





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983



Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Strøken, romslig og delikat 3-roms leilighet med solrike uteplasser! Heis | 2 sov | 2 bad | Fast p-plass

Strøken, romslig og delikat 3-roms leilighet i 2.etasje med attraktiv beliggenhet på Grim. Her har du en sentrumsnær, men tilbaketrukket beliggenhet som gir et godt grunnlag for en fin hverdag. I nærområdet kan det trekkes frem barnehage og skoler i alle trinn, flere dagligvarebutikker på Grim Torv m/restauranter, vakre turområder og gode kollektivtilbud til byen og resterende bydeler.

Leiligheten fremstår moderne og stilren med behagelige fargevalg. Gjennomgående smart planløsning, samt lekre detaljer. Leiligheten har en lys og romslig stue i åpen kjøkkenløsning med nydelig kjøkken, to delikate baderom, to gode soverom og en pen entre. Praktisk bod i kjeller med god plass for oppbevaring. Utvendig er det 2 supre verandaer med kjempefine solforhold. Fast p-plass i kjeller m/ heis.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 690 000,-	Soverom:	2
Omkostn.:	Kr 193 600,-	Antall rom:	3
Total ink omk.:	Kr 7 883 600,-	Gnr./bnr.	Gnr. 151, bnr. 1541
Felleskostn.:	Kr 4 616,-	Snr.	6
Selger:	Mur I Sør Eiendom AS	Oppdragsnr.:	1411250413
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2018		
BRA-i/BRA Total	106/111 kvm		
Tomtstr.:	700 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Nabolagsprofil	103
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 111 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

2. etasje

BRA-i: 106 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

700 m²

Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet i et stille og rolig nabolag på Grim. I hverdagen blir Grim Torv hyppig brukt hvor du finner dagligvaren Meny med postkontor, dyrlege, bakeri, apotek, Pizzabakeren og kinarestaurant. En kort spasertur til Kristiansand Sentrum på gang- og sykkelsti hvor du finner Markens gate med alt av butikker, handelsvarer og fasiliteter, et yrende caféliv og alt bykjernen ellers har å tilby.

For deg som liker å bruke fritiden utendørs har du umiddelbar nærhet til idylliske Ravnedalen som byr på naturskjønne turterreng sommer som vinter og på Cafe Generalen tilbyr de servering og intimkonserter sommerstid. De holdes også større arrangementer som konserter og festivaler som Ravnedalen Live.

Fra Ravnedalen har du også direkte tilgang til et bredt løypenett i Baneheia med byens

mest populære friområde og gode bademuligheter i områdets 3 Stamper og Svarttjønn. Her finner du lysløype samt badestrand og brygger i 3. Stampe. Videre finnes det flere muligheter i Idda Arena med blant annet flerbrukshall, ishockey- og curlinghall.

Gode bussforbindelser til resterende bydeler.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Strøken 3-roms leilighet med følgende innhold:

2.etasje: Stue, kjøkken, 2 bad, 2 soverom, teknisk rom og entre.

Medfølger egen bod og fast garasjeplass i kjeller. Heis opp til leiligheten.

Standard

Entré:

Flott entré flislagt med moderne 60x60 flis på gulv og malte slette vegger. Her er det god plass for oppheng av ytterklær.

Stue/kjøkken:

Lys og delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med flere gode vindusflater som gir naturlig lysinnslipp fra alle vinduer som bidrar til den gode romfølelsen. Stuen har plass til flere møbleringsmuligheter som sofaseksjon, spisebord og lenestoler. Nydelig 1-stavs parkett på gulv gir et moderne, men tidløst særpreg. Fra kjøkkenet har leiligheten utgang til egen veranda med gode solforhold på formiddagen.

Pen kjøkkeninnredning fra Strai med god skap - og benkeplass. God belysninger under overskap, og integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle- og fryseskap.

Bad:

Leiligheten inneholder to delikate bad i lik stil med flislagte gulv og vegger. Begge bad inneholder dusj med dusjvegger, veggmontert toalett, servant med skuffer og speil.

Soverom:

Hovedsoverom har direkte inngang til eget bad gjennom garderoben.

Hovedsoverommet har fint plass til dobbeltseng og garderobeskap i egen walk-in

garderobe.

Ellers inneholder leiligheten et ekstra soverom som passer fint som gjesterom, kontor, tv-stue eller barnerom for barn i alle aldre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og (INGEN TG 3).

Forhold som har fått TG2:

Våtrom - 2.etasje - Bad 1 - Overflater vegger og himling (vindu i våtsone)

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Medfølger fast garasjeplass i kjeller. Det er også felles gjesteplasser.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Info energiklasse

Energikarakter B, Oppvarmingskarakter Gul.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene med unntak av eiendomsskatt som faktureres direkte til seksjonseier.

Eiendomsskatt

Kr 8 896

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

105/524

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer bygningsforsikring, driftskostnader, renhold fellesareal, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), strøm fellesareal, tv/internett, parkering og forretningsførsel. Beløpet er opplyst av forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 616

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Palle Rosenkrantz gate 15

Organisasjonsnummer

822152872

Om sameiet

Styrets arbeid i 2024

- Styret har hatt 4 styremøter i 2024 og behandlet 20 saker.
- Styret distribuerer ikke referatene etter styremøtene (etter SØBOs anbefaling), men sender ut info om aktuelle vedtak.
- Utover styrets ordinære arbeid med økonomi, kontakt med leverandører og sameiere har styret hatt fokus på følgende oppgaver:
- Oppfølging 5-års-befaring
- Oppfølging ladeanlegg
- Kontakt vaktmester/renhold

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det ikke foreløpig behov for planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1541, seksjonsnummer 6 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1541/6:

30.07.1901 - Dokumentnr: 900089 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1909 - Dokumentnr: 907405 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1915 - Dokumentnr: 900152 - Best. om byggeforbud

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1915 - Dokumentnr: 900152 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1965 - Dokumentnr: 5791 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2000 - Dokumentnr: 3630 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1541

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.2019 - Dokumentnr: 9173 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 105/524

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2018.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

192 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

193 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 883 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 894 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 897 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 193 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 960 Kommunale opplysninger

10 392 Markedspakke Premium

7 992 Oppgjørshonorar

3 964 Opplysninger fra forretningsfører

15 992 Tilretteleggingsgebyr

1 592 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
Alle beløp er eks mva

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Andre Sandvik
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
andre.sandvik@aktiv.no
Tlf: 997 10 109

