

PROAKTIV

Lekker 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 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 Markensgt 2

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 110.840,-

Totalpris: 4.500.840,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 3/2

BRA: 71 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i gate etter
gjeldende bestemmelser

Tomt: 790 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.500,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene
består bl.a av renovasjon, vann og avløp,
vedlikehold heis, reparasjon og vedlikehold
bygninger, honorar regnskapsfører og
revisor, felles bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

| | | | |
|-------------------|-------------------|---------------------------|------------------|
| 2 | 4 | 6 | 14 |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler | Informasjon om boligen | Boligen i bilder |
| 19 | 21 | 116 | |
| Plantegninger | Kjerneinformasjon | 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 inneholder gang/entre med garderobeplass, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning, og lekkert flislagt bad med badekar, dusj og egen vaskeromsdel. I tillegg noe så deilig og sjeldent 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. Utgang fra stue til stor balkong med kveldssol! Denne bør sees!

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

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Sameiet har disponert 7 parkeringsplasser i kjeller og solgt ut 6 av disse til seksjonseierne i bygget pr nå, og disponerer en gjenværende parkeringsplass. Som utgangspunkt er det planlagt å selge denne også internt, der tildeling skjer etter ansenitet. Dersom ikke seksjonseiere med bedre ansenitet ønsker å kjøpe parkeringsplassen som er igjen kan man melde interesse for denne. Prisen som er fastsatt er kr 500 000.- Dersom ikke det er noe som melder interesse for å kjøpe parkeringsplassen vil denne stilles disponibel for utleie til leilighetseierne eller brukerne av næringsarealene. Styrets forslag til leiepris er kr 1777 pr mnd. Utleie vil også tildeles etter ansenitet.

Tomtestørrelse

790 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på 790 kvm for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

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:
- Fungere med avviket, vurdere fremtidig modernisering.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket 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.

Andre utvendige forhold, TG2

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekte 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 etasje > 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 nødvendig er vanskelig å si noe om.

4 etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Innredning, vegghegt wc, badekar, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

- Tiltak:

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

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg, TG2

Automatsikringer i felles gang.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Noe ombyggingarbeid utført, ellers ukjent årgang ledningsnett mm.

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

Ja

Kommentar: Li1 elektro

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

Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

8. 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

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

Nei

14. 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

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

Ja

16. 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

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

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

Ikke fremlagt dokumentasjon.

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

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Mandag, 24. november 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven og bør gjennomgås nøye før budgivning.



LEKKERT, FLISLAGT BAD
MED BADSTUE



TENK Å FINT Å BO SÅ SENTRALT!

Innhold

4.etg:
Entre, bad/vaskerom, badstue, stue/kjøkken og 2 soverom.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

4. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i fellesareal

Standard

Leiligheten er helt nylig pusset opp i lune og fine farger, med nye overflater på vegger og himling i entre, stue/kjøkken og soverom. Det er lagt nye gulv i de samme rommene. Flott kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, og praktisk glassplate i sprutsone ved koketopp og vask. Badet har fliser

på både vegg og gulv, og i vaskeromsdelen er det flislagt gulv. Gulv på bad/vaskerom er helt nye i 60x60 cm i lekker og moderne farge. Deilig badstue i tilknytning til badet med fliser på gulv og panel på vegg og himling. Downlights i stue/kjøkken. En lekker leilighet med god standard der man kan flytte rett inn!

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

Rød F

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har derfor ikke kjennskap til årlig strømforbruk.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.



STOR BALKONG MED
KVELDSSOLI!





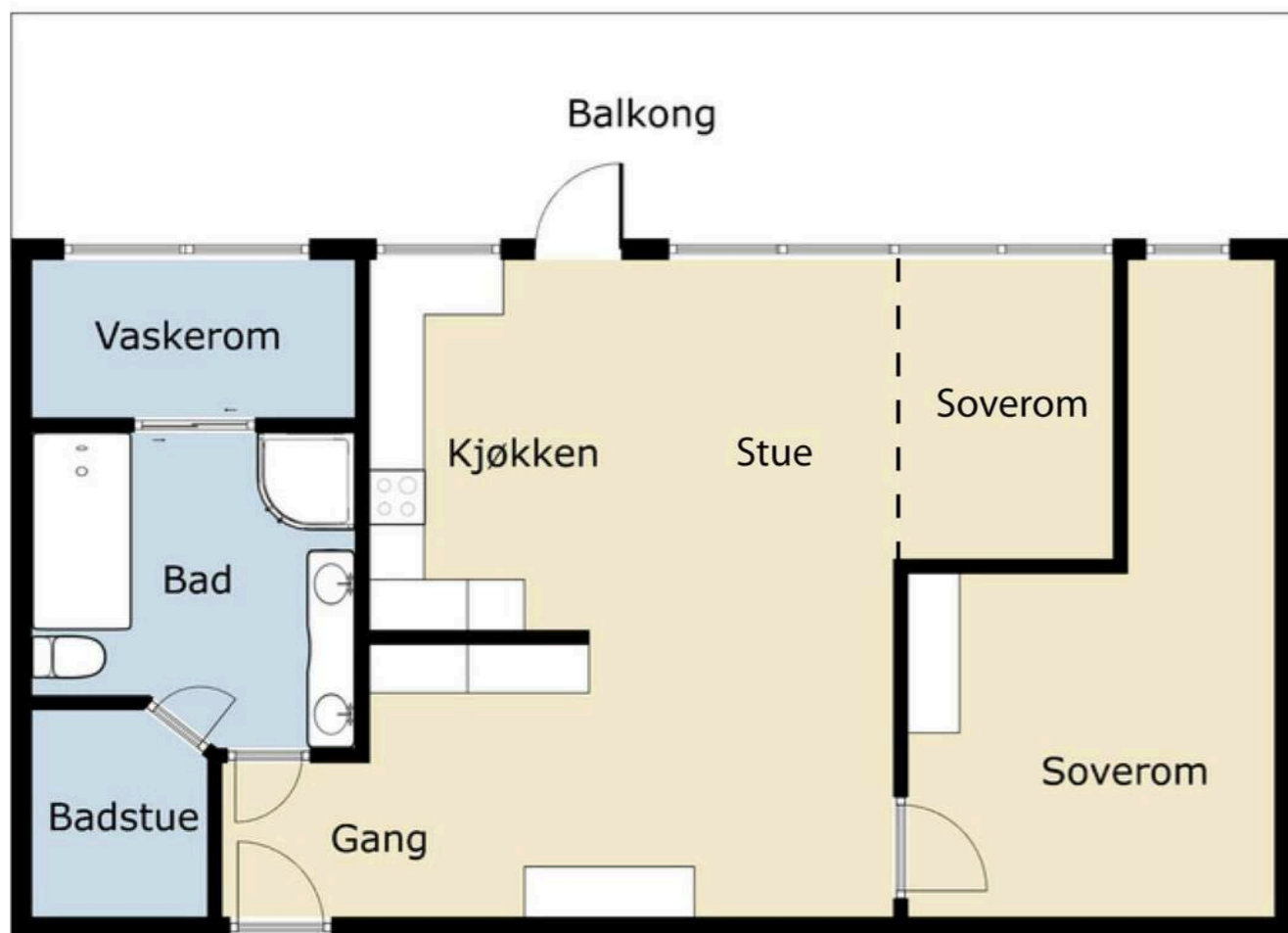
PLANTEGNINGER



PLANTEGNINGER

Stiplet vegg er monter topp slik at leiligheten har 2 soverom.

Markens gate 2



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Iregnskap AS avd Kristiansund

Felleskostnader pr. mnd

2.500,-

Felleskostnader inkluderer

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.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Dyrehold

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

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betjenes via felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg og faktureres hver enkelt seksjon.

Eiendomsskatt

8.420,- for 2025

Info eiendomsskatt

Denne leiligheten er nylig delt fra en større leilighet som bestod av to etasjer. Den opprinnelige leiligheten har seksjonsnummer 11, og den leiligheten som nå selges har fått seksjonsnummer 23. Eiendomsskatt på kr 8 420 er oppgitt for seksjon 11 som har bestått av begge boenhetene, 4.etg og 5.etg. Eiendomsskatt vil bli beregnet for nyopprettet seksjon 23.

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten når ny seksjon er opprettet og tinglyst for leiligheten. Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Diverse

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 samarbeidspartnere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Bygget har opprinnelig ferdigattest datert 23.02.1976. Selger har søkt og fått tillatelse til og bygd om seksjon 11 fra 1 til 2 boenheter og vil besørge ferdigattest for dette tiltaket. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/955/23:
19.05.1894 - Dokumentnr: 900063 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 Snr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.08.1974 - Dokumentnr: 8529 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 Snr:11
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 Snr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2025 - Dokumentnr: 1352848 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Proffmegleren AS
Org.nr: 933 456 056
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:955 Snr:11
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

26.02.2026 - Dokumentnr: 221421 - Reseksjonering
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1920
Deling av seksjon

Regulerings- og arealplaner

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

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

Sameie har legalpant med hjemmel i Eierseksjonslovens § 31 hvor det gis panterett for felleskostnader begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G)
Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Leiligheten har ikke egen utleiedel. Ifølge sameiets vedtekter §7, har eier full rettslig rådgighet over seksjonen. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

4 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 840,00 (Omkostninger totalt)

4 500 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven

§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. 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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Vidar Mollestad

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

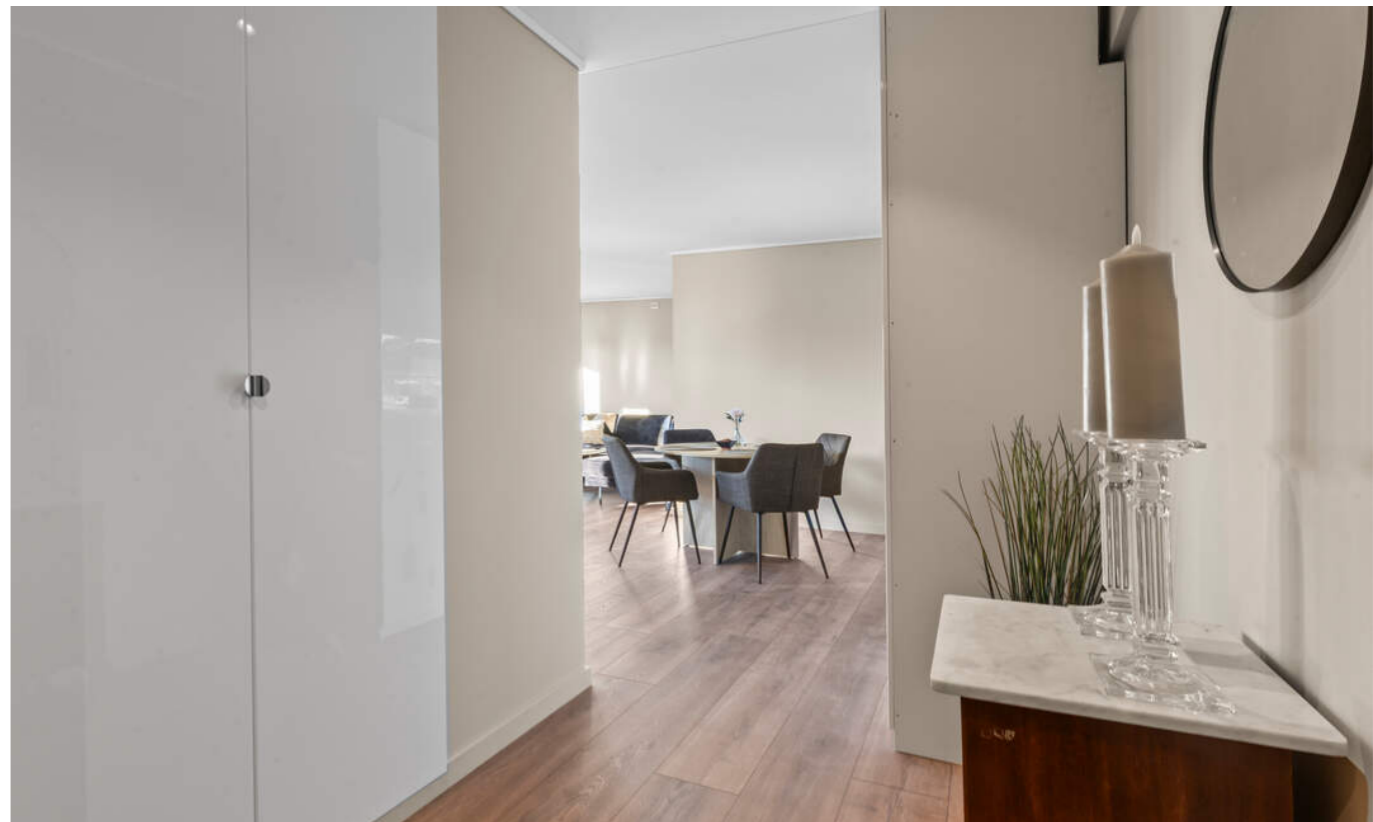
Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
5.3.2026





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 boligjakt 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 prioriterte 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 nrområdet

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.

