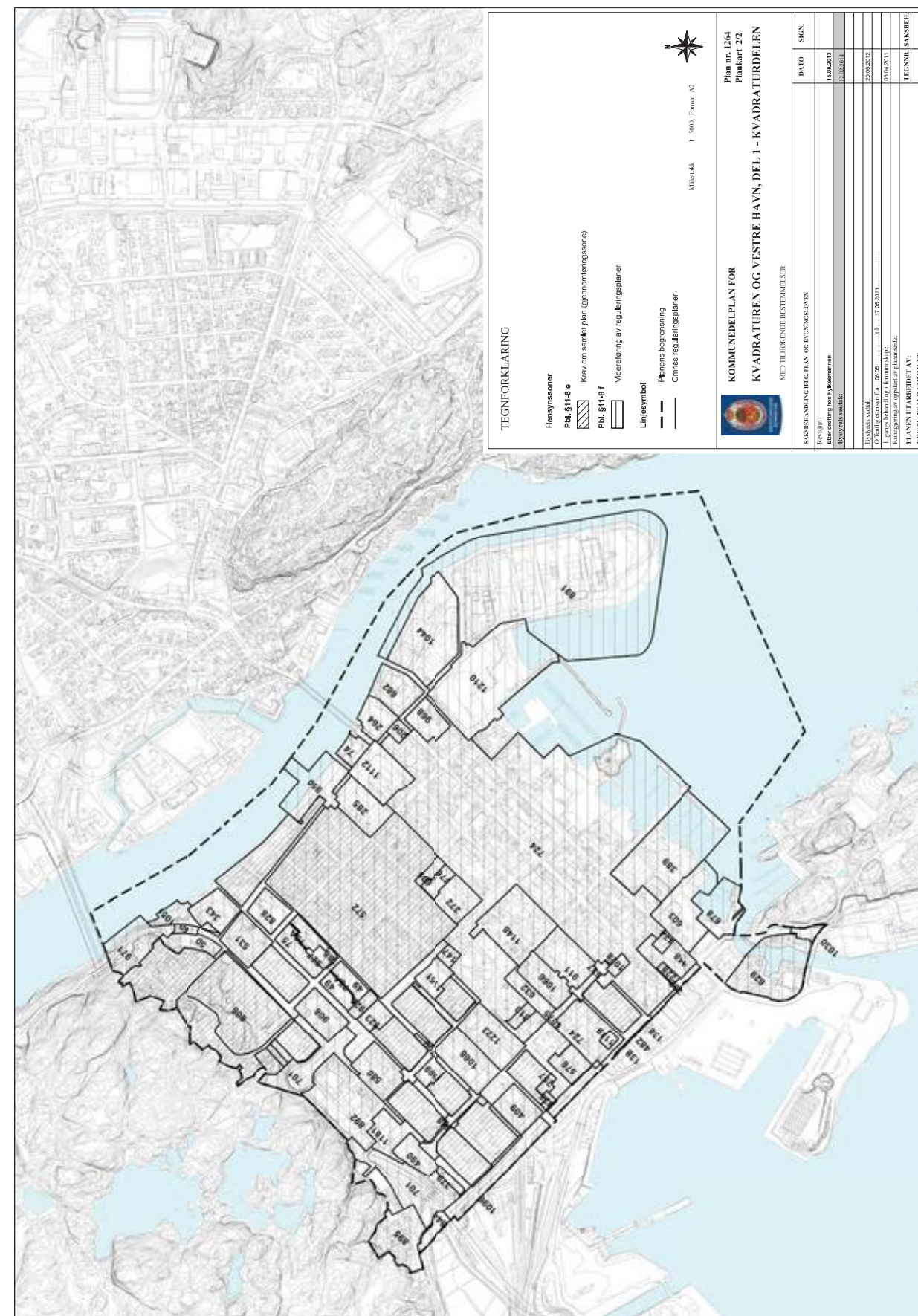
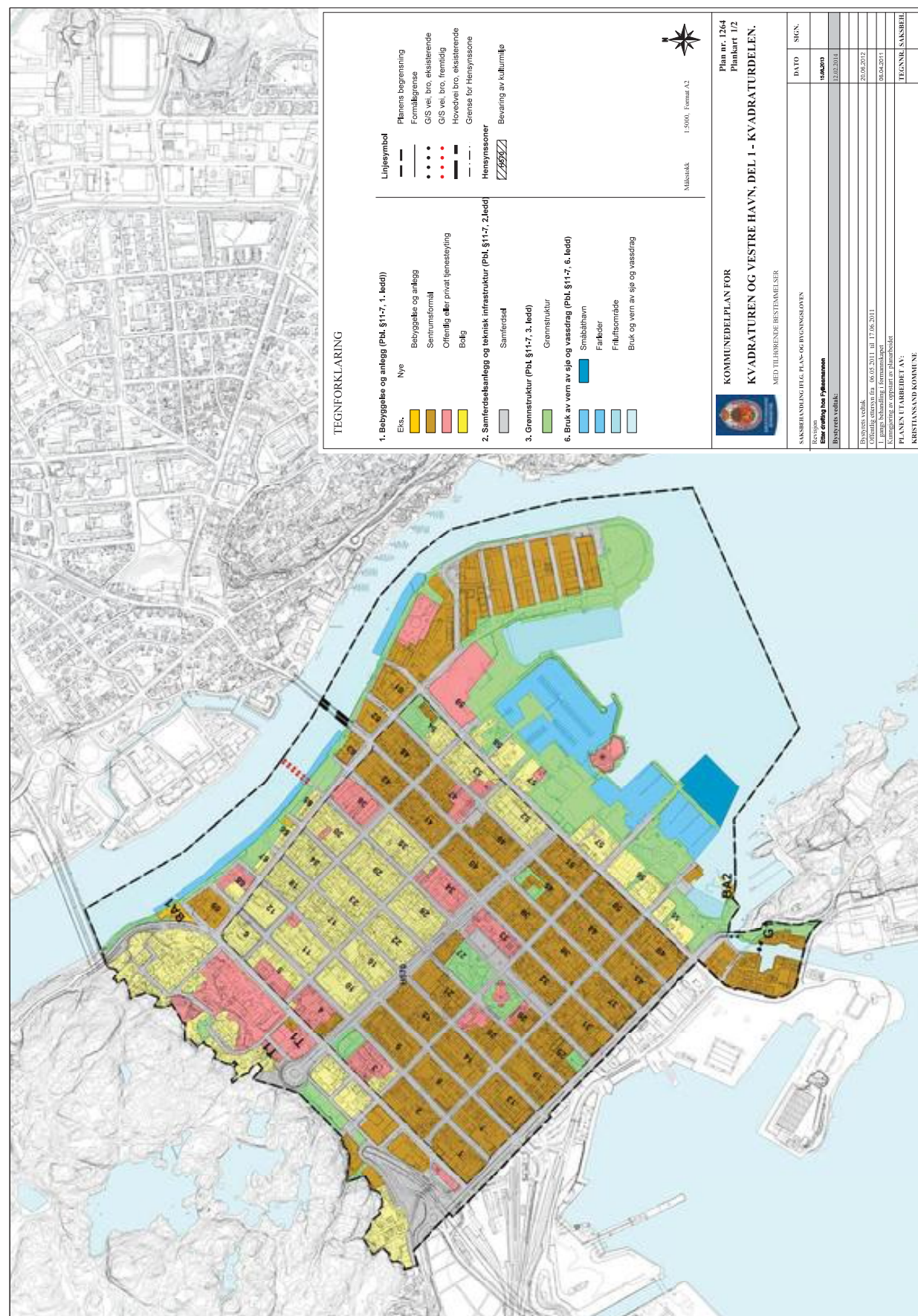
RETNINGSLINJE FOR DISPENSASJONSBEHANDLING
Boligformål (pbl §11-9 nr. 5)
Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende, og vilkårene for dispensasjon i pbl §19-2 for øvrig er oppfylt.