Oppdragstaker

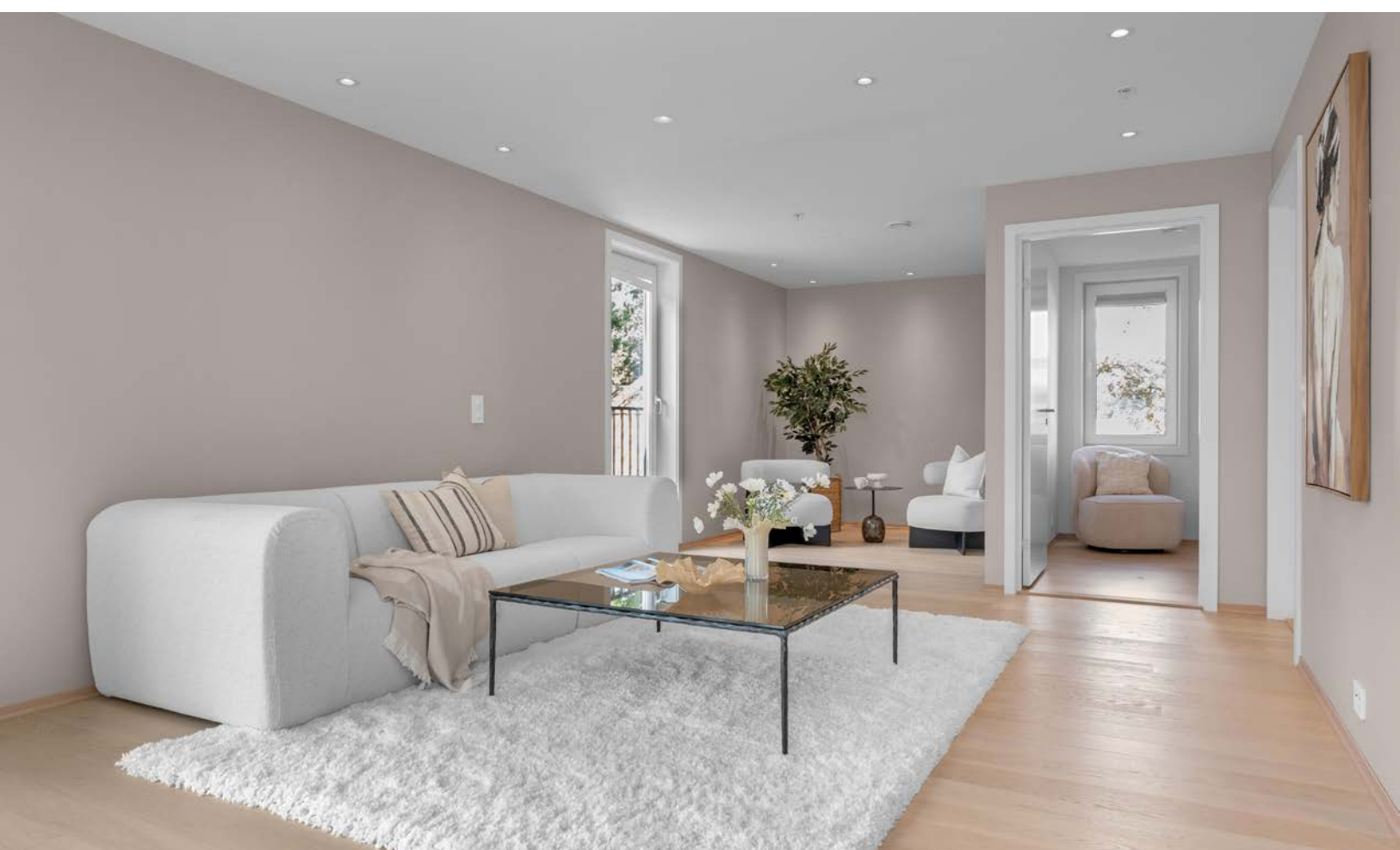
Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