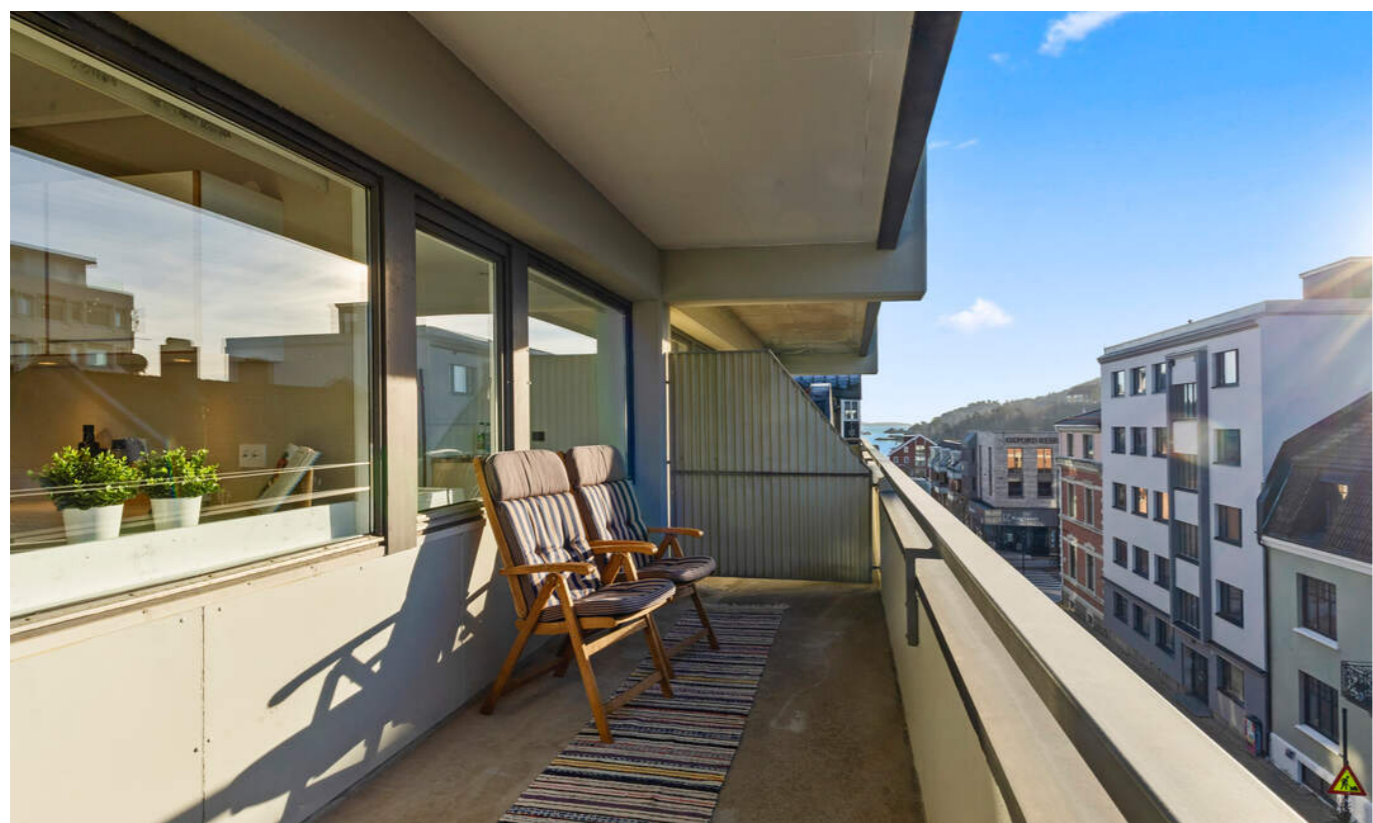
4. Få avklart hvor mye du kan låne

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.



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? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> 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? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringsselskap | Frende |
| Polise/avtalnr. | |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 31-0053/25

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 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 forsikrings-selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklærings-skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikrings-selskapet 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Document reference: 31-0053/25

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-----------------|--|----------------------------|--|
| Vidar Mollestad | 09748e2f59952d6673559 61e37e66d1b0d8627ab | 25.11.2025 21:20:46 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 31-0053/25

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

Tilstandsrapport

 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.

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

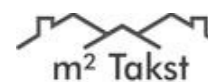
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 straffansvar.



Rapportansvarlig

A. Natvig

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



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 (TGO) 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.



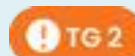
TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 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

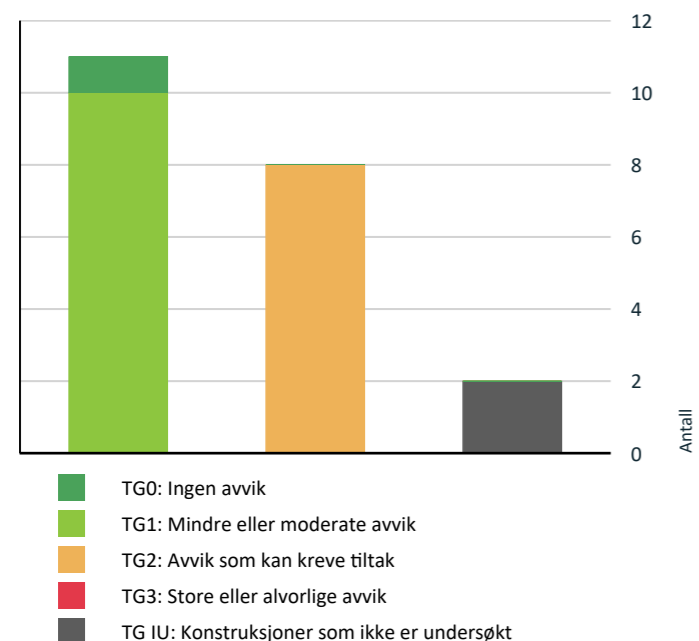
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- [Våtrom > 4 etsje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 4 etsje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- [Våtrom > 4 etsje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 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](#)

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 dørbled 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, vurdere 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.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

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.

TG1 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

TG1 Overflater vegger og himling

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

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG2 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 renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Sprekk/løse flis.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG2 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

TG2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG1 Ventilasjon

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

4 ETSJE > BAD/VASKEROM

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Overflate fuktøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4 ETSJE > STUE/KJØKKEN

TG1 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 blandeblender 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

TG1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badrom.



TG1 Avløpsrør

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

TG2 Varmekabler

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

TG1 Varmtvannstank

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

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 bygningssakkyndig 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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

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

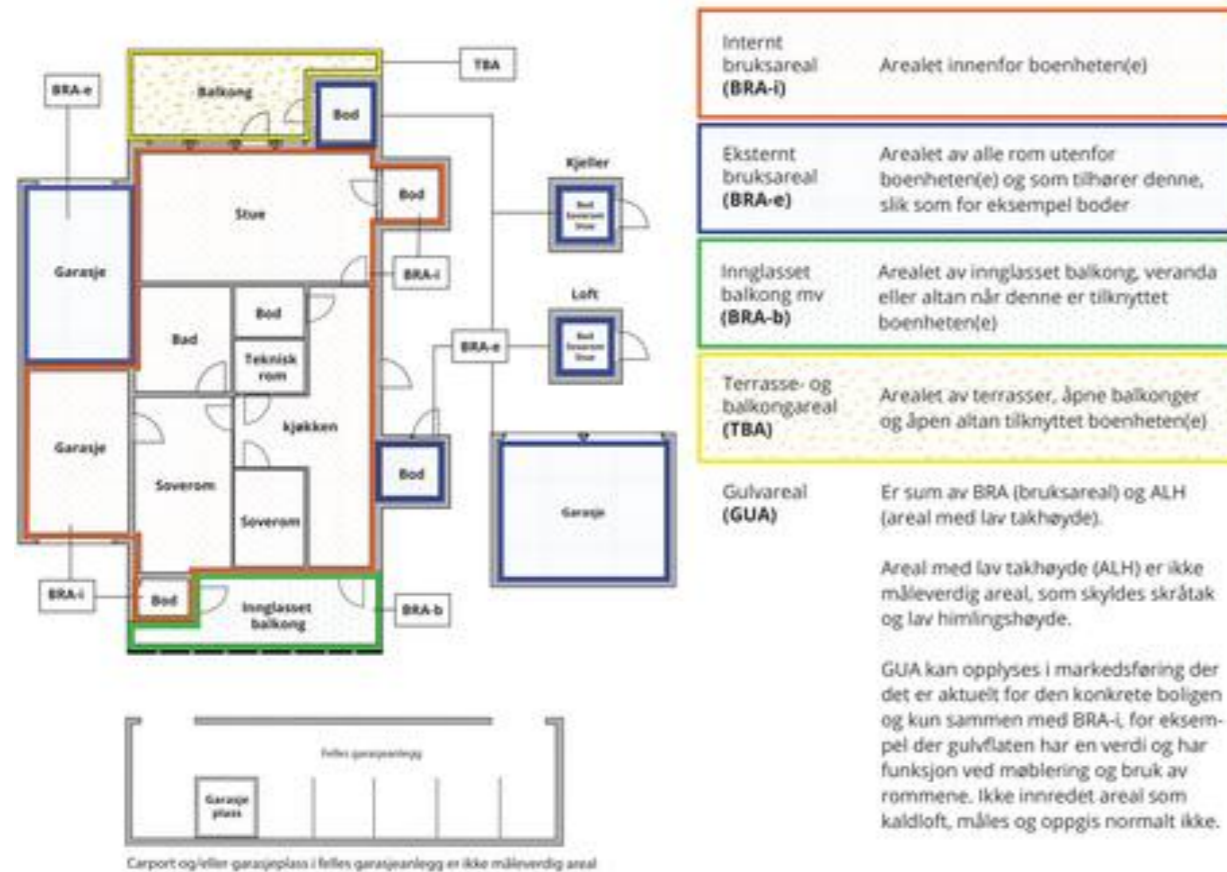
Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

| 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?

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

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

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den 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.

PREISERINGER

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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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 bruktslitasje.

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.

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 sigarettneiper 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. 22.00 til 08.00.

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 frostskafer 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 brannvarsler 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.

Husdyreiere 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.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Markens gate 2

Dato: 24.11.2025

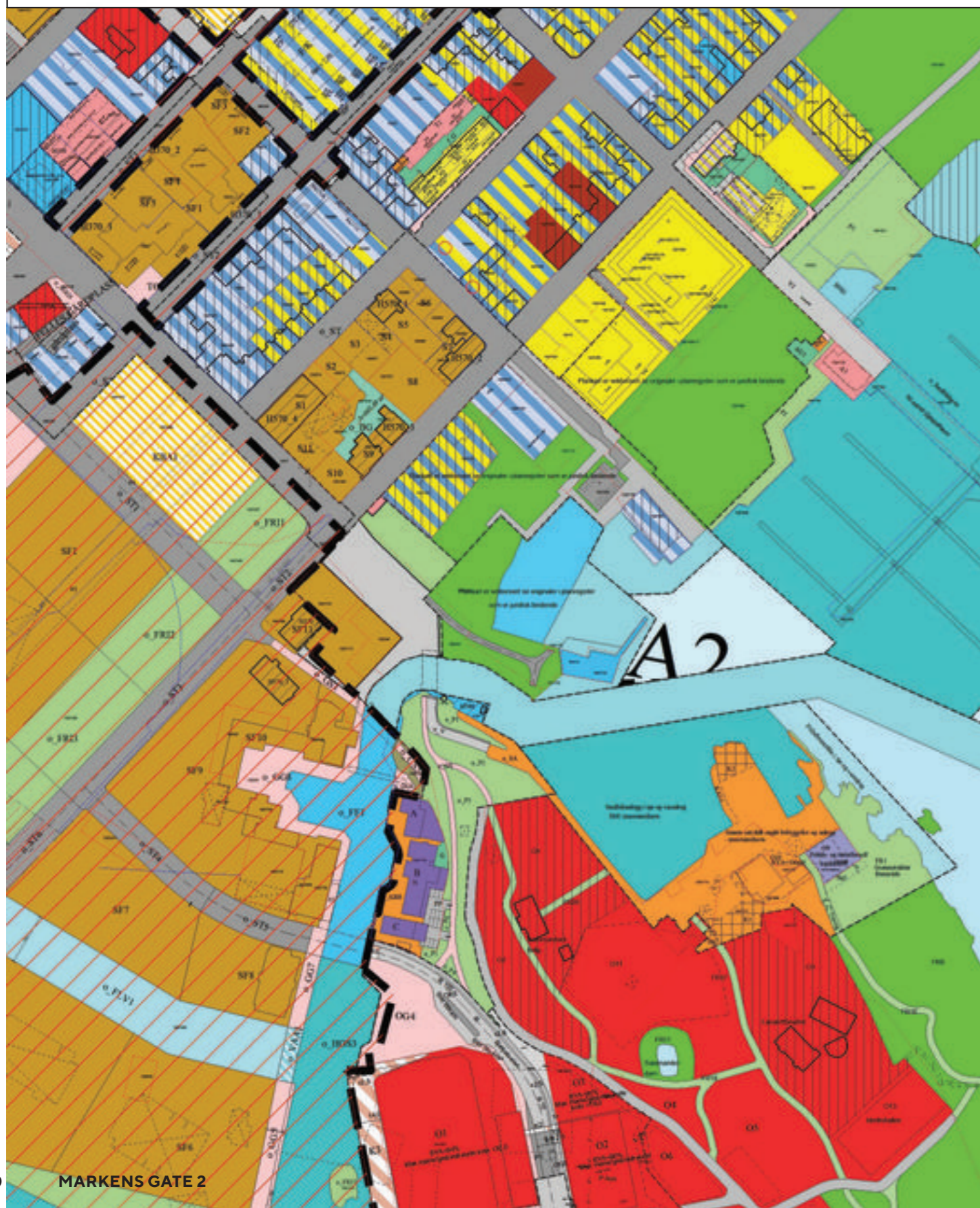
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr.724

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

Sist revidert 18.11.2024

§1 Planområdets utstrekning og formålet med reguleringen

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet omfatter kvartalene 31-33, 38-41, 43-48, 50-54 og 57, og deler av kvartalene 20, 26, 27, 37, 42, 49, 56 og 58.