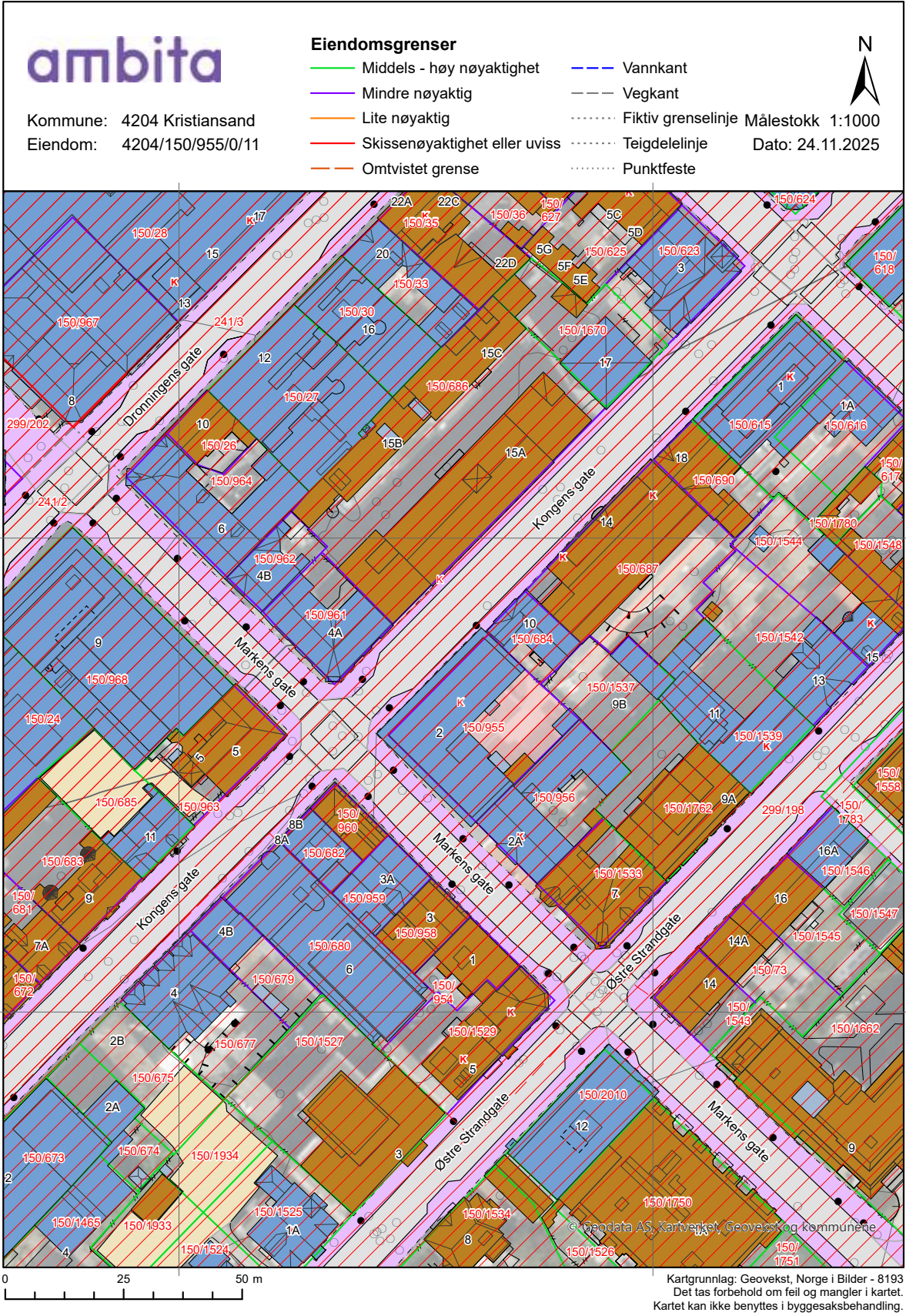
RETNINGSLINJE KULTURMILJØ
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