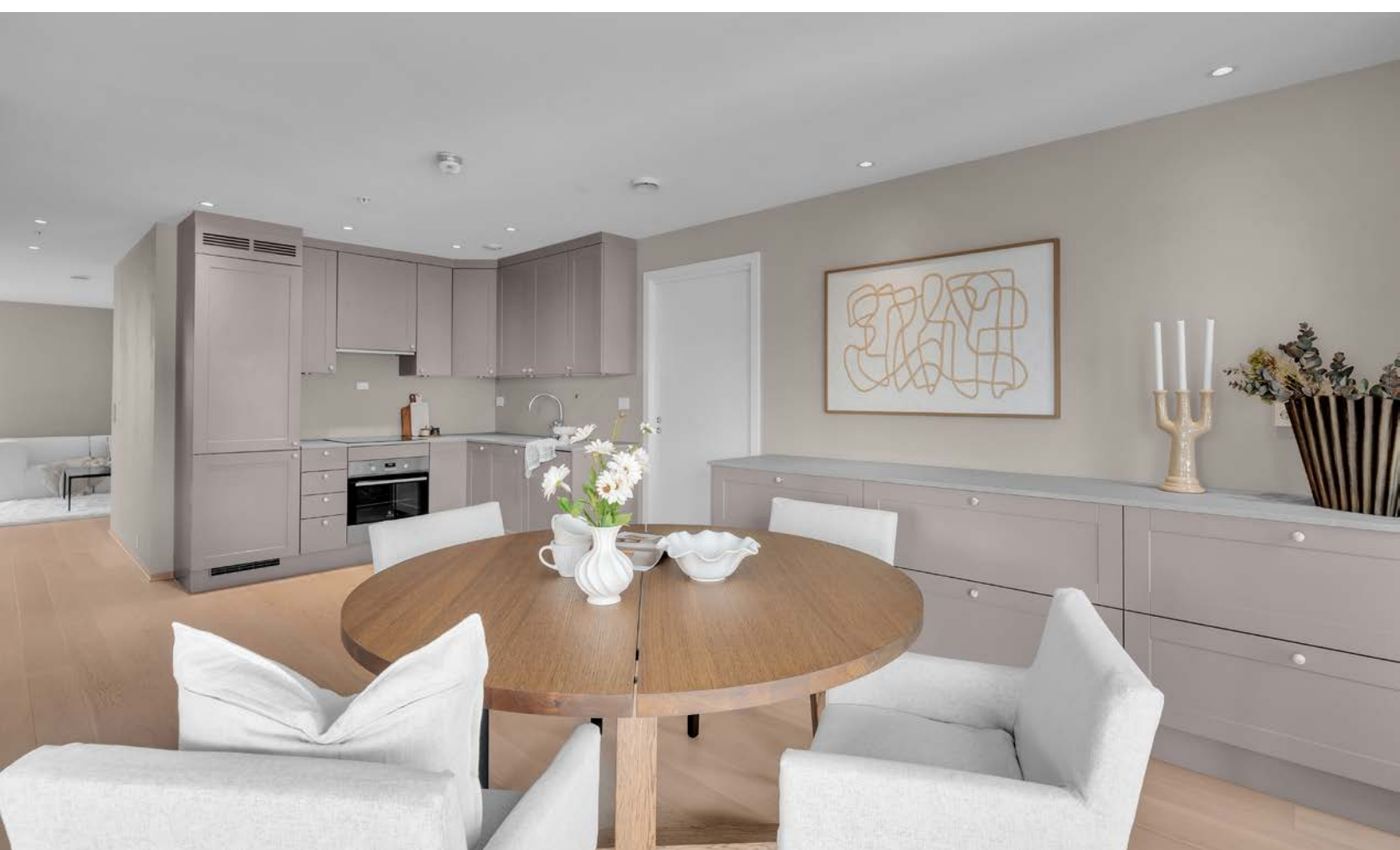
Salgsoppgavedato

05.09.2025





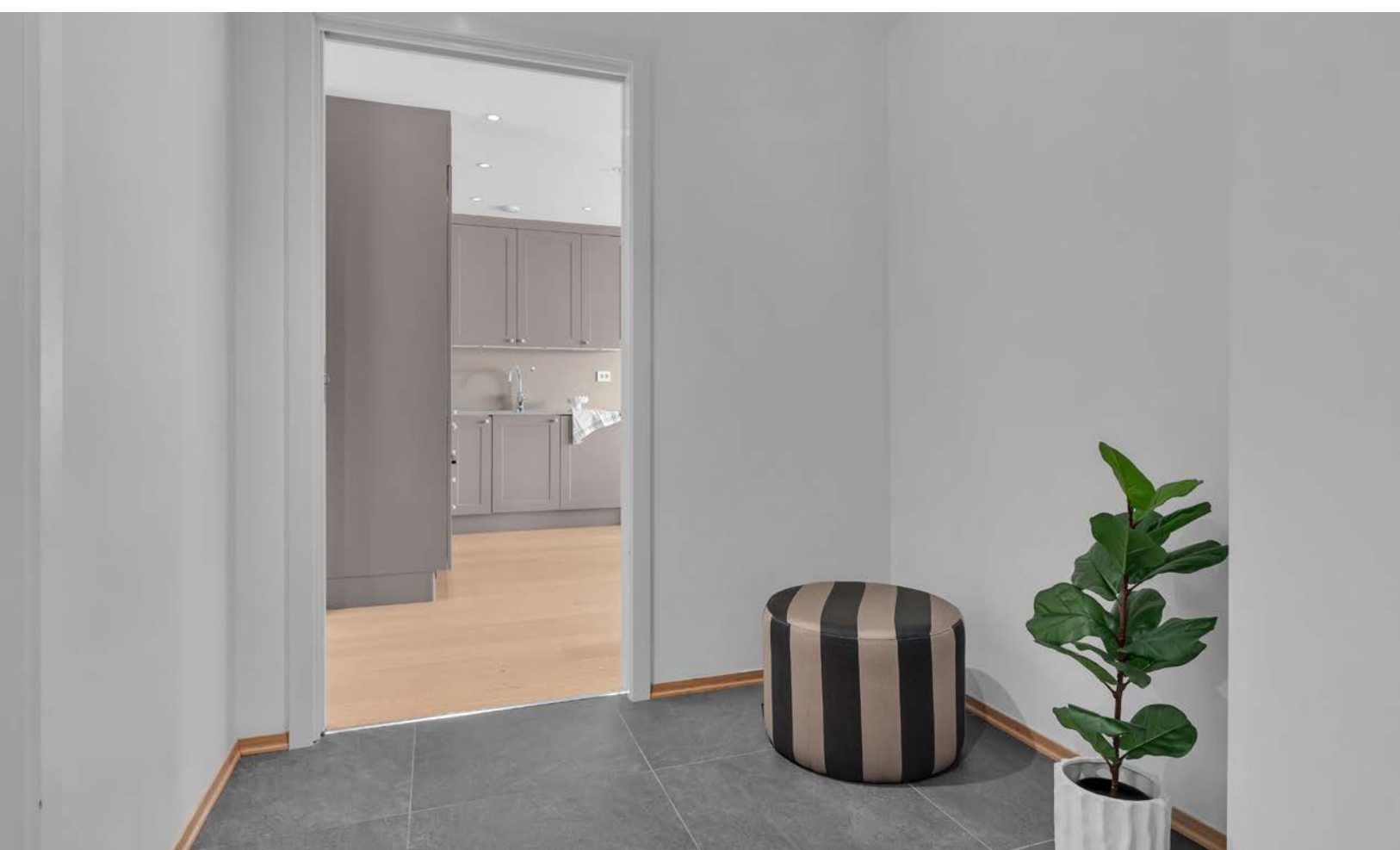














Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Palle Rosenkrantz gate 15, 4616
KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 151, bnr. 1541, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 01.08.2025

Rapportdato: 07.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2395

Referansenummer: UB4853

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har ytterdør i tre og PVC balkongdører.
Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord.
Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Avløpsledninger av PVC.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
I leiligheten er det Nibe varmeanlegg.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

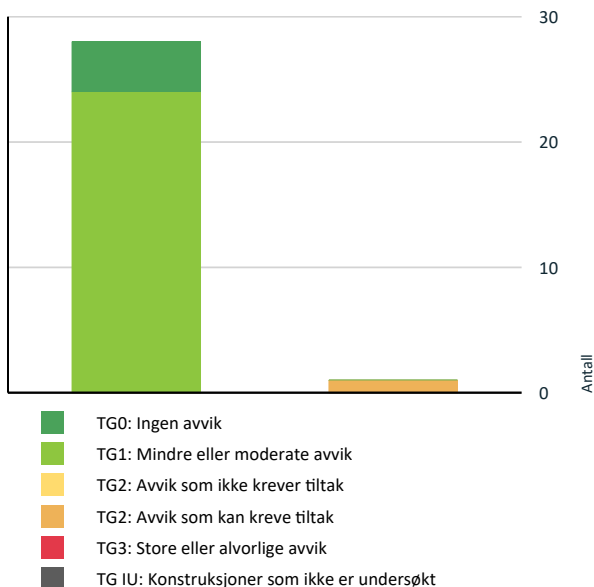
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 1.8.2025 Klokka 16.00

Det var sol/skye og 11 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2018

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdører.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue og kjøkken. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 1

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner og vinduet eller våtsonen må flyttes. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 32 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.



2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 1

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet bak våtsone for vasken . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

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



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 40 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
Det er ikke registrert avvik på anlegget.
Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmesentral

I leiligheten er det Nibe varmeanlegg.

NIBE er en avtrekks varmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann. Med innebygd varmtvannstank, el-kolbe, sirkulasjonspumpe, vifter og styresystem.

Anlegget er plassert i tekniske rom. Anlegget sørger for varmtvann og ventilasjon i leiligheten.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, gang og bad. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventilene er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. 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?

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.
Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

TO 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

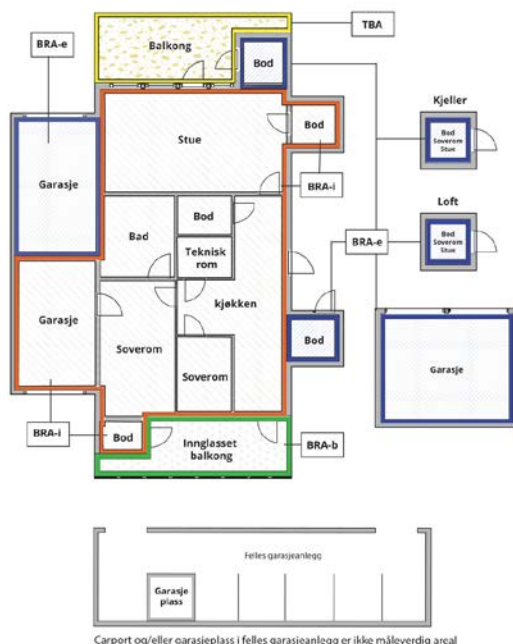
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	106			106	25
Underetasje		5		5	
SUM	106	5			25
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Bad 1, Teknisk rom, Entré, Stue, Bad 2, Kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1541		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Palle Rosenkrantz gate 15							
Hjemmelshaver Mur I Sør Eiendom AS							

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring.	07.08.2025	Samsvarserklæring på anlegget fra byggeår er mottatt.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB4853>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Stein Olav Hngetveit

Dato utkjrt: 05.09.25 Side 1 av 1

SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 V³ r ref.: 388/6	
Palle Rosenkrantz gate 15	Type: Sameie
4616 KRISTIANSAND	Eiere: Mur i S³r Eiendom AS
Organisasjonsnr: 822 152 872	Seksjonsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	4 616	
Felleskostnader:	Driftskostnader	3 981
Tilleggsytelser:	Tv/internett	450
	Parkering	185

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torstein Seip Johnsen
Adresse: Palle Rosenkrantz gate 15
Postnr/-sted: 4616 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 91677590
E-post: pallerosenkrantzgate15@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.09.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	11 975	Gjeld:	0	Andre inntekter:	178
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 6		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 151/1541 - seksjon:6
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	20294949
--------------	------------------------	-----------	----------