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

§2 Reguleringsformål

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

Området reguleres for følgende formål:

-Byggeområder, pbl. §25 nr.1.

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

-Spesialområder for bevaring, pbl. §25 nr.6.

Disse områdene utgjør deler av bebyggelsen og er kombinert med ulike byggeformål. Christiansholms festning og et område i sjøen rundt er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlig bebyggelse, friområde og småbåthavn.

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

-Friområder, PBL. §25 nr.4.

De ulike reguleringsformål fremgår av plankartet.

§3 Spesialområde bevaring

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

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

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

§ 7 Nye bygninger

Nye bygninger kan godkjennes innenfor området under forutsetning av at nybygget viderefører murbyens miljø- og verne kvaliteter (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 godkjenning.

§9 Friområder, parker,(lekeplasser)

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

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

§10 Fellesbestemmelser

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

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

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

§11 Rekkefølgebestemmelser

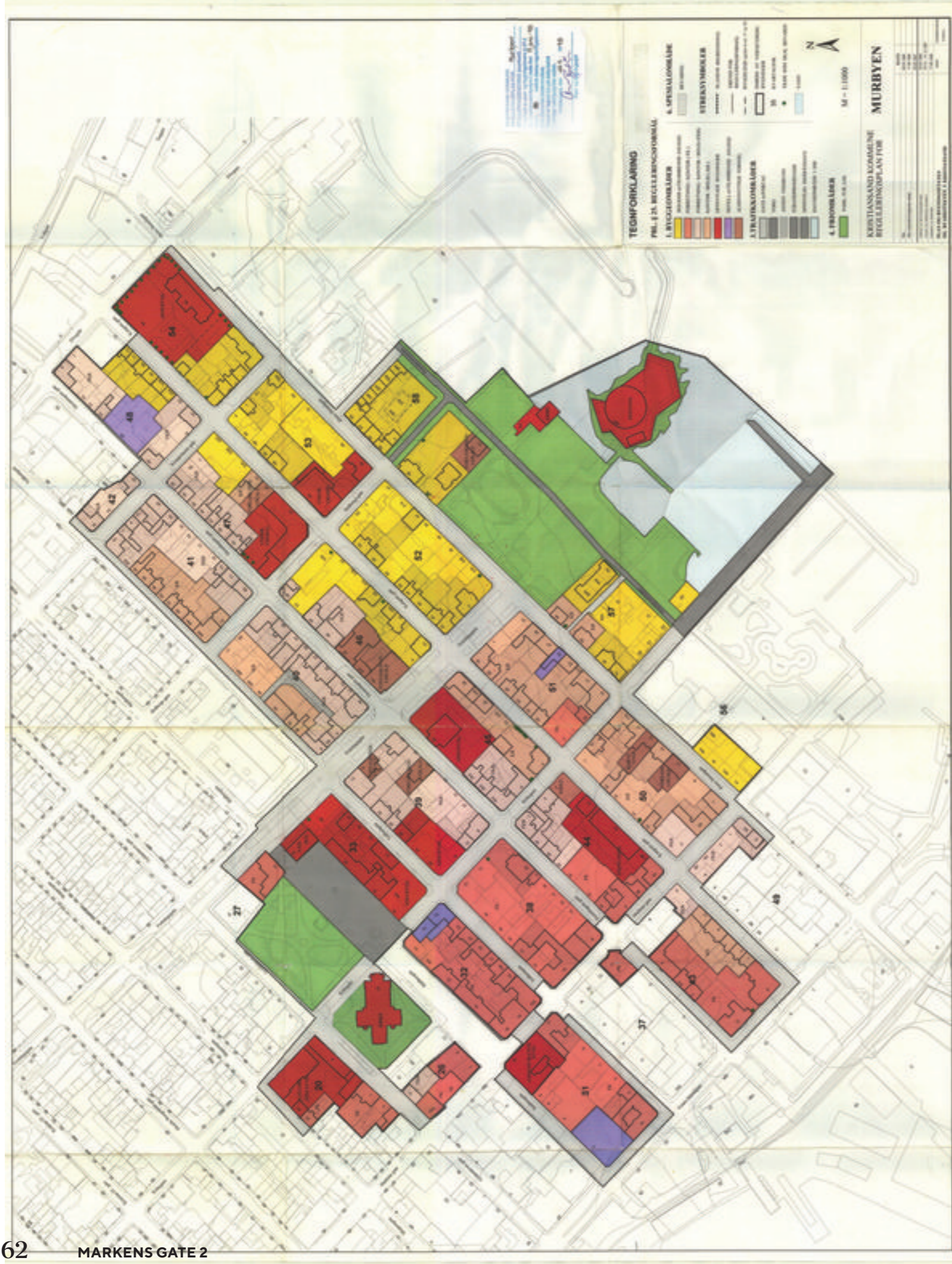
Før det gis igangsettingstillatelse på gbnr 150/1927 i kvartal 40 skal lokalpark i Tresse være utbedret med nye elementer.

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. REGULERINGFORMÅL

1. BYGGEGOMRÅDER

- BOLIGER m/TILHØRENDE ANLEGG
- FORRETNING / KONTOR (FK)
- FORRETNING / KONTOR / BOLIG (FKB)
- KONTOR / BOLIG (KB)
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- HOTELL-/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 REGULERINGFORMÅL
- BYGGELINJE (gjelder kvart. 57 og 58)
- OMRIS AV VERNEVERDIG BYGNINGER
- 35 KVARTALSNR.
- TRER SOM SKAL BEVARES
- VANN



M = 1:1000

KRISTIANSDAND KOMMUNE

MURBYEN

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 Krishtensen 30/11-25 | Underskrift Linn Eriksen | Gjenta navn med blokkbokstaver LINN ERIKSEN |
| Sted og dato Krishtensen 30/11-25 | Underskrift Asbjørn Haukom | Gjenta navn med blokkbokstaver ASBJØRN HAUKOM |
| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles 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 11 | Sted og dato KR. SAND 27/11-25 | Underskrift Hege Mollestad | Gjenta navn med blokkbokstaver HEGE MOLLESTAD |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

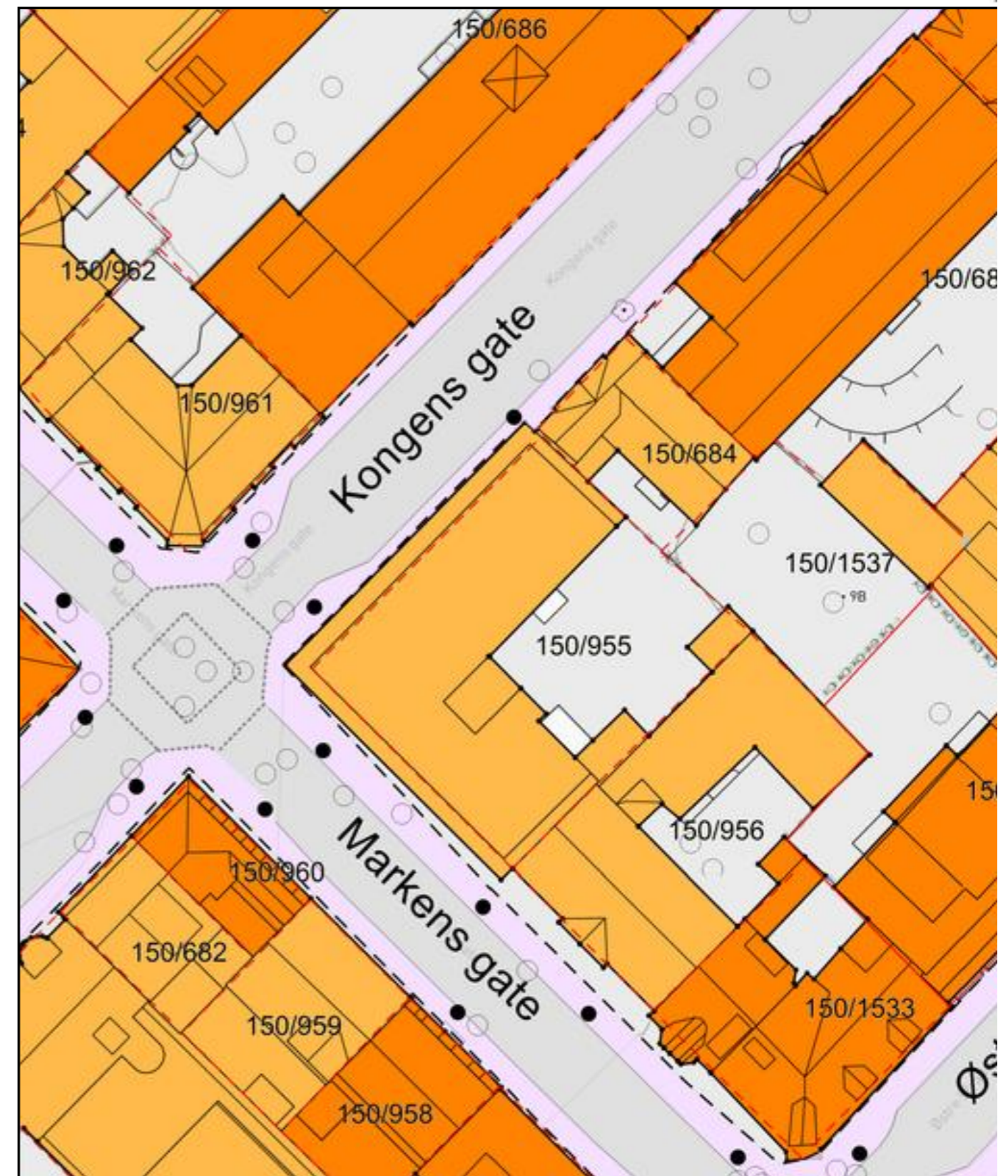
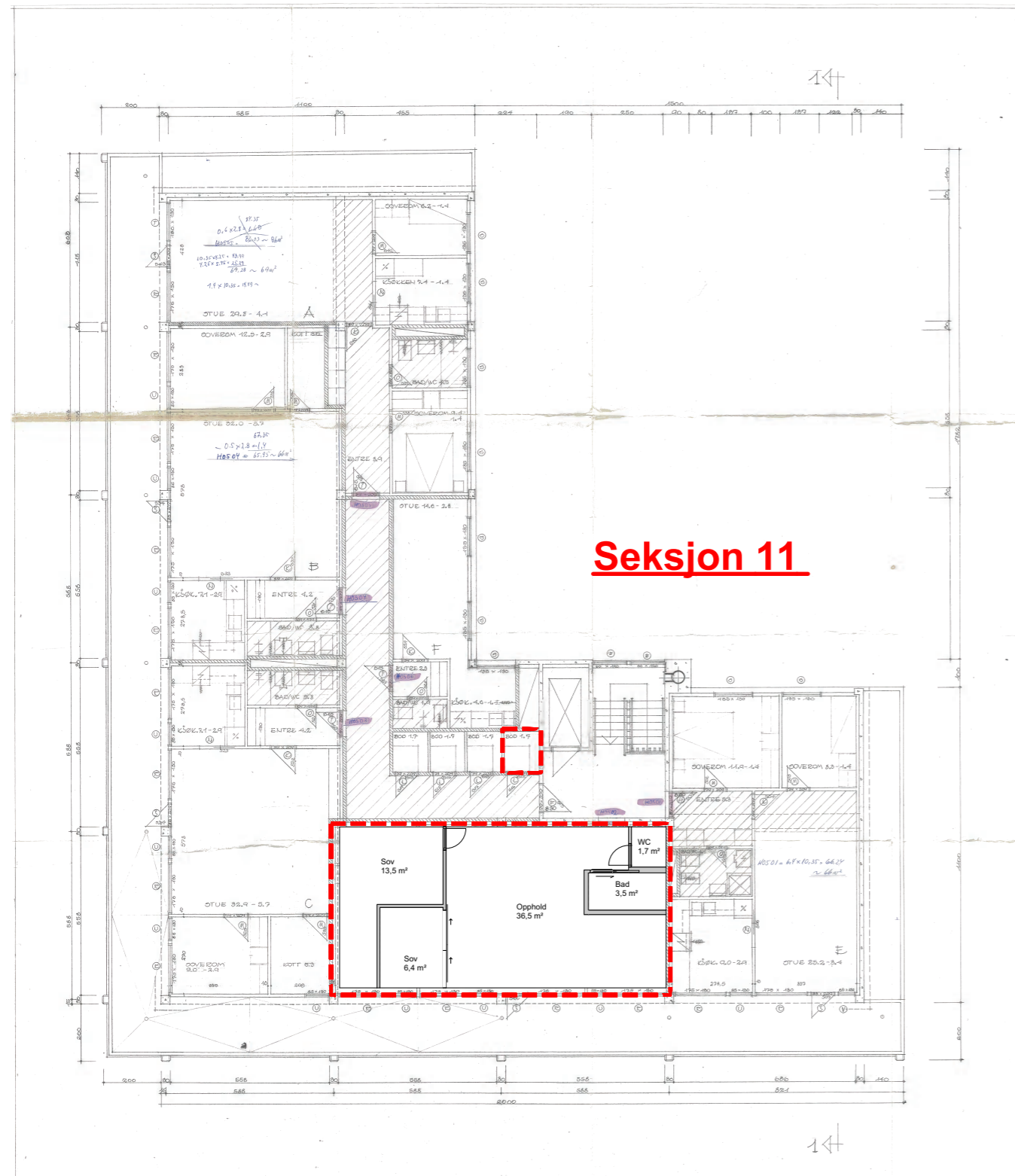
14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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. | Festnr. | Seksjonsnummer |
| Dato | Underskrift | Stempel | | | |
| Dato 3/12-25 | Innsenderens underskrift E. Vingen | | | | |