- Følgende elementer er viktige og skal ivaretas ved regulerings- og byggesaker:
- Gateløpenes siktakser skal holdes åpne
 - Historiske parker og plasser og bevaringsverdige bygg som vist i temakart bevaring
 - De større sammenhengende bygningsmiljøene i Posebyen og Murbyen

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

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







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/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpkurve
- 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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 955, Seksjonsnummer 11 i 4204 KRISTIANSAND kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 24.11.2025 kl. 14.15
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 24.11.2025 kl. 14.13

Adresse(r):

Gateadresse: **Markens gate 2**
Gatenr: **15250**
Kommune: **KRISTIANSAND**
Postkrets: **4610 KRISTIANSAND S**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/718738-1/200 24.06.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00
VEDERLAG: NOK 6 950 000
Omsetningstype: Fritt salg
MOLLESTAD VIDAR
FØDT: 28.01.1969
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1352848-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1894/900063-1/93 19.05.1894 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 m.fl.

1974/8529-1/93 14.08.1974 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 m.fl.

1974/9344-1/93 02.09.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.11.2025 14:15 - Sist oppdatert 24.11.2025 14:13
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 3

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 955, Seksjonsnummer 11 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 m.fl.

2025/718900-1/200 24.06.2025 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 950 000
Panthaver: SPARESKILLINGSBANKEN
ORG.NR: 937 894 716

2025/1204271-1/200 07.10.2025 20:52 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 8 090 000
Panthaver: SPARESKILLINGSBANKEN
ORG.NR: 937 894 716
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1352848-1/200 07.11.2025 10:57 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 400 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1352848-2/200 07.11.2025 10:57 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1975/13907-2/93 17.12.1975 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/28
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 021 SEKSJONER

2020/96824-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0 SNR: 11

2025/25752-1/200 08.01.2025 21:00 **RESEKSJONERING**

SNR: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 136/1920
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon
Sammenslåing av seksjoner
Endring av formål
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 955, Seksjonsnummer 11 i 4204 KRISTIANSAND kommune

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Årsregnskap 2024
Sameiet Markensgt. 2

Penneo Dokumentnøkkel: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		932 000	1 065 060
Annen driftsinntekt		94 800	60 000
Sum driftsinntekter	1	1 026 800	1 125 060
Lønnskostnad	2	65 155	62 870
Annen driftskostnad	3	1 120 823	992 072
Sum driftskostnader		1 185 979	1 054 943
Driftsresultat		-159 179	70 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		813	11
Annen finansinntekt		0	241
Annen rentekostnad		0	35
Resultat av finansposter		813	217
Resultat før skattekostnad		-158 366	70 334
Årsresultat		-158 366	70 334
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-158 366	70 334
Sum overføringer	4	-158 366	70 334

Penneo Dokumentnøkkel: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	21 100
Andre kortsiktige fordringer		70 224	51 056
Sum fordringer		70 224	72 156
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		53 499	145 614
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		53 499	145 614
Sum omløpsmidler		123 723	217 770
Sum eiendeler		123 723	217 770

Penneo Dokumentnrøkket: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	19 628	177 994
Sum opptjent egenkapital		19 628	177 994
Sum egenkapital		19 628	177 994
Gjeld			
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		74 554	21 599
Skyldig offentlige avgifter		3 978	3 791
Annen kortsiktig gjeld		25 564	14 387
Sum kortsiktig gjeld		104 095	39 777
Sum gjeld		104 095	39 777
Sum egenkapital og gjeld		123 723	217 770

Kristiansand, / /2025,
Styret i Sameiet Markensgt. 2

Håvard Haukom
styreleder

Asbjørn Haukom
styremedlem

Arvid Gjerden
styremedlem

Penneo Dokumentnrøkket: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter
Inntektsføring av leie foretas etter hvert som disse påløper.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Note 1 Sum driftsinntekter

	2024	2023
Husleie	672 000	504 000
Vaskepenger	0	1 060
Leieinntekter parkering	94 800	60 000
Ekstraordinær innbetaling av felleskostnader	260 000	560 000
Sum	1 026 800	1 125 060

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	57 104	55 101
Arbeidsgiveravgift	8 052	7 769
Sum	65 155	62 870

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	0,15	0,15
---	------	------

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Andre driftskostnader

	2024	2023
Lys, varme	14 431	16 393
TELEFON	0	0
Renovasjon, vann, avløp o.l.	208 874	160 917
Vedlikehold heis	51 302	48 180
Reparasjon og vedlikehold bygninger	599 761	615 110
Revisjons- og regnskapshonorar	0	8 625
Honorar annen bistand fra revisor	37 370	38 136
Regnskapshonorar	36 500	25 876
Annen fremmed tjeneste	43 063	1 088
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990
Forsikringspremie	125 183	73 876
Bank- og kortgebyr	2 210	1 881
Sum	1 120 823	992 072

Note 4 Egenkapital

	Disposisjonsfond	Sum egenkapital
Pr. 01.01	177 994	177 994
Årets resultat	-158 366	-158 366
Pr 31.12	19 628	19 628

Fortsatt drift og likviditet til å drive sameiet gjennom kalenderåret 2025 vil sikres ved at det bes om ekstraordinære innbetalinger slik som tidligere år. På sikt vil dette etter styrets oppfatning bedre sameiets egenkapital.

Penneo Dokumentnrøkket: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

Penneo Dokumentnrøkket: XZLY0-GHG57-UAXT7-HBEXP-EJXVWD-NH8OF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjerden, Arvid Styremedlem Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2518679 IP: 109.247.xxx.xxx 2025-03-06 11:24:36 UTC  	Haukom, Asbjørn Styremedlem Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3650201 IP: 84.202.xxx.xxx 2025-03-06 12:49:30 UTC  
Haukom, Håvard Styreleder Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3210543 IP: 159.171.xxx.xxx 2025-03-06 14:29:58 UTC  	

Penneo Dokumentnøkkel: XZLY0-GHG57-UAXT7-HZEXP-EJXWD-NH8OF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Å R S M Ø T E P R O T O K O L L

År 2025, den 8. april ble det avholdt årsmøte i Sameiet Markensgt. 2. Møtet startet kl. 18.00 og ble avholdt hos styremedlem Arvid Gjerden.