VEDTEKTER
FOR SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 I KRISTIANSAND KOMMUNE
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65, tinglyst

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Eierseksjonssameiets navn og adresse er Sameiet Palle Rosenkrantz Gate 15, 4616 Kristiansand. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr 151, bnr 1541 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering. Sameiet har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Eiendommen er et boligseksjonssameie som består av 6 boligseksjoner og 2 p-plasser som er organisert som 2 næringsseksjoner, til sammen 8 seksjoner i sameiet som er fordelt iht seksjoneringsbegjæringen og fordelingen spesifisert i tabellen under:

Seksjons nr	Leil. nr	Adresse	Bolig nr	Formål	Etasje	BRA m ²	Sameiebrøk
3	Leil. 2	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0102	Bolig	1 etasje	68,0 m ²	68/524
4	Leil. 3	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0103	Bolig	1 etasje	52,9 m ²	53/524
5	Leil. 1	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0101	Bolig	1 etasje	77,0 m ²	77/524
6	Leil. 5	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0202	Bolig	2 etasje	105,3 m ²	105/524
7	Leil. 4	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0201	Bolig	2 etasje	85,2 m ²	85/524
8	Leil. 6	Palle Rosenkrantz Gate 15	H0301	Bolig	3 etasje	126,4 m ²	126/524
9		P-plass		Næring	Kjeller		5/524
10		P-plass		Næring	Kjeller		5/524
8 stk						514,8 m ²	524/524

Alle seksjoner skal ha bruksrett til en bod og en p-plass i felles bod- og parkeringskjelleren i sin eiertid, disse bod- og p-plassene blir organisert som tilleggsareal til seksjonene. Tildeling gjøres av utbygger før overtakelsen. En seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen kan ikke endres med mindre de berørte seksjonseierne samtykker til det.

Dog kan det finne sted en midlertidig omplassering dersom vilkårene i punkt 2.5 er tilstede.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameierne i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Jf punkt 1 tidligere i vedtektene. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Alle seksjoner har 1 p-plass som tilleggsareal til seksjonen. For de som eventuelt har 2 p-plasser eller for eierne av de 2 p-plass seksjonene, så skal det fastsettes en pris pr md pr p-plass som skal dekke kostnaden for disse p-plassene.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og styrelederen kan være en av styremedlemmene.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

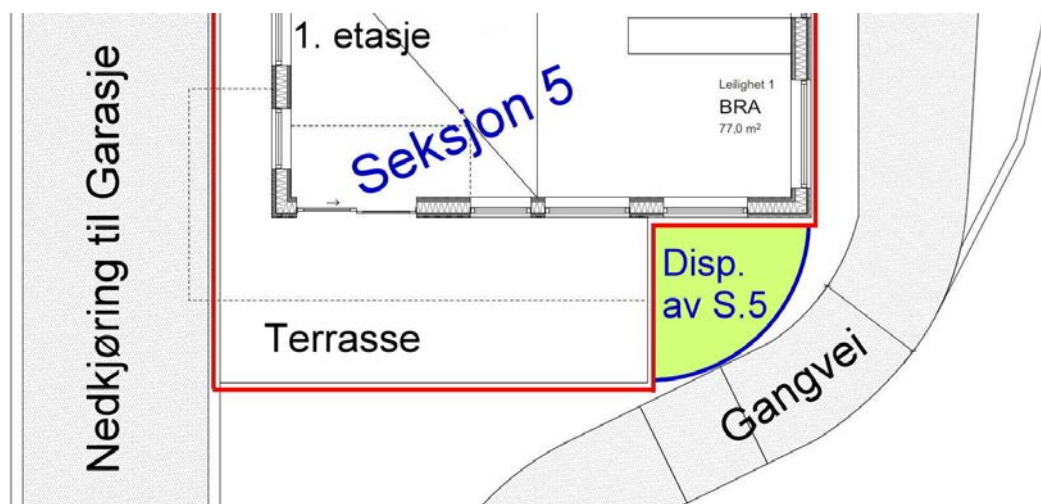
10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere at seksjon 3 har enerett til å disponere deler av felles uteareal. Denne retten er iht eierseksjonsloven § 25 og gjelder i inntil 30 år. Rettigheten fornyes årlig. Endringer av etablert enerett krever samtykke fra den berørte seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne retten før salget inngås.



12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018.

Kristiansand den 10. desember 2018

For MUR I SØR EIENDOM AS, Org.nr. 992 277 122 (hjemmelshaver)

Tom Arne Aamodt
Iht firmaattest

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 torsdag 22.05.2025 kl.
18:00 - Palle Rosenkrantz gate 15 - 3 etg.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Kari Johnsen ble valgt til protokollfører.

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Anja J Samuelsen underskriver protokollen sammen med styreleder.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Deltakere på årsmøtet:

Anja J Samuelsen

Jon T Bråten

Ann-M. Bjørklund

Tarald Rysstad

Kari Johnsen

Torstein S Johnsen

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding lest opp på møtet og tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsmøtet ba styret vurdere ytterligere 5% økning i felleskostnader. Styret tar dette signalet med seg til neste års budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Skjeggkre i bygget

For noen år siden var det observert skjeggkre i en leilighet og eier gjennomførte sanering i sin leilighet. På bakgrunn av kartlegging av skjeggkre ellers i bygget ble det da ikke gjennomført en sanering i andre leiligheter.

Det har siden vært observert skjeggkre sporadisk i bygget, men ikke noen økning.

Utbygger som eier leilighet i 2 etasje melder at leietakere melder om skjeggkre i den leiligheten. Styreleder har snakket med leietaker som forteller om daglig funn av Skjegg - eller sølvkre i leiligheten. De forteller at de har meldt fra om dette siden innflytting uten at det har blitt tatt tak i.

Styret har før årsmøtet ikke gjennomført noen fullstendig kartlegging av situasjonen i de andre leilighetene.

Det vil på årsmøtet bli presentert fakta rundt situasjonen inkl økonomiske forhold knyttet til sanering.

Styret har undersøkt om vår felles forsikring dekker sanering.

Vedtak:

Sanering dekkes ikke av sameiets felles forsikring.

Det er observert skjeggkre i utbyggers leilighet i 2. etg. De oppfordres sterkt til å gjennomføre sanering (det er gjort i epost 23.5.25 og følges opp av styret).

Utover dette er det bare observert sporadisk kre ellers i bygget.

Det var uenighet på årsmøte om behovet for sanering i hele bygget. Årsmøte

vedtar at vi observerer utviklingen videre før vi tar stilling til videre sanering.

4.2 Egenberedskap og sameiets evt rolle i denne.

Hver enkelt beboer må vurdere sitt behov for beredskap i forbindelse med større kriser og hendelser. Styret oppfordres til å vurdere om det er behov for at sameiet har noen felles tiltak som kan iverksettes i slike situasjoner. Styreleder innleder til diskusjon.

Er du interessert kan du lese mer om egenberedskap på

<https://www.dsb.no/sikkerhverdag/>

Vedtak:

Styret informerte om egenberedskap og sameiets rolle. Styret fortsetter arbeidet med evt felles beredskapstiltak.

5. Styrehonorar

Vedtak:

Styret fikk i 2024 inntil kr 12000 til disposisjon for honorar styremedlemmer. Den samme praksisen videreføres for 2025.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder TS Johnsen er ikke på valg i år, har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Styremedlem Kjell Gundersen er ikke på valg, et år igjen av perioden.