Ark: Østre Strandgate 1 A
4610 Kristiansand
Mail: post@arkiconas.no
Tlf: 916 84 510

Skjema / Detalj:
5.etasje

Skj. / Detnr.:
A20

Gnr./Bnr.
150/955

Målestokk:
1:200

Dato:
01.12.25

ARK: Elise Strøm-Olsen
Mail: elise@arkiconas.no
Tlf: 908 11 353

Prosjektnr.:
11363

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Arkstørrelse.:
A4



Ark: Østre Strandgate 1 A
4610 Kristiansand
Mail: post@arkiconas.no
Tlf: 916 84 510

Skjema / Detalj:
Situasjonskart

Skj. / Detnr.:
A10

Gnr./Bnr.
150/955

Målestokk:
1:500

Dato:
01.12.25

ARK: Elise Strøm-Olsen
Mail: elise@arkiconas.no
Tlf: 908 11 353

Prosjektnr.:
11363

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Arkstørrelse.:
A4

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 blick 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.

Rørfornyning

Det gjenstår noe rørfornyning 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 tilleggisolering 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 tilleggisolering 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 tilleggisolering 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

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:

1. Opprop / opptelling av stemmer ble foretatt og godkjent
2. Innkallingen og signert referat fra årsmøte 2024 ble godkjent
3. Som møteleder ble valgt Terje Jacobsen (regnskapsfører) og til å undertegne protokollen ved digital signering ble valgt Håvard Haukom og Arvid Gjerden.
4. Regnskapet for 2024 ble godkjent med et underskudd på kr.158.366,-.
5. 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.
6. Orientering fra styret om driften 2024 og planer videre for 2025 tas til orientering.
7. 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 slutført periode (neste årsmøte)
8. Nye Husordensregler ble vedtatt. Levert til alle eierne.
9. Innkomne forslag; Ingen

Møtet hevet.

Håvard Haukom (sign)

Arvid Gjerden (sign)

Årsregnskap 2024 Sameiet Markensgt. 2

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-HZEXP-EJXWD-NH8OF

Balanse

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 21 100 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 70 224 | 51 056 |
| Sum fordringer | | 70 224 | 72 156 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l | | | |
| 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 Dokumentnøkkel: XZLY0-GHG57-UAXT7-HZEXP-EJXWD-NH8OF

Balanse

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 19 628 | 177 994 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>19 628</u> | <u>177 994</u> |
| Sum egenkapital | | <u>19 628</u> | <u>177 994</u> |
| 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 | | <u>104 095</u> | <u>39 777</u> |
| Sum gjeld | | <u>104 095</u> | <u>39 777</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>123 723</u> | <u>217 770</u> |

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

Håvard Haukom
styreleder

Asbjørn Haukom
styremedlem

Arvid Gjerden
styremedlem

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 | <u>1 026 800</u> | <u>1 125 060</u> |

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

| Lønnskostnader | 2024 | 2023 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Lønninger | 57 104 | 55 101 |
| Arbeidsgiveravgift | 8 052 | 7 769 |
| Sum | <u>65 155</u> | <u>62 870</u> |

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 Annen fremmed tjeneste | 36 500 | 25 876 |
| Kontingent, fradragsberettiget | 43 063 | 1 088 |
| Forsikringspremie | 2 130 | 1 990 |
| Bank- og kortgebyr | 125 183 | 73 876 |
| Sum | 2 210 | 1 881 |
| | 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

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

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Melding til tinglysing

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

Løpnummer for forretning: 614807614
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
820852982

Navn
KRISTIANSAND KOMMUNE

Adresse
Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|-------------------|-------------------------|-----------|--|
| 981078322 | SAMEIET MARKENSGT 2 | | c/o iRegnskap Kristiansand AS, Skippergata 2A, 4611 KRISTIANSAND S |
| 210272 | GJERDEN ARVID | | ØVRE SARV 5, 4754 BYKLE |
| 211254 | MIKALSEN ROLF RENTLER | H0301 | MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 170355 | HAUKOM ASBJØRN | H0401 | MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 091181 | HAUKOM HANNE TUVA L | | ÅSAS VEI 5, 4633 KRISTIANSAND S |
| 310174 | HAUKOM LARS | | POSTBOKS 209, 5702 VOSS |
| 111187 | RICHARDSEN BJARTE | | Sjømannsgata 1, 4631 KRISTIANSAND S |
| 040290 | ERIKSEN LINN J SIMONSEN | H0305 | MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 070844 | HARALDSTAD ANNE MARIE | H0503 | Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 220377 | HAUKOM HÅVARD | | Odderhei terrasse 30, 4639 KRISTIANSAND S |
| 260730 | NYGAARD GUNVOR | H0501 | MARKENS GATE 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 201100 | BRINGEDAL EIRIK NØDSET | H0505 | Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 290901 | ERGA MAGNUS SKREDEN | H0505 | Markens gate 2, 4610 KRISTIANSAND S |
| 180171 | GJERDEN METTE BROTTVEIT | | ØVRE SARV 5, 4754 BYKLE |

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 4204 | 150 | 955 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Side 1 av 1

06.12.2024 13:52

OPPH-24/02240
2024019405 Søknad om reseksjonering

| Tinglyingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| 4204 Kristiansand kommune | Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland | |

| 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 | Sameiets org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
| Sameiet Markensgt 2, V/Haukom Håvard e-post: | 220377- [redacted] | 981078322 | +47 950 73 681 |
| Adresse | Postnummer | Poststed | |
| Markens gate 2 | 4610 | Kristiansand S | |

| 2. Opplysninger om eiendommen | | | | |
|-------------------------------|----------------------|----------|----------|----------|
| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
| 4204 | Kristiansand kommune | 150 | 955 | |

| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e)) | | | | |
|---|----------------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|
| Seksjonsnummer | 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 16/12 - 2024

Innsenderens underskrift
[Signature] 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
HSN
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 1 av 6

PROAKTIV.NO

| 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 | Sameiebrøk (teller) | | 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 svr. 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 *[Signature]* 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
+BN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

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, 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 | Innsenderens underskrift
Kristiansand den 16/8 - 2024 *[Signature]* 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
+BN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

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.

Dato: Kristiansand den 16/18 - 2024
Innsenderens underskrift: [Signature] 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
[Signature]
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 4 av 6

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. / 14/7 2024 Kr-sand S. / 14/7 2024 Kr-sand S. / 14/7 2024 Kr-sand S. / 14/7 2024 | Asbjørn Haukan Hanne T Haukan [Signature] [Signature] | Haukom Asbjørn Haukom Hanne Tuva L Haukom Håvard Haukom Lars |
| 4 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | [Signature] | Mikalsen Rolf Rentler |
| 5 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Mette B. Gjerden Arvid GJERDEN | Gjerden Mette Brottveit Gjerden Arvid |
| 8 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Linn Eriksen | Eriksen Linn J Simonsen |
| 16 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Linn Nygaard | Nygaard Gunvor |
| 18 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Anne Marie Haraldstad | Haraldstad Anne Marie |
| 19 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Bjarte Richardsen | Richardsen Bjarte |
| 20 | Kr-sand S. / 14/7 2024 | Eirik N Bringedal Magnus Bga | Bringedal Eirik Nødset Erga Magnus Skreden |
| | | | |
| | | | |

Dato: Kristiansand den 16/18 - 2024
Innsenderens underskrift: [Signature] 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
[Signature]
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Side 5 av 6

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)

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

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Sted og dato Kr-sand 4 / 7 - 2024 | Underskrift <i>Asbjørn Haukom</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Asbjørn Haukom - |
| Sted og dato Kr-sand 4 / 7 - 2024 | Underskrift <i>Håvard Haukom</i> | Gjenta navn med blokkbokstaver Håvard Haukom - |
| Sted og dato Kr-sand 4 / 7 - 2024 | Underskrift <i>Arvid Gjerden</i> | 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 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 |
| | | | |
| 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 tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

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

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------------|---|-----------------|----------|----------------|
| Kommunennr. 4204 | Kommunens navn KRISTIANSSAND | Gårdsnr. 150 | Bruksnr. 955 | Festenr. | Seksjonsnummer |
| Dato 14/11-2024 | Underskrift <i>Anna Sofie Nyhå</i> | Stempel Kristiansand kommune Plan og bygg | | | |

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

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

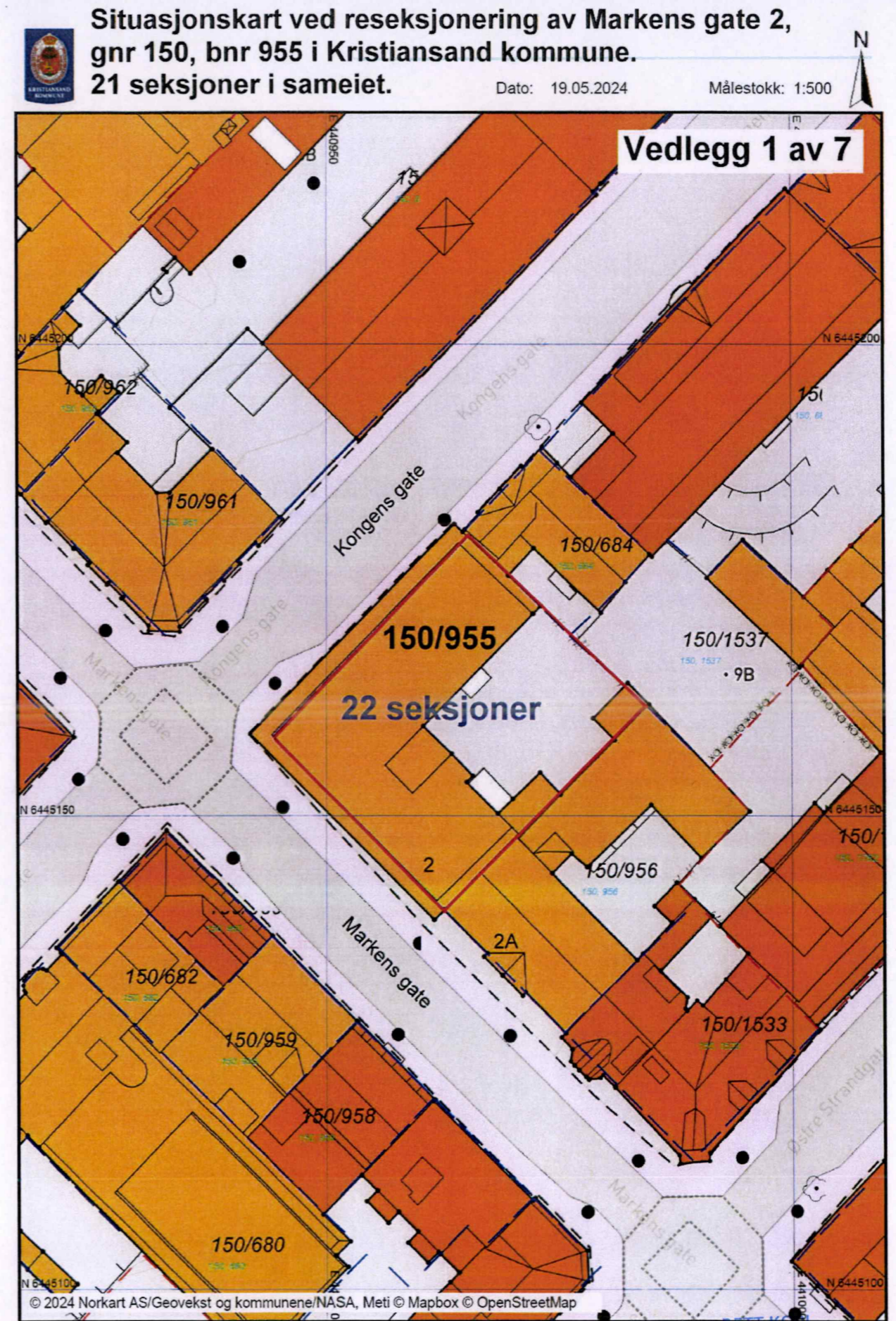
Dato
Kristiansand den 16 / 8 - 2024

Innsenderens underskrift
[Signature] 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
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