Til stede var styreleder Håvard Haukom (ingen fullmakter), og øvrige eiere med til sammen 25 stemmeberettigede representert av i alt 29.

Følgende saker ble behandlet og avgjort:

- Opprop / opptelling av stemmer ble foretatt og godkjent
- Innkallingen og signert referat fra årsmøte 2024 ble godkjent
- Som møteleder ble valgt Terje Jacobsen (regnskapsfører) og til å undertegne protokollen ved digital signering ble valgt Håvard Haukom og Arvid Gjerden.
- Regnskapet for 2024 ble godkjent med et underskudd på kr.158.366,-.
- Budsjett 2025: Det ble vedtatt å holde felleskostnader uendrede i 2025. Tas opp til ny vurdering av styret forut for neste årsmøte, med tanke på mulig økning etter KPI indeks i 2026.
- Orientering fra styret om driften 2024 og planer videre for 2025 tas til orientering.
- Nytt styre velges for en ny periode som følger: Linn Jeanette Simonsen Eriksen(styreleder), Asbjørn Haukom (styremedlem)og Arvid Gjerden (styremedlem). Det ble bestemt at styret fra og med nå skal ha honorar som følger: 14.000 til styreleder og 7.000 til styremedlemmene, til sammen 28.000,-. Utbetales ved sluttført periode (neste årsmøte)
- Nye Husordensregler ble vedtatt. Levert til alle eierne.
- Innkomne forslag; Ingen

Møtet hevet.

Håvard Haukom (sign)

Arvid Gjerden (sign)

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/0f8020b5-7d00-4ea9-8362-cac6732d75a>


www.vismasign.com

SIGNATURES

This documents contains 1 pages before this page
Dokumentet inneholder 1 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 1 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 1 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 1 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Håvard Haukom

e0989751-6870-404e-82a5-8589684bdee3 - 2025-04-09 16:05:53 UTC +03:00
BankID - c55b6dae-e2a8-45cb-88de-5adf09956c2b - NO

Arvid Gjerden

8a6d7b64-ca97-481e-9451-97bca3c16249 - 2025-04-09 20:05:18 UTC +03:00
BankID - 44b76a9a-0e78-478f-8894-48cda5a82af8 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
förmåningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/0f8020b5-7d00-4ea9-8362-cacc6732d75a



Tilstandsrapport

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune
gnr. 150, bnr. 955, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 Rapportdato: 26.11.2025 Oppdragsnr.: 13333-4915 Referansenummer: LQ3706
Foretak: M2 Takst AS



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

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

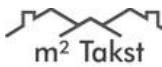
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt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

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

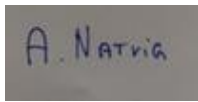
Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 3 av 16



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 2 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1976. I Markens, men 4 etasje slik at oppleves lite trafikkstøy mm. Romslig god terrasse.

Rosmlig 2 (3) roms som er modernisert med årene. Nyere kjøkken, bad, de fleste vinduer mm. Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder.

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

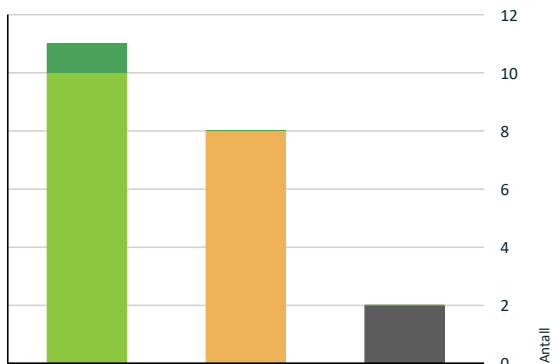
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 4 etsje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 6 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduene er nyere årgang men det er enkelte eldre. Disse står skjermet under halvtak og kan sådan være videre, men risiko for punktering isolerglass og at trekk kan oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig modernisering eldre vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

- inngangsdør, tre dør med brannhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, men funksjonelle utfra alder. Noe trekk vil kunne oppleves balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, vurderer fremtidig modernisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 7 av 16

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 1 Radon

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malte slette vegger. Malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

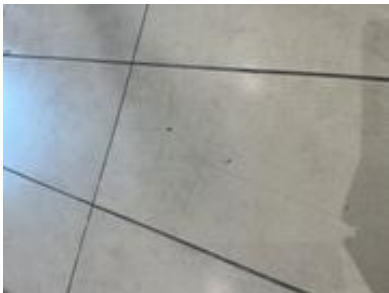
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimalt fall mot sluk i rommet.