Styremedlem Jon Terje Bråten er på valg. Ingen nye kandidater, han tar gjenvalg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlemmer ikke valgt.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Seip Johnsen (sign.)	29.05.2025
Sekretær	Kari Tjersland Johnsen (sign.)	29.05.2025
Protokollvitne	Torstein Seip Johnsen (sign.)	29.05.2025
Protokollvitne	Anja Samuelsen (sign.)	30.05.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

Torsdag 22.05.2025 Kl: 18:00
Palle Rosenkrantz gate 15 - 3 etg

1. Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden**
- 1.2 Valg av møteleder**
- 1.3 Valg av protokollfører**
- 1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Skjeggkre i bygget

For noen år siden var det observert skjeggkre i en leilighet og eier gjennomførte sanering i sin leilighet. På bakgrunn av kartlegging av skjeggkre ellers i bygget ble det da ikke gjennomført en sanering i andre leiligheter.

Det har siden vært observert skjeggkre sporadisk i bygget, men ikke noen økning.

Utbygger som eier leilighet i 2 etasje melder at leietakere melder om skjeggkre i den leiligheten. Styreleder har snakket med leietaker som forteller om daglig funn av Skjegg - eller sølvkre i leiligheten. De forteller at de har meldt fra om dette siden innflytting uten at det har blitt tatt tak i.

Styret har får årsmøtet ikke gjennomført noen fullstendig kartlegging av situasjonen i de andre leilighetene.

Det vil på årsmøtet bli presentert fakta rundt situasjonen inkl økonomiske forhold knyttet til sanering.

Styret har undersøkt om vår felles forsikring dekker sanering.

Forslag til vedtak: Saken legges fram for årsmøtet uten forslag til vedtak

4.2 Egenberedskap og sameiets evt rolle i denne.

Hver enkelt beboer må vurdere sitt behov for beredskap i forbindelse med større kriser og hendelser. Styret oppfordres til å vurdere om det er behov for at sameiet har noen felles tiltak som kan iverksettes i slike situasjoner. Styreleder innleder til diskusjon.

Er du interessert kan du lese mer om egenberedskap på

<https://www.dsb.no/sikkerhverdag/>

Forslag til vedtak: Styret informerte om egenberedskap og sameiets rolle.

5. Styrehonorar

Se forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Styret fikk i 2024 inntil kr 12000 til disposisjon for styrehonorar. Den samme praksisen videreføres til 2025.

6. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Torstein Seip Johnsen
Styremedlem, Jon Terje Bråthen
Styremedlem, Kjell Sigmund Gundersen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

6.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: NN er valgt til styreleder for 2 år.

Alternativet:

Styreleder er ikke på valg i år, NN har 1 år igjen av perioden.

6.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ
GATE 15 2024

SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Torstein Seip Johnsen, Palle Rosenkrantz gate 15

Styremedlem, Jon Terje Bråthen, Palle rosenkrantz gate 15

Styremedlem, Kjell Sigmund Gundersen, Palle Rosenkrantz gate 15

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 4 styremøter i 2024 og behandlet 20 saker.

Styret distribuerer ikke referatene etter styremøtene (etter SØBOs anbefaling), men sender ut info om aktuelle vedtak.

Utover styrets ordinære arbeid med økonomi, kontakt med leverandører og sameiere har styret hatt fokus på følgende oppgaver:

Oppfølging 5-års-befaring

Oppfølging ladeanlegg

Kontakt vaktmester/renhold

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Styret har fortsatt dialog med MuriSør om oppgaver de skal gjøre som en del av 5års-oppfølgingen. Det er "krevende" å holde denne dialogen fordi det skjer ikke noe fra deres side hvis man ikke maser og purrer. Styret kunne også ha fulgt bedre opp.

Oppgaver som gjenstår er ventilasjon i trappeløp og avslutning av arbeidet med avløp fra garasjen. Det er ikke problem med vann i garasje etter regn lenger, men det var snakk om å lage et sandfang som hindret at avløpet senere tettet seg til.

Utover dette følger styret opp daglig vedlikehold med kontakt mot rengjøring, vaktmester, heisleverandør, service på garasjeport mv.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det ikke foreløpig behov for planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

Resultatrapport klient 388 SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		206 022	189 999	206 048	233 870
Innbetalt kabel TV/Internett		30 936	29 436	32 400	30 944
Inntekt garasjer		15 024	13 797	16 800	17 760
Fryseboksleie		600	0	0	1 200
Andre driftsinntekter	1	11 526	1 603	13 000	10 500
Sum inntekter		264 108	234 835	268 248	294 274
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	0	12 000
Forretningsfjrrerhonorar		28 861	41 728	20 000	18 800
Vaktmestertjenester		0	26 625	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	1 692
Vedlikehold/serviceavtaler	2	48 472	62 165	59 092	72 438
Kabel-tv/Internett		30 945	29 436	32 400	30 944
Forsikring		19 120	21 043	21 000	20 600
Kommunale avgifter		61 373	48 204	37 000	65 700
Strøm		34 822	15 309	32 000	37 400
Renhold, fellesareal		31 764	0	27 500	33 000
Telefon og porto		0	0	200	0
Andre driftsutgifter	3	10 654	3 978	14 000	1 700
Sum driftskostnader		266 011	248 489	243 192	294 274
Driftsresultat		-1 904	-13 653	25 056	0
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		873	34	0	0
Rentekostnad		0	206	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		872	-172	0	0
Driftsresultat	4	-1 031	-13 826	25 056	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	5	1 031	13 826	25 056	0
Sum disponering av resultat		1 031	13 826	25 056	0

Balanserapport klient 388 SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	414
Andre fordringer		59 497	33 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		30 423	34 170
Sum omløpsmidler	4	89 919	68 049
SUM EIENDELER		89 919	68 049

Balanserapport klient 388 SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		61 611	61 611
i rets resultat		-1 031	0
Sum egenkapital	5	60 580	61 611
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		26 655	0
Annen kortsiktig gjeld		2 684	6 438
Sum kortsiktig gjeld	4	29 340	6 438
Sum gjeld		29 340	6 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 919	68 049

SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

Kristiansand, 03.04.2025

(Signert elektronisk)

Torstein Seip Johnsen
Styreleder

Jon Terje Brathen
Styremedlem

Kjell Sigmund Gundersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre driftsinntekter består av elbil lading fra Laddel AS.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	38 035
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	1 750	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	836	0
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	30 527	17 092
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	10 494	7 038
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	4 865	0
Sum	48 472	62 165

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7100 BILGODTGJELDREISE, OPPGAVEPLIKT	541	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	100	660
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	2 684	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 006	3 318
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	599	0
7790 ANDRE KOSTNADER	5 724	0
Sum	10 654	3 978

Konto 7790 inneholder pizza ved dugnad kr 709,- samt gavekort kr 5 015,-.

Note 4 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	61 611	0
i rets resultat	-1 031	-13 826
B. i rets endringer i disponible midler	-1 031	-13 826
C. Disponible midler UB	60 580	61 611
Omløpsmidler	89 919	68 049
- Kortsiktig gjeld	29 340	6 438
Disponible midler 31.12	60 580	61 611

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	61 611	0
i rets resultat	-1 031	-13 826
Sum egenkapital 31.12	60 580	61 611

Resultat og balanse med noter for SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

Styreleder	Torstein Seip Johnsen (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Kjell Sigmund Gundersen (sign.)	01.05.2025
Styremedlem	Jon Terje Bråthen (sign.)	30.04.2025

Til Sameiet Palle Rosenkrantz Gate 15

Kristiansand, 31.03.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Rosenkrantz Gate 15 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr 1 031,-. Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
- Palle Rosenkrantz gate 15.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder som møteleder.