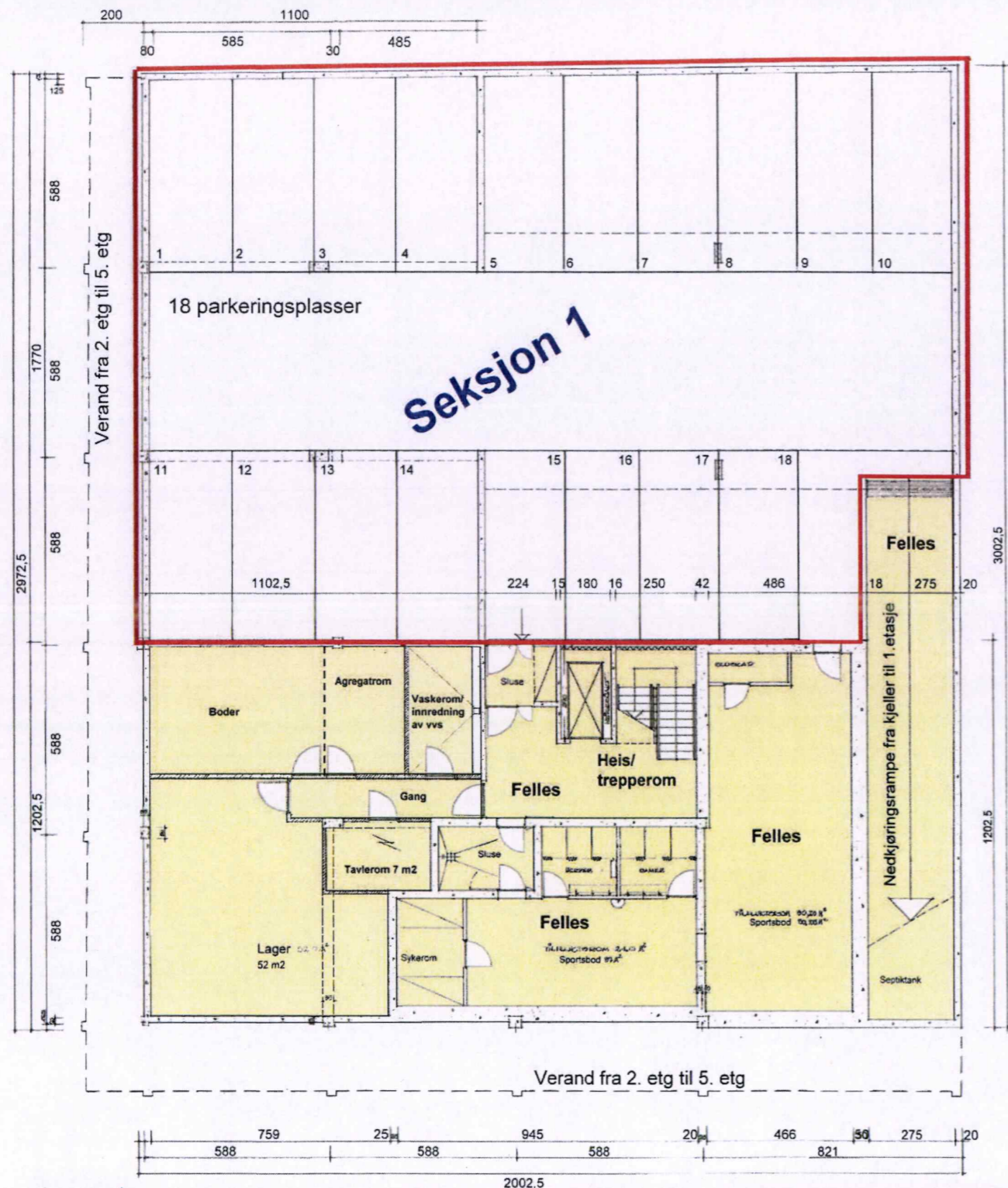
Side 6 av 6



RETT KOPI
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedlegg 2 av 7

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

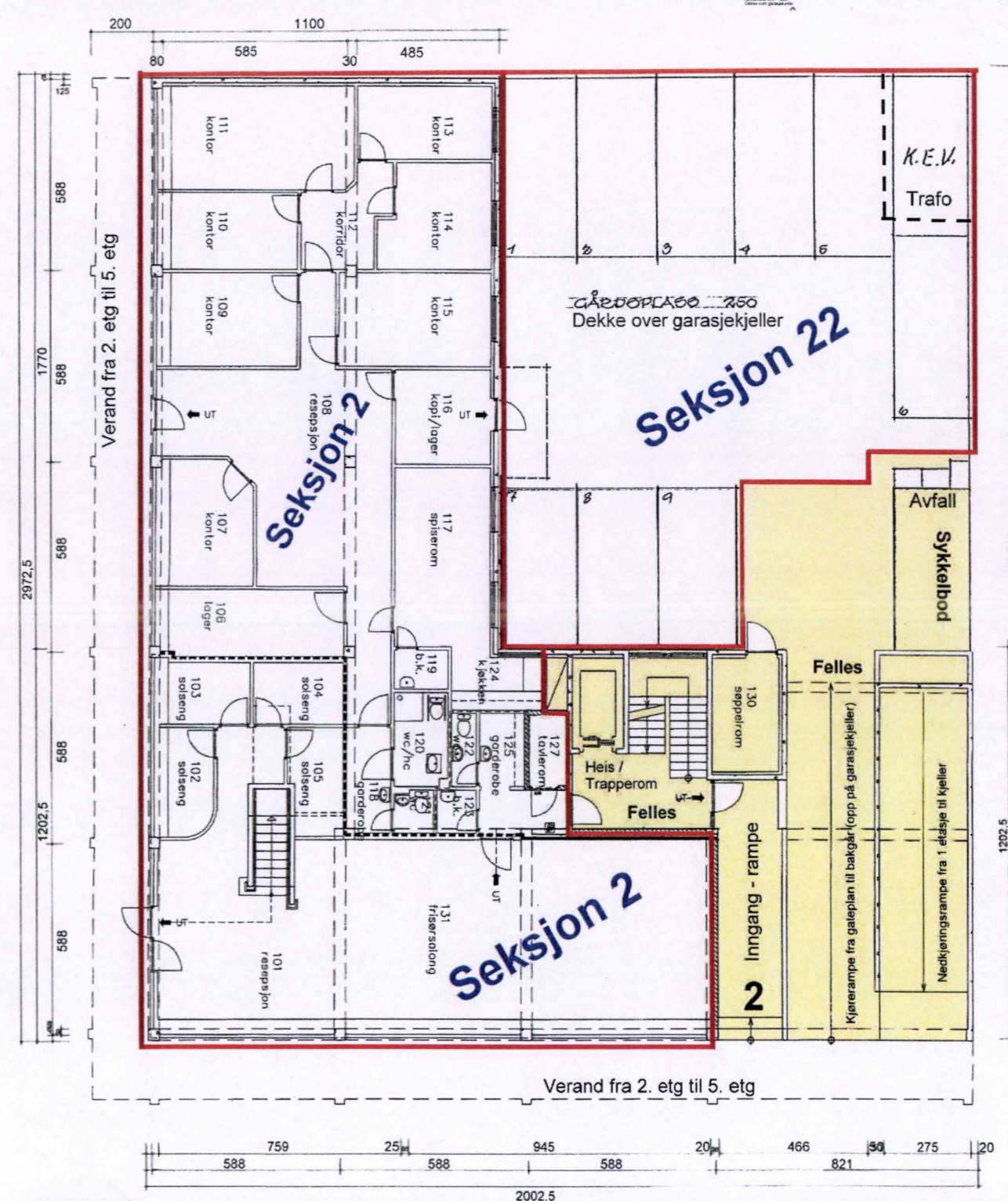


Markens gate

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.