Det er hulrom/løse fliser enkelte steder. Sprekk i enkelte. Eier opplyste: Det blir lagt nye fliser på badegulv som eier står for.

Konsekvens/tiltak

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



Sprekk/løse flis.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghengt wc, badekar, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig dremspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistene i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage dremspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisterekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tiluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er røropplegg mot annen leilighet og kjøkken med redusert tilgang.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 8 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETSJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning av noe nyere årgang med laminerte fronter og benkeplate. Normal bruksslitasje.

Integrert tallerkenvarmer, oppvaskmaskin, steketopp, stekeovn og kjøleskap med liten integrert frys. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Front til kjøleskap må justeres, ikke optimal funksjon.

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

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



4 ETSJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom.



TG 1 Avløpsrør

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

TG BJ Varmekabler

Baderom. Mangler bryterhjul men mulig å justere. Ikke funksjonstestet annet enn termostat da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2006. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 9 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i felles gang.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Noe ombyggingsarbeid utført, ellers ukjent årgang ledningsnett mm.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Li1 elektro
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja .

Generell kommentar

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 10 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 11 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

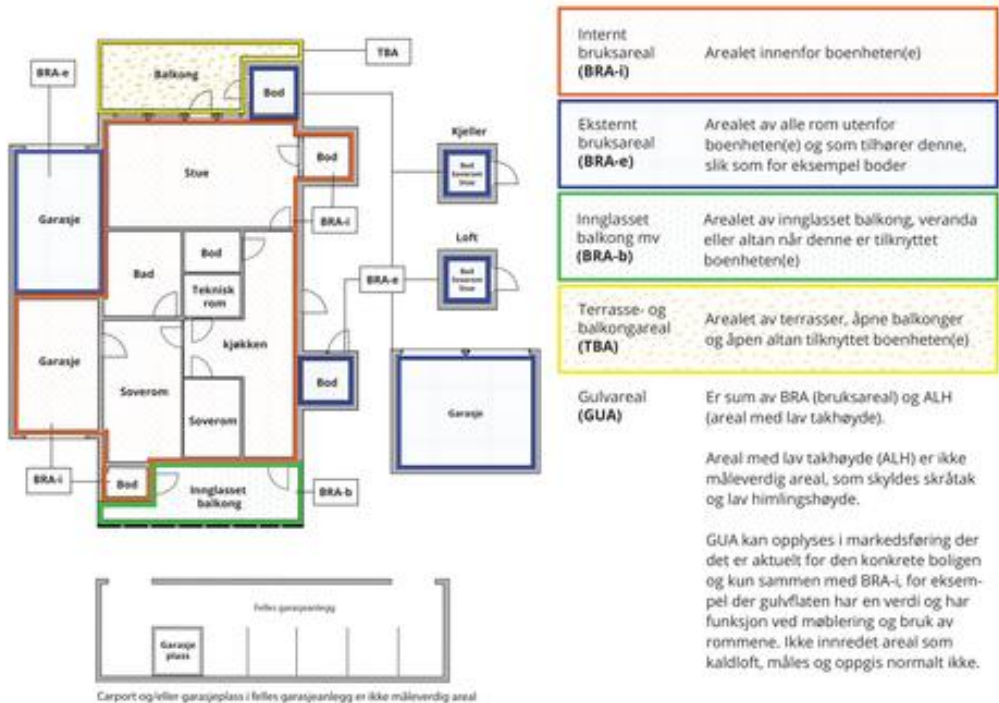
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 12 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
4 etasje	68			68	22
SUM	68	3			22
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
4 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, badstue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	3

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 13 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	955		11	790 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse							
Markens gate 2							
Hjemmelshaver							
Mollestad Vidar							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
For gyldighet på rapporten se forside		

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 14 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13333-4915

Befaringsdato: 24.11.2025

Side: 15 av 16

Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S
Gnr 150 - Bnr 955
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritertingene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Markens gate 2, 4610 Kristiansand s. Gnr. 150, bnr. 955, snr. 23 i Sameiet Markens gt 2, oppdragsnr.: 115250006
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45 90 91 00, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF
45 90 91 00
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, 45 90 91 00, kristiansand@proaktiv.no