Vedtak:

Styreleder valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Kjell Gundersen skriver referat

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tarald Rysstad undertegner protokoll sammen med styreleder

1.4 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styreleder redegjorde for sen tilbakemelding fra tidl. regnskapsfirma

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

1.5

Vedtak:

.

2. Årsmelding

Årsmelding er sendt ut med årsmøtepapirene, blir lest opp på møtet

Rysstad minner om at antall styremøter skal fremkomme av referatet.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Styre har ikke tidligere mottatt honorar for arbeidet. Årsmøte vedtar at det skal settes av inntil kr. 12000 på årets budsjett, styret bestemmer internt hvordan dette beløpet skal fordeles/brukes.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett etter endring vedr honorar tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingenm saker innmeldt fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Skjeggkre

Sak behandlet på forrige årsmøte.

Det er gjennomført kartlegging i form av utplassering av skjeggkrefeller i alle leilighetene.

Observert noe søvkre/skjeggkre i 3. etg, en leilighet i 2. etasje har gjennomført sanering. Ikke observert skjeggkre i feller i første etasje.

Alle oppfordres til å unngå å oppbevare kartonger i leiligheter og fellesarealer, bruk grønn dunk.

Styreleder sjekker om sanering av kre omfattes av sameiets forsikring

Vedtak:

Årsmøte bestemte at det ikke gjøres noen samordnet tiltak for sanering av skjeggkre.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for inneværende år fastsettes til kr. 12000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt, se sak regnskap og budsjett

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder på valg i år, Torstein S. Johnsen stiller seg til disposisjon.

Vedtak:

Torstein S. Johnsen valgt ved akklamasjon

7.2 Valg av styremedlemmer

Kjell Gundersen, styremedlem, har sittet 2 år, stiller seg til disposisjon.

Jon Terje Bråten , styremedlem, ikke på valg, et år igjen av perioden

Vedtak:

Kjell Gundersen valgt ved akklamasjon.

7.3 Valg av valgkomite

Vi har til nå ikke hatt valgkomite. Styret overlater til årsmøte å bestemme om vi skal ha valgkomite.

Vedtak:

Årsmøte ser ikke behov for en egen valgkomite. Det er små forhold og få aktuelle kandidater.

Protokoll for SAMEIET PALLE ROSENKRANTZ GATE 15

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Seip Johnsen (sign.)	01.05.2024
Sekretær	Kjell Sigmund Gundersen (sign.)	03.05.2024
Protokollvitne	Tarald Rysstad (sign.)	03.05.2024

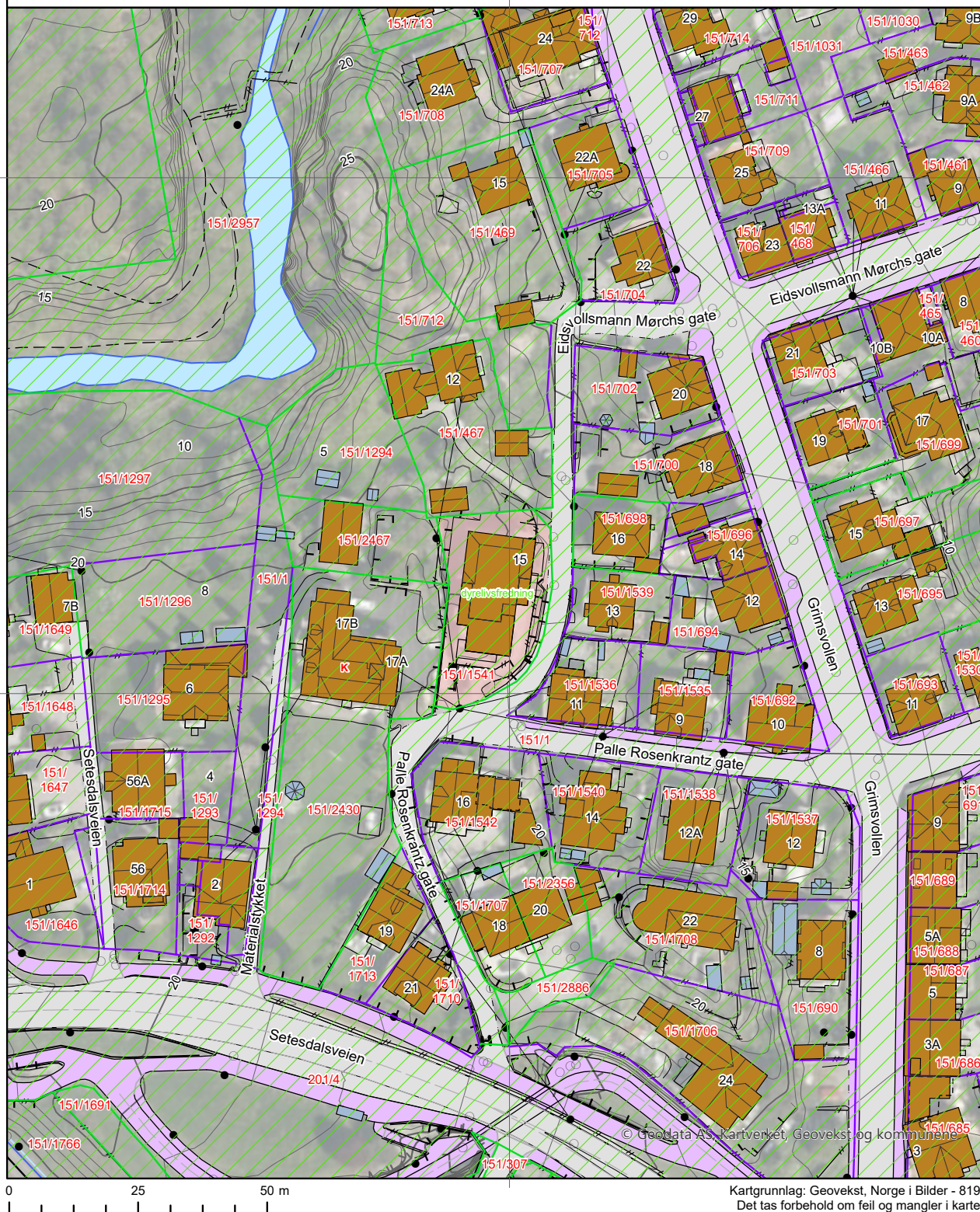
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/151/1541/0/6

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

Dato: 4.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Spiss Arkitektur & Plan AS
Postboks 151
4662 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201408977-55 /MOS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 03.12.2018

Palle Rosenkrantz gate 15 - 151/1541- Ferdigattest for tiltaket
Jfr. plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK 10 (§8-1)

Byggeplass:	Palle Rosenkrantz gate 15	Eiendom:	151/1541
Ansvarlig søker:	Spiss Arkitektur & Plan AS	Adresse:	Postboks 151 4662 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Mur i Sør AS	Adresse:	Østre Lohnelier 84 4640 SØGNE
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg /Oppføring		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten (PBO) ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 07.05.2015 og endret tillatelser av 10.11.2016, 01.12.2017 og 27.11.2018.