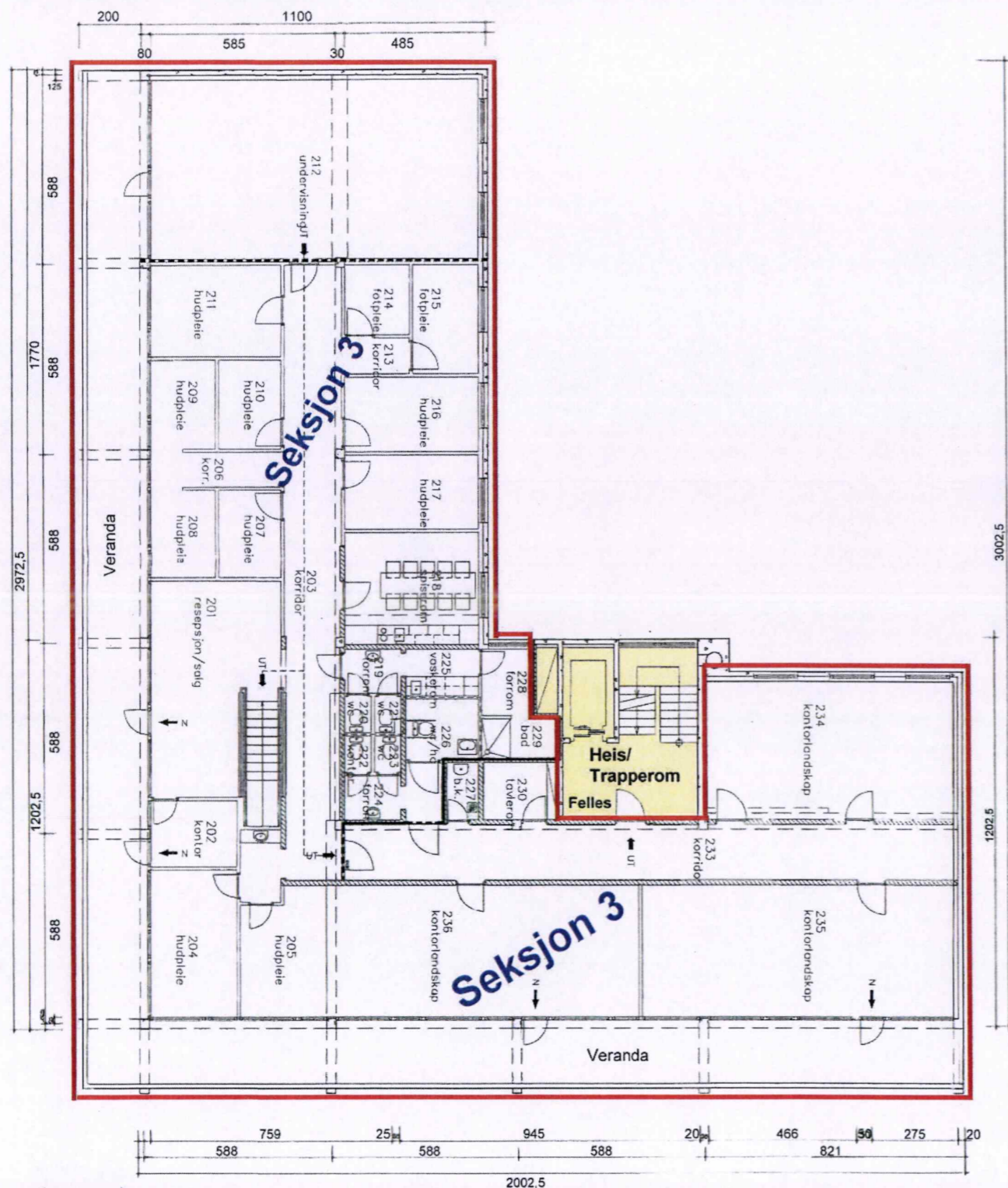


Markens gate

RETT KOPI
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg
PROAKTIV.NO

Vedlegg 4 av 7

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

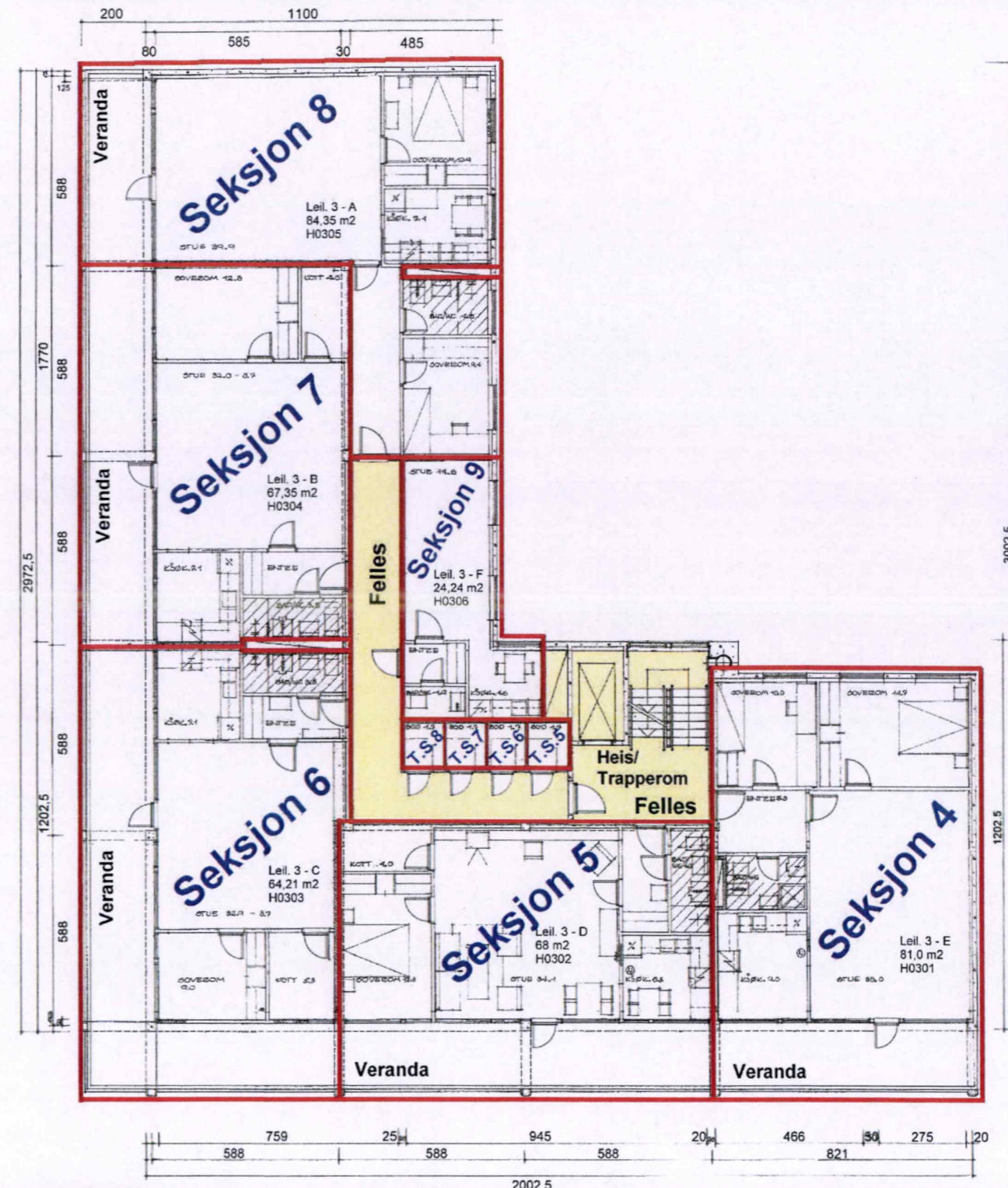


Markens gate

RETT KOPI
+ ISN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedlegg 5 av 7

Plantegning over 3. etasje ved reseksjonering av Markens gate 2, gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune. 21 seksjoner i sameiet.

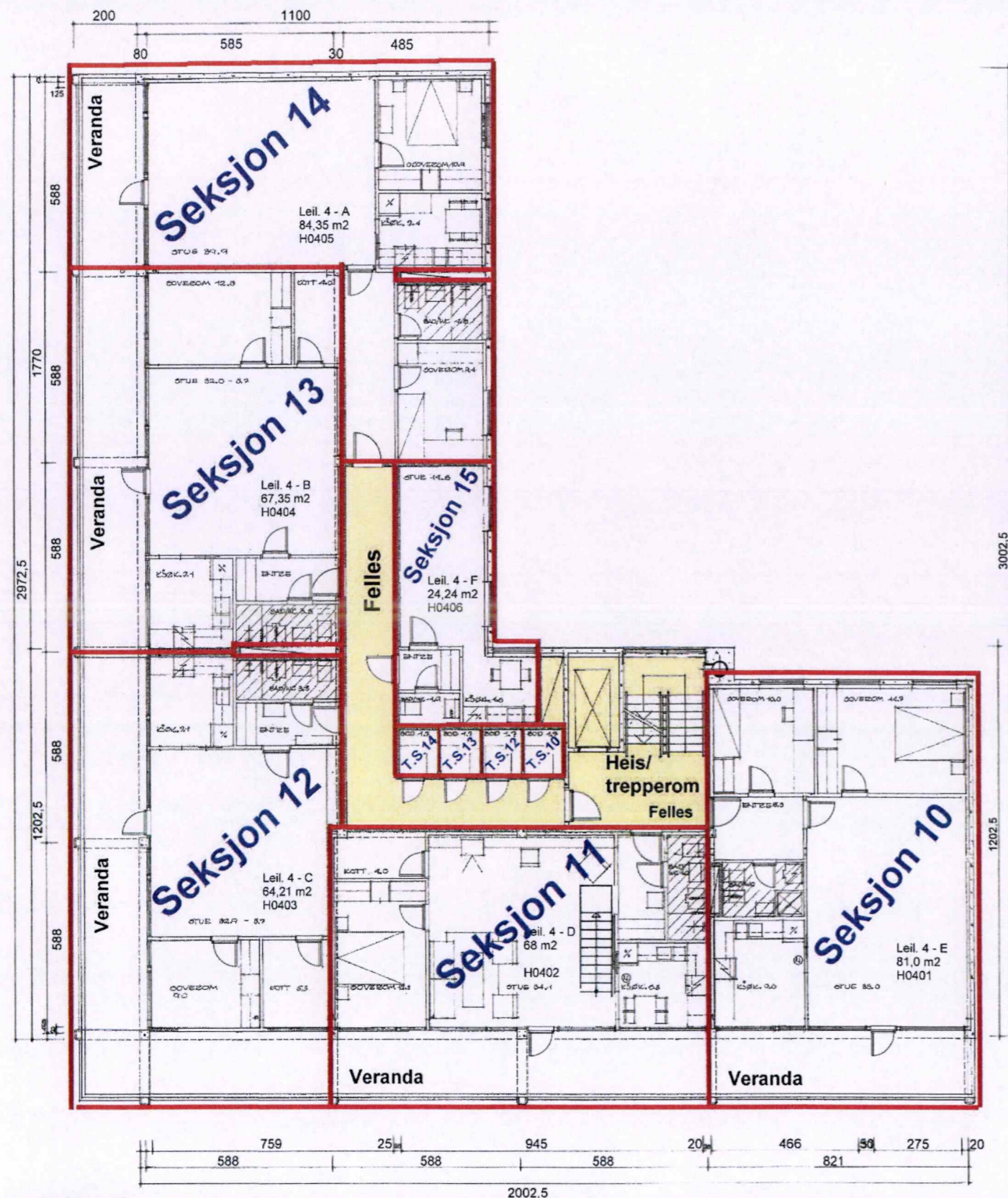


Markens gate

RETT KOPI
+ ISN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedlegg 6 av 7

Plantegning over 4. etasje ved reseksjonering av Markens gate 2,
gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune.
21 seksjoner i sameiet.

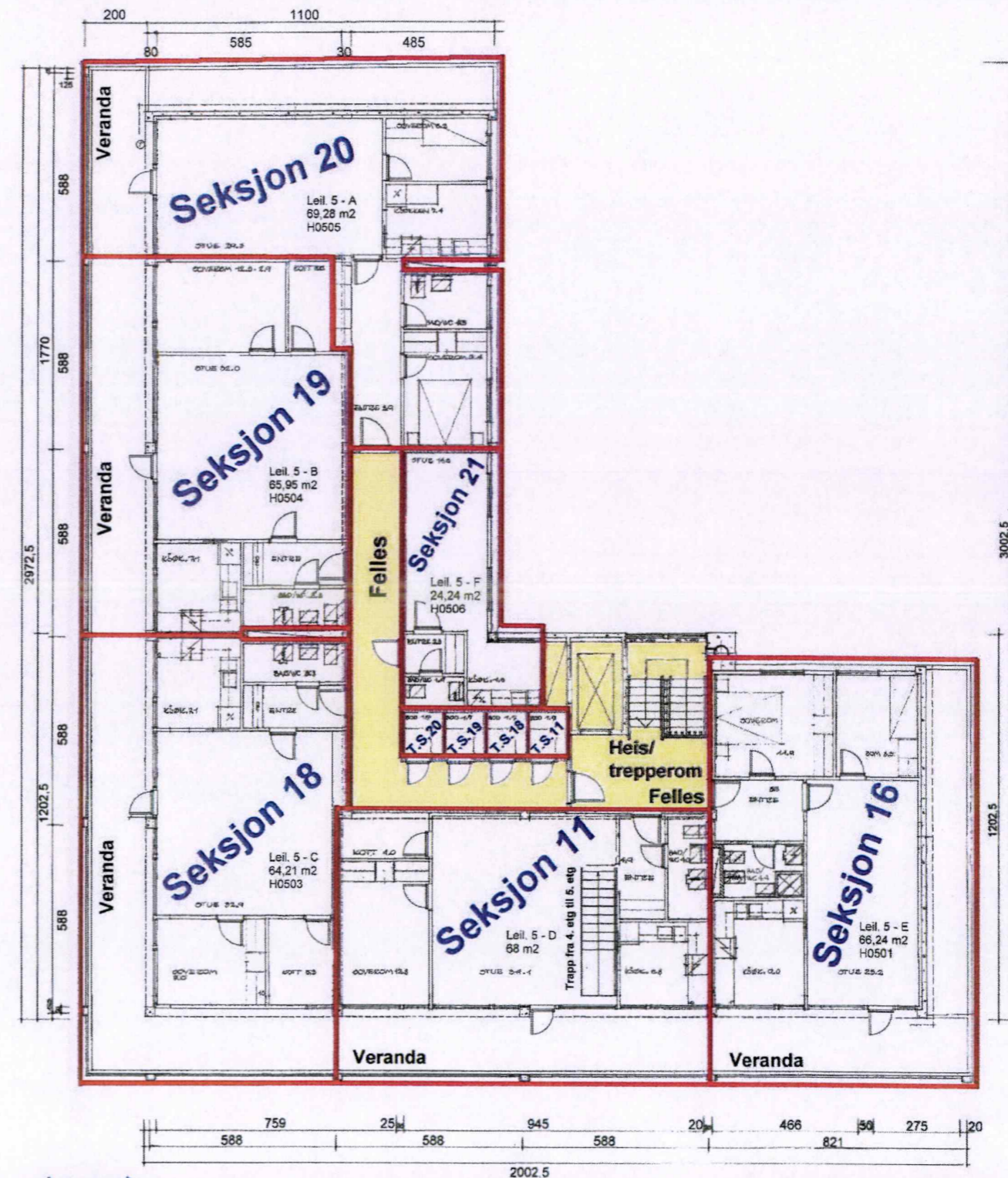


Markens gate

RETT KOPI
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

Vedlegg 7 av 7

Plantegning over 5. etasje ved reseksjonering av Markens gate 2,
gnr 150, bnr 955 i Kristiansand kommune.
21 seksjoner i sameiet.



Markens gate

RETT KOPI
HSN.
Kristiansand kommune
Plan og bygg

KRISTIANSAND BYRETT
G: 13907 17.12.75

A-172-

Kristiansand byrett
tinglysningssavdelingen

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 | Ragna Torsøe |
| 2. | Leilighet B i 3. etasje - 1/28-part | Reidar Nilsen |
| 3. | Leilighet C i 3. etasje - 1/28-part | Arne og Asbjørn Haukom |
| 4. | Leilighet D i 3. etasje - 1/28-part | » » » » |
| 5. | Leilighet E i 3. etasje - 1/28-part | John O. Eriksen |
| 6. | Leilighet F i 3. etasje - 1/84-part | Arne og Asbjørn Haukom |
| 7. | Leilighet A i 4. etasje - 1/28-part | » » » » |
| 8. | Leilighet B i 4. etasje - 1/28-part | Gudny Berge |
| 9. | Leilighet C i 4. etasje - 1/28-part | Arne og Asbjørn Haukom |
| 10. | Leilighet D i 4. etasje - 1/28-part | Agnes Knutsen |
| 11. | Leilighet E i 4. etasje - 1/28-part | Einar Bjorvatn |
| 12. | Leilighet F i 4. etasje - 1/84-part | Arne og Asbjørn Haukom |
| 13. | Leilighet A i 5. etasje - 1/28-part | Gunnvor Nygård |
| 14. | Leilighet B i 5. etasje - 1/28-part | Arne og Asbjørn Haukom |
| 15. | Leilighet C i 5. etasje - 1/28-part | Olav Haralstad |
| 16. | Leilighet D i 5. etasje - 1/28-part | Alice Føreland |
| 17. | Leilighet E i 5. etasje - 1/28-part | Arne E. Olsen |
| 18. | Leilighet F i 5. etasje - 1/84-part | 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)

Nabolagsprofil

Markens gate 2

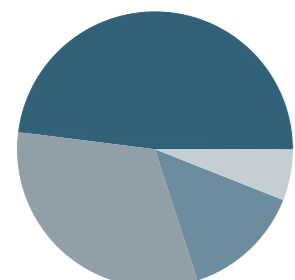
Offentlig transport

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

Skoler

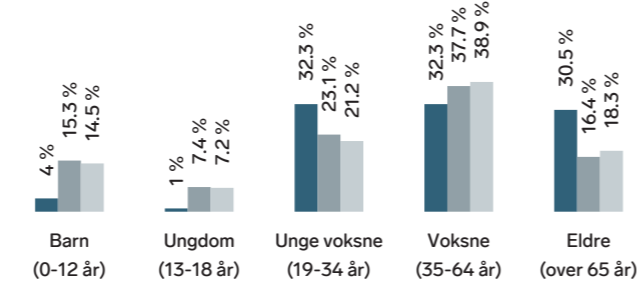
| | |
|--|------------------|
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser | 11 min 0.9 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser | 22 min 1.9 km |
| Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser | 5 min 2 km |
| Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



48% i barnehagealder
32% 6-12 år
6% 13-15 år
14% 16-18 år

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Grunnkrets: Kvadraturen S... | 1 334 | 979 |
| Kommune: Kristiansand | 113 737 | 52 495 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

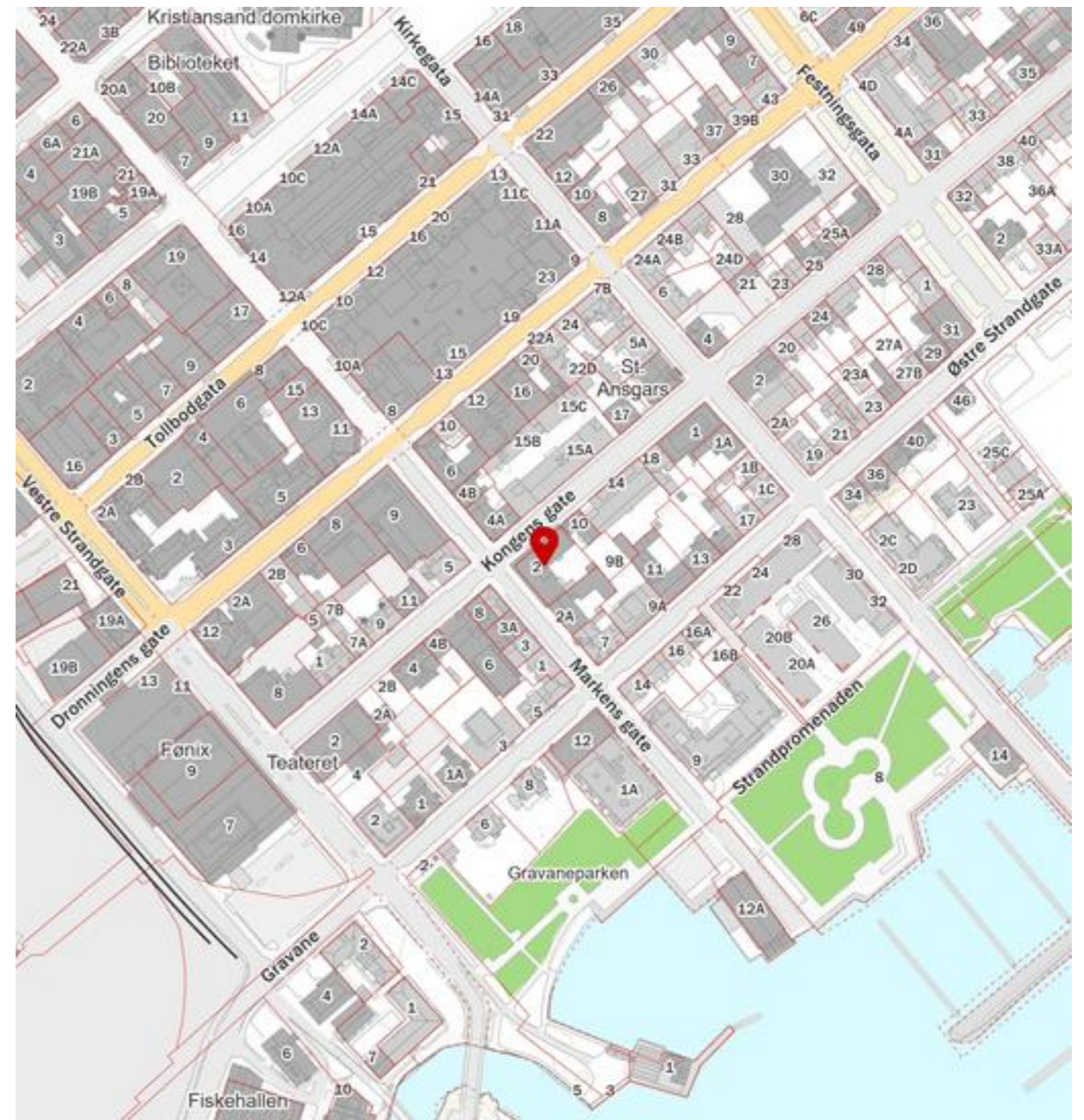
| | |
|--|------------------|
| Odderøya barnehage (0-5 år) 51 barn | 13 min 1.1 km |
| Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn | 16 min 1.3 km |
| Lund barnehage (1-5 år) 38 barn | 18 min 1.5 km |

Dagligvare

| | |
|-------------|-------|
| Meny Torvet | 3 min |
| Kiwi Torvet | 4 min |

Sport

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



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

3.1 Rivingstillatelse 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 Formålsgrænse på plankartet viser takutspring. Ved regulering skal bygningenes vegglinje 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 middelværdi 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 vegglinje 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)

Parkering 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 bevertning.

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 forbeholdes 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

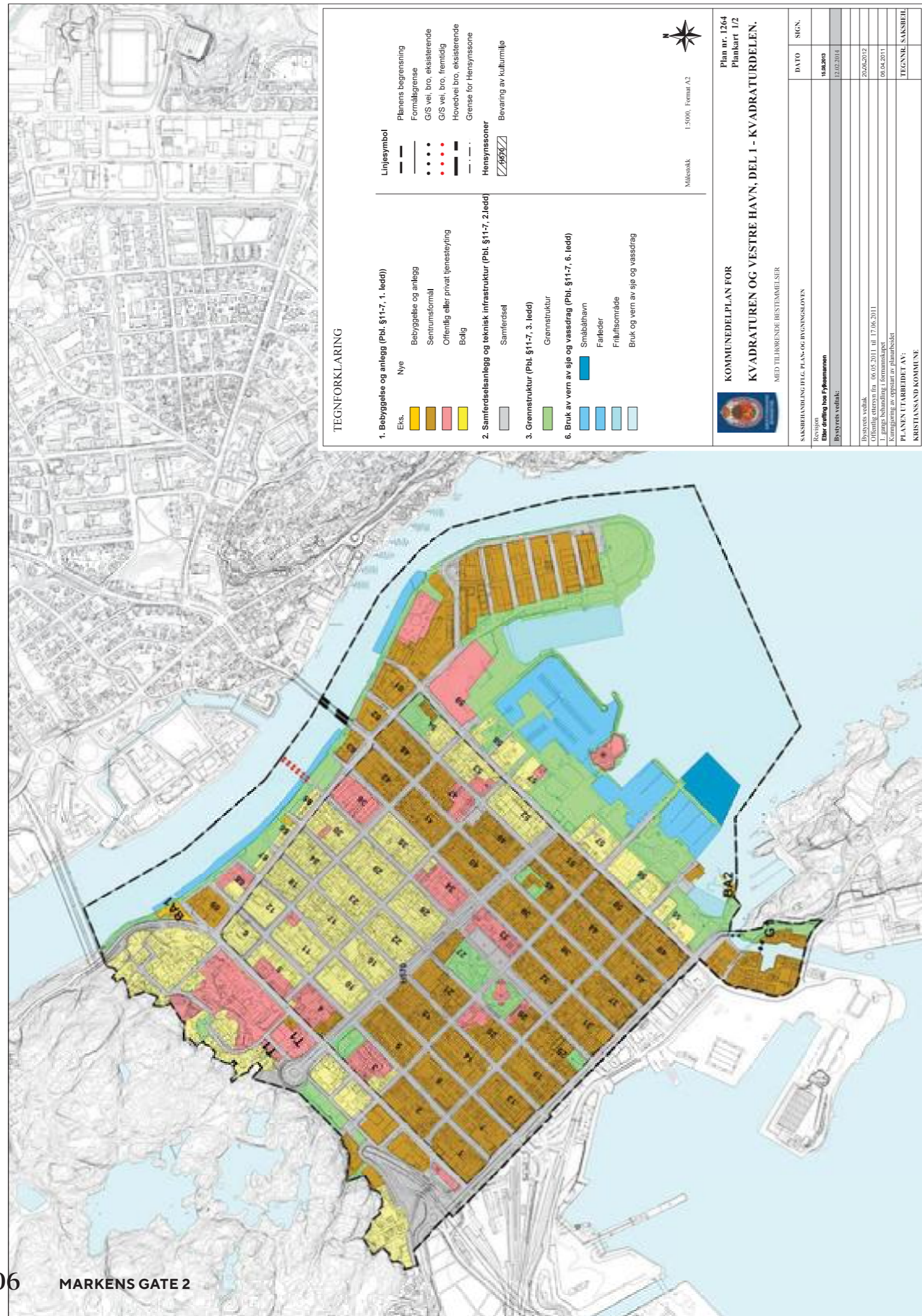
Formålet med hensynssone kulturmiljø er å ivareta renessansebyen og dens kvaliteter, større sammenhengende bygningsmiljøer og historiske elementer.

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

1. Bebyggelse og anlegg (Pbl. §11-7, 1. ledd)

- Nye
 - Eks. (Yellow square)
 - Bebyggelse og anlegg (Orange square)
 - Sentrumformal (Red square)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (Yellow square)
 - Bødig (Yellow square)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §11-7, 2. ledd)

- Samferdsel (Grey square)
- Grønnstruktur (Pbl. §11-7, 3. ledd) (Green square)
- Grønnstruktur (Light green square)
- Bruk av vern av sjø og vassdrag (Pbl. §11-7, 6. ledd) (Blue square)
- Småbåthavn (Dark blue square)
- Farleder (Light blue square)
- Frikultursområde (Light blue square)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (Light blue square)

- Linjesymbol
 - Planens begrensning (Dashed line)
 - Formålsgrense (Dotted line)
 - GIS vei, bro, eksisterende (Dotted line)
 - GIS vei, bro, fremtidig (Dotted line)
 - Hovedvei, bro, eksisterende (Dotted line)
 - Grense for Hensynsone (Dotted line)
- Hensynsasoner
 - Bevaring av kulturmiljø (Hatched area)



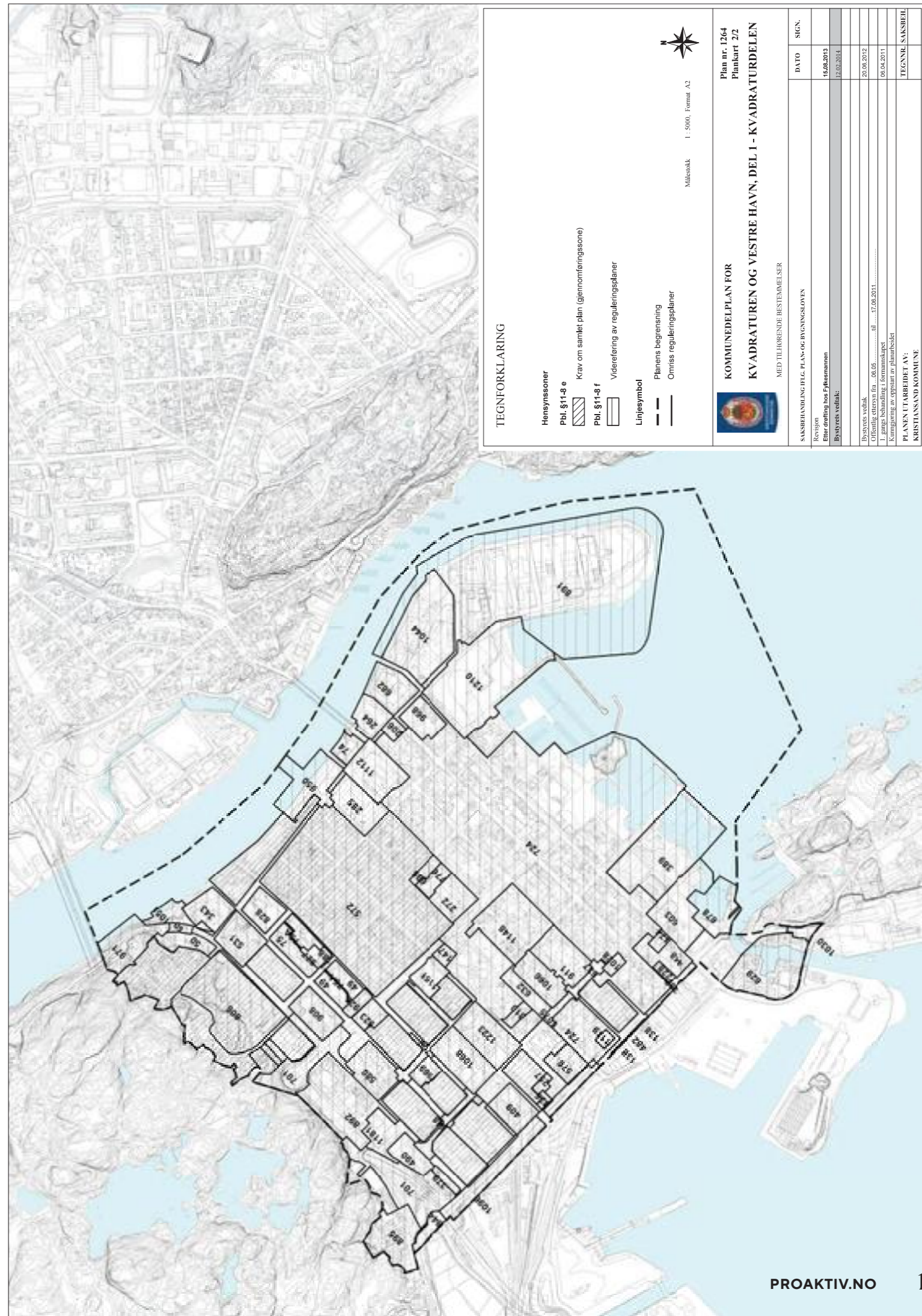
KOMMUNDELPLAN FOR
KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.