Ved ferdigattest som nå gis legger PBO til grunn at det innsendes oppgradert situasjonsplan hvor gjesteparkeringsplass som ble godkjent 27.11.2018 er inntegnet.

Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver.
Byantikvar ved Helge Solli.
Ingeniørvesenet ved Gro Solås.

Vedlegg:

Tillatelse til seksjonering

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Morten Østerud
Telefon
+47 38 24 32 24

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

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med Plan-, bygg og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Endringsstillatelse - 24.11.2017



Palle Rosenkrantzgate 15
GNr.: / BNr.: 151/1541

Oppdragsgiver: Murisør AS

Tegnet: SVA/EMH	Arkitekt: ETV	Ark: A3
Målestokk: 1:1, 1:500	Dato: 02.02.2015	Prosjekt: 2084

Tegningsnr.: A10: A X 500

Tegnings Tittel:

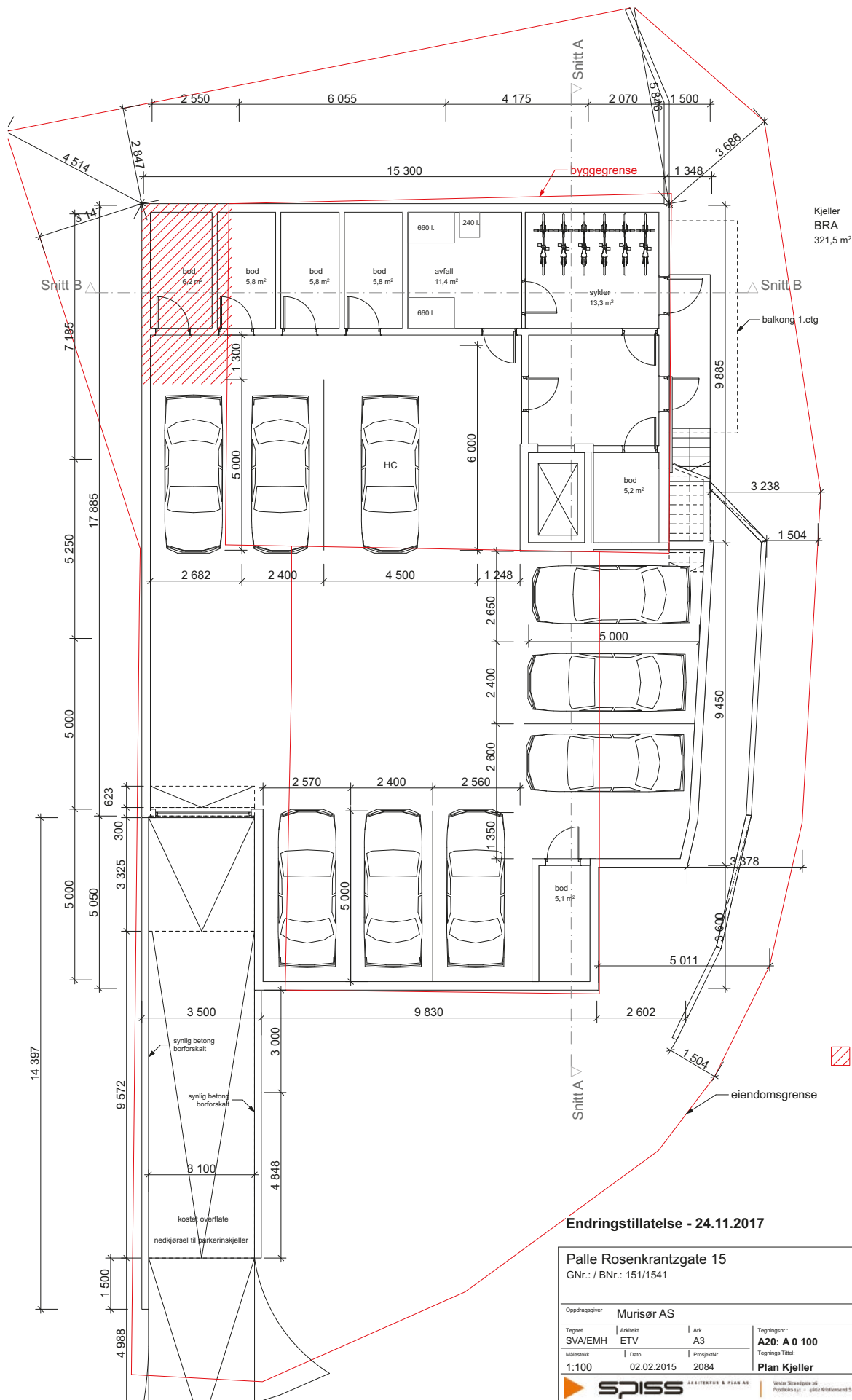
Situasjonsplan

SPISS ARCHITECTUR & PLAN AS

Verneplanlegger: jst
Prosjekt: 151 - 1541 Rosenkrantzgate 15, 150, 1500

Tekst: jst
Tegning: jst
www.spiss.no

Skrevet U: fredag 24. november 2017



Palle Rosenkrantzgate 15
GNr.: / BNr.: 151/1541

Oppdragsfører Muriser AS

Tegnet: SVA/EMH Ark: A3

Målestokk: 1:100 Dato: 02.02.2015 Prosjekt: 2084

Tegnings Tittel: Plan Kjeller