Plan nr. 1264
Plankart 1/2

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

| Saksbehandling i de plan- og bygningsloven | dato | sign. |
|--|------------|-------|
| Bystyrets vedtak | 15.08.2013 | |
| Bystyrets vedtak | 12.02.2014 | |
| Bystyrets vedtak | 20.06.2012 | |
| Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011 | 08.04.2011 | |
| 2. gangs behandling i kommunestyret | | |
| 1. gangs behandling i kommunestyret | | |
| Planens utarbeidet av: | | |
| TEGNER, SAKSBIL | | |
| KRISTIANSAND KOMMUNE | | |



TEGNFORKLARING

Hensynsasoner

- Pbl. §11-8 e (Hatched area)
- Krav om samlet plan (gjennomføringsone) (Hatched area)
- Pbl. §11-8 f (Hatched area)
- Videreføring av reguleringsplaner (Hatched area)

- Linjesymbol
 - Planens begrensning (Dashed line)
 - Omriss reguleringsplaner (Dashed line)



KOMMUNDELPLAN FOR
KVADRATUREN OG VESTRE HAVN, DEL 1 - KVADRATURDELEN.



Plan nr. 1264
Plankart 2/2

MED TILHØRENDE BESTEMMELSER

| Saksbehandling i de plan- og bygningsloven | dato | sign. |
|--|------------|-------|
| Bystyrets vedtak | 15.08.2013 | |
| Bystyrets vedtak | 12.02.2014 | |
| Bystyrets vedtak | 20.06.2012 | |
| Offentlig ettersyn fra 06.05.2011 til 17.06.2011 | 08.04.2011 | |
| 2. gangs behandling i kommunestyret | | |
| 1. gangs behandling i kommunestyret | | |
| Planens utarbeidet av: | | |
| TEGNER, SAKSBIL | | |
| KRISTIANSAND KOMMUNE | | |

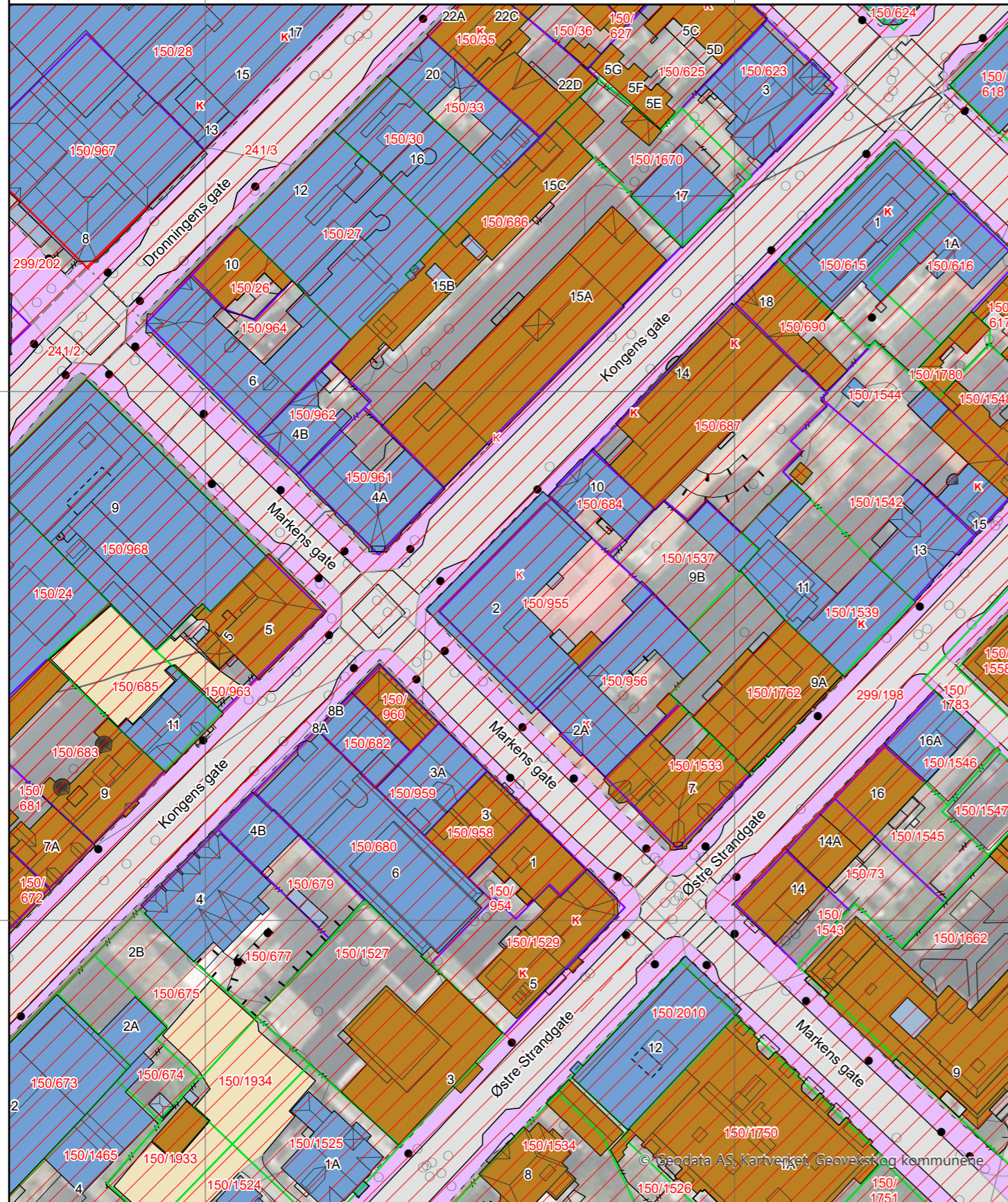
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/955/0/11

Målestokk 1:1000
Dato: 24.11.2025



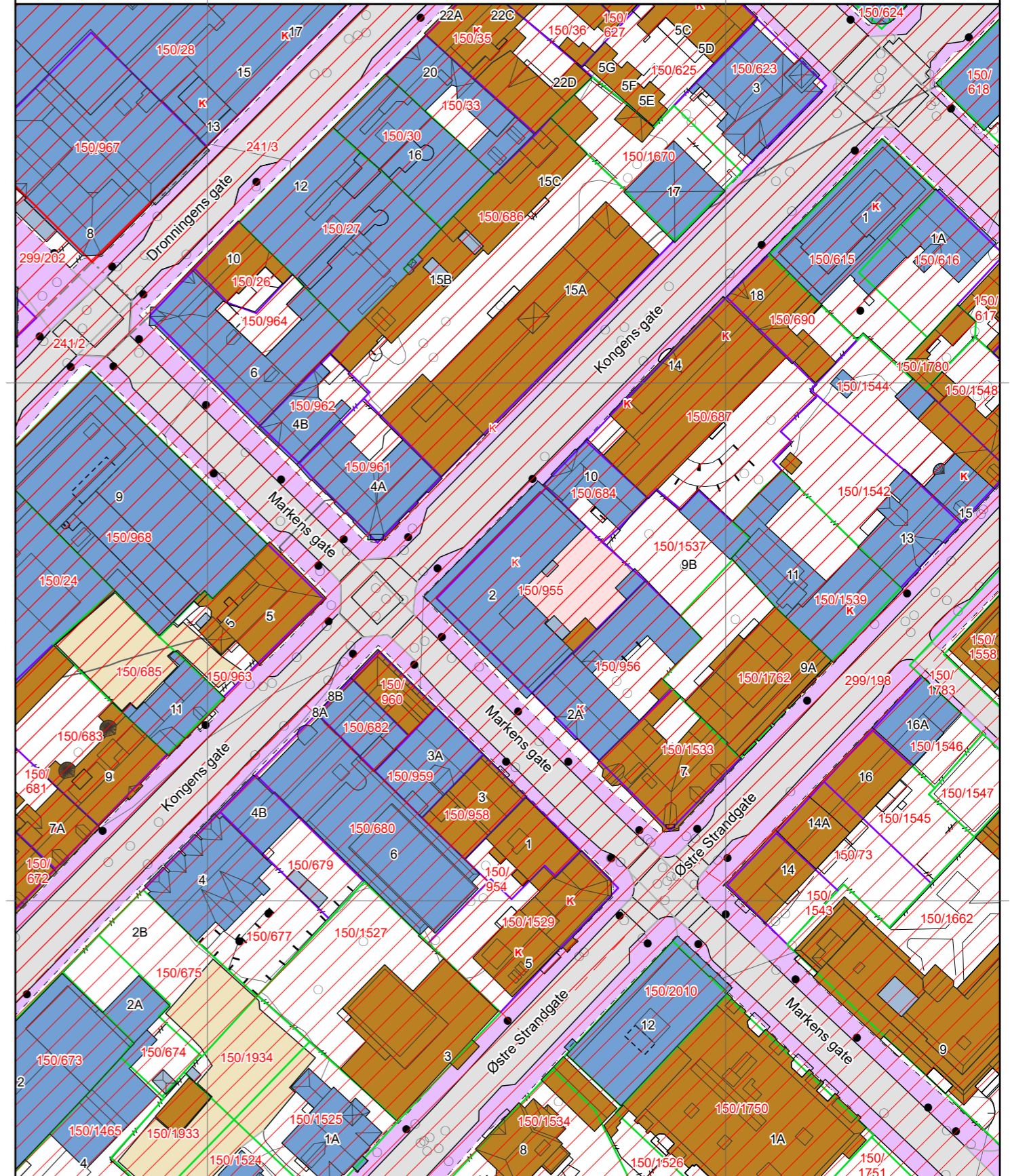
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uvisst
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/150/955/0/11

Målestokk 1:1000
Dato: 24.11.2025









Tegnforklaring

-  Adressepunkt
 -  Kulturminne - punkt
 -  Naturvernområde - punkt
 -  Kulturminne - flate
 -  Naturvernområde - flate
 -  Bygningslinjer
 -  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
 -  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
 -  Lite nøyaktig, 200-499 cm
 -  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 955, Seksjonsnummer 23 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 27.02.2026 kl. 15.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 27.02.2026 kl. 15.49

Adresse(r):

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse

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

HEFTELSER

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 FNR: 0
SNR: 11

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 FNR: 0
SNR: 11

1974/9344-1/93 02.09.1974 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0
SNR: 11

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

Beløp: NOK 6 950 000
Pantlaster: SPARESKILLINGSBANKEN
ORG.NR: 937 894 716
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0
SNR: 11

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

Beløp: NOK 8 090 000
Pantlaster: SPARESKILLINGSBANKEN
ORG.NR: 937 894 716
Pantlaster: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0
SNR: 11
ELEKTRONISK INNSENDT

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

Beløp: NOK 5 400 000
Pantlaster: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0
SNR: 11
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1352848-2/200 07.11.2025 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
10:57

Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 150 BNR: 955 FNR: 0
SNR: 11
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2026/221421-1/200 26.02.2026 **RESEKSJONERING**
21:00

SNR: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/1920
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Deling av seksjon

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

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 henvendelse. 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

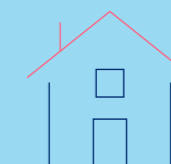
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l. samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestage og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 Eiendomsmegling 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 Markensgt 2, oppdragsnr.: 2400260005
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proffmegleren AS

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no