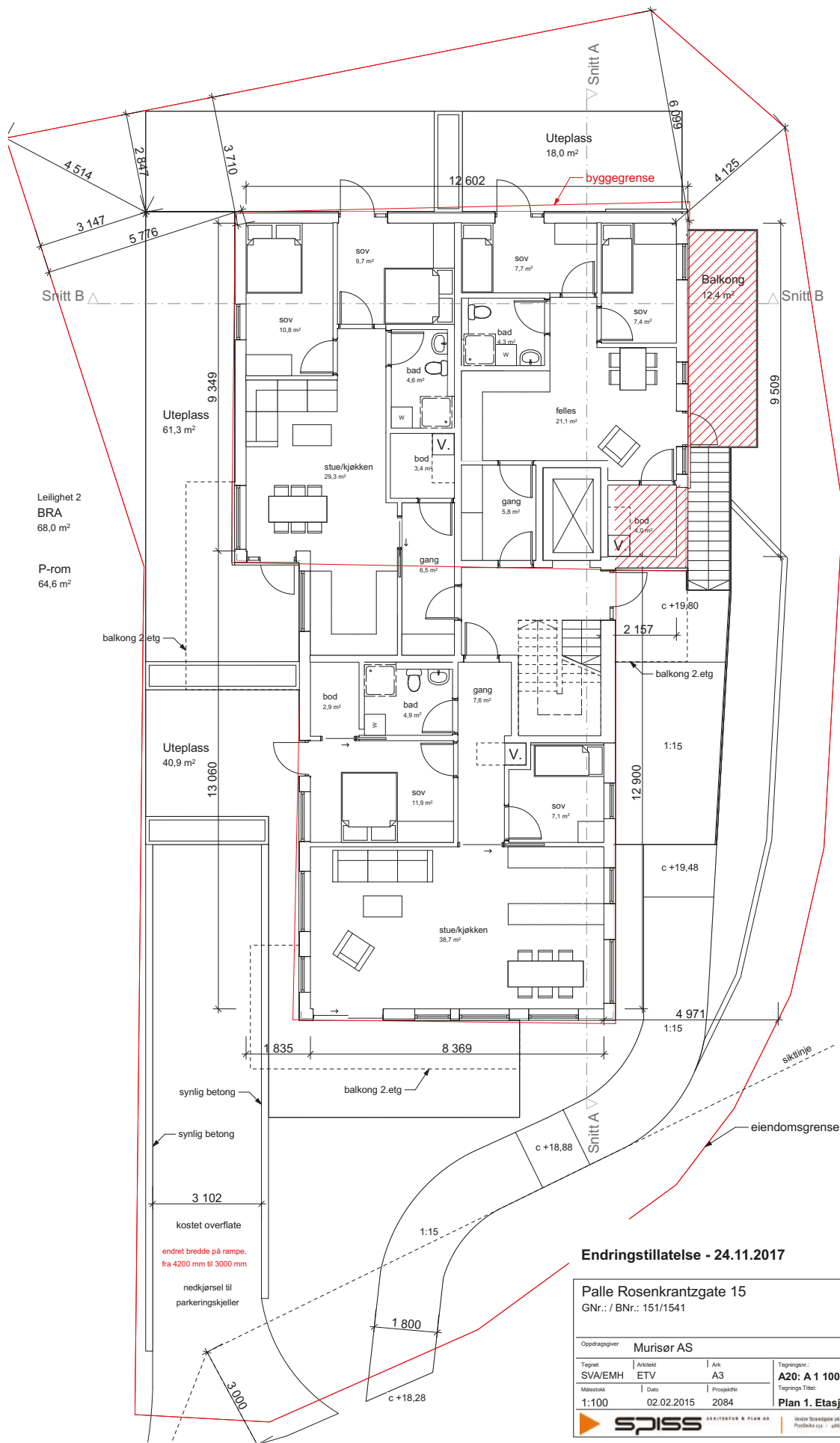
SPISS

Tegnings Tittel: Plan Kjeller

Tegnings Tittel: Plan Kjeller

Tegnings Tittel: Plan Kjeller

Tegnings Tittel: Plan Kjeller



1. etg
BYA
293,2 m²
1. etg
BRA
227,1 m²

Leilighet 3
BRA
52,9 m²
P-rom
49,1 m²

Leilighet 2
BRA
68,0 m²
P-rom
64,6 m²

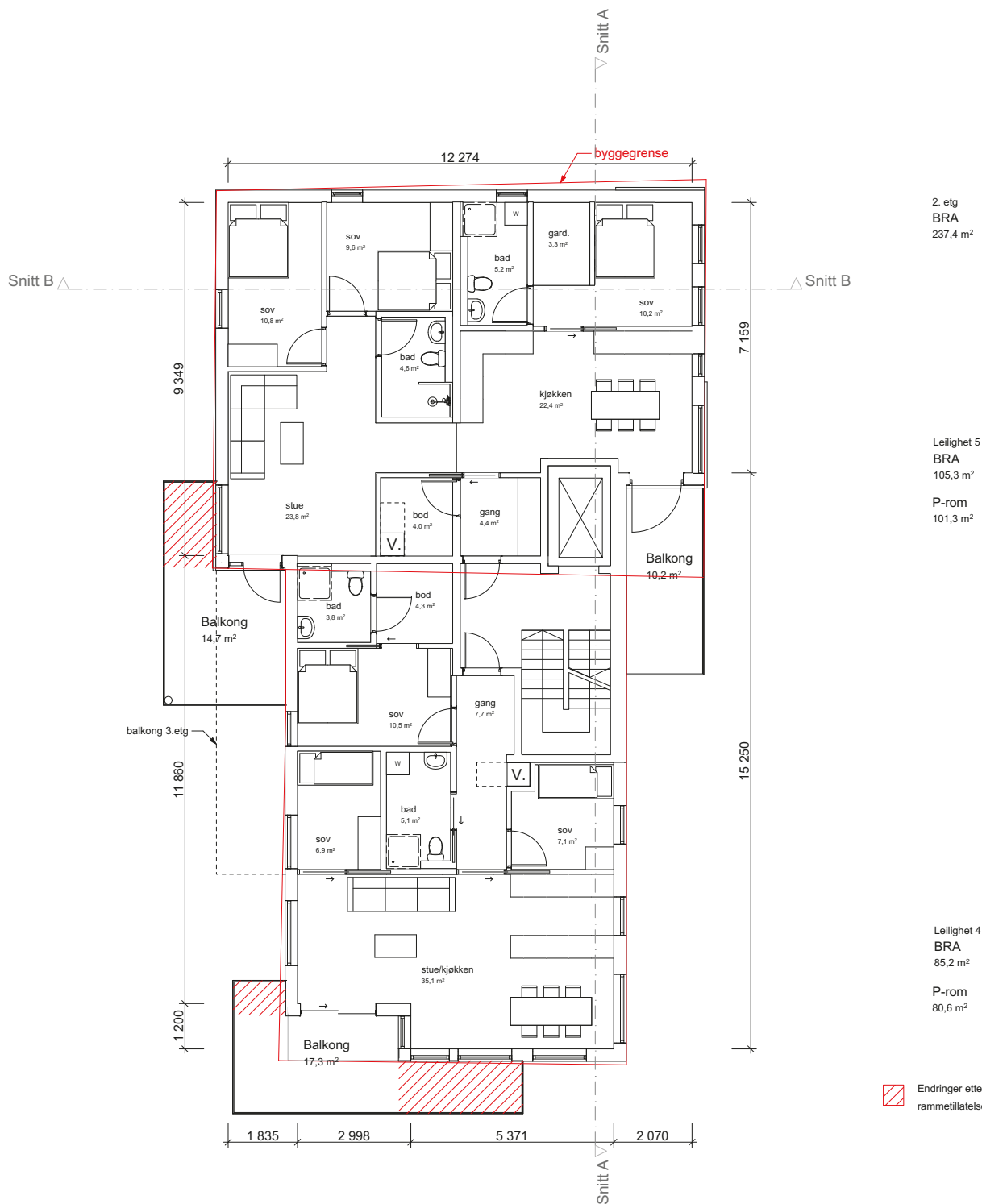
Leilighet 1
BRA
77,0 m²
P-rom
73,7 m²

Endringer etter godkjent rammetillatelse 16/4-2015

Endringsstillatelse - 24.11.2017

Palle Rosenkrantzgate 15 GNr.: / BNr.: 151/1541			
Oppdragsgiver: Muriser AS			
Tegnet: SVA/EMH	Arkitekt: ETV	Ark: A3	Tegningsnr.: A20: A 1 100
Målestokk: 1:100	Dato: 02.02.2015	Prosjekt: 2084	Tegnings Tittel: Plan 1. Etasje
		Veier 1000000 AS Postboks 151 - 4818 Strømmevold 5 Tlf: 4818 1515 E-post: info@spiss.no www.spiss.no	

24.11.2017 - 10:20:15 Palle Rosenkrantzgate 15, 151/1541, 1. etg, 1. etg
 SVA/EMH
 ETV
 A3
 1:100
 02.02.2015
 2084
 A20: A 1 100
 Plan 1. Etasje
 SPISS
 Veier 1000000 AS
 Postboks 151 - 4818 Strømmevold 5
 Tlf: 4818 1515
 E-post: info@spiss.no
 www.spiss.no
 Sørvest Ute, fredag 24. november 2017



Endringsstillatelse - 24.11.2017

Palle Rosenkrantzgate 15
GNr.: / BNr.: 151/1541

Oppdragsgiver: Murisør AS

Tegnet: SVA/EMH	Arkitekt: ETV	Ark: A3
Målestokk: 1:100	Dato: 02.02.2015	Prosjekth: 2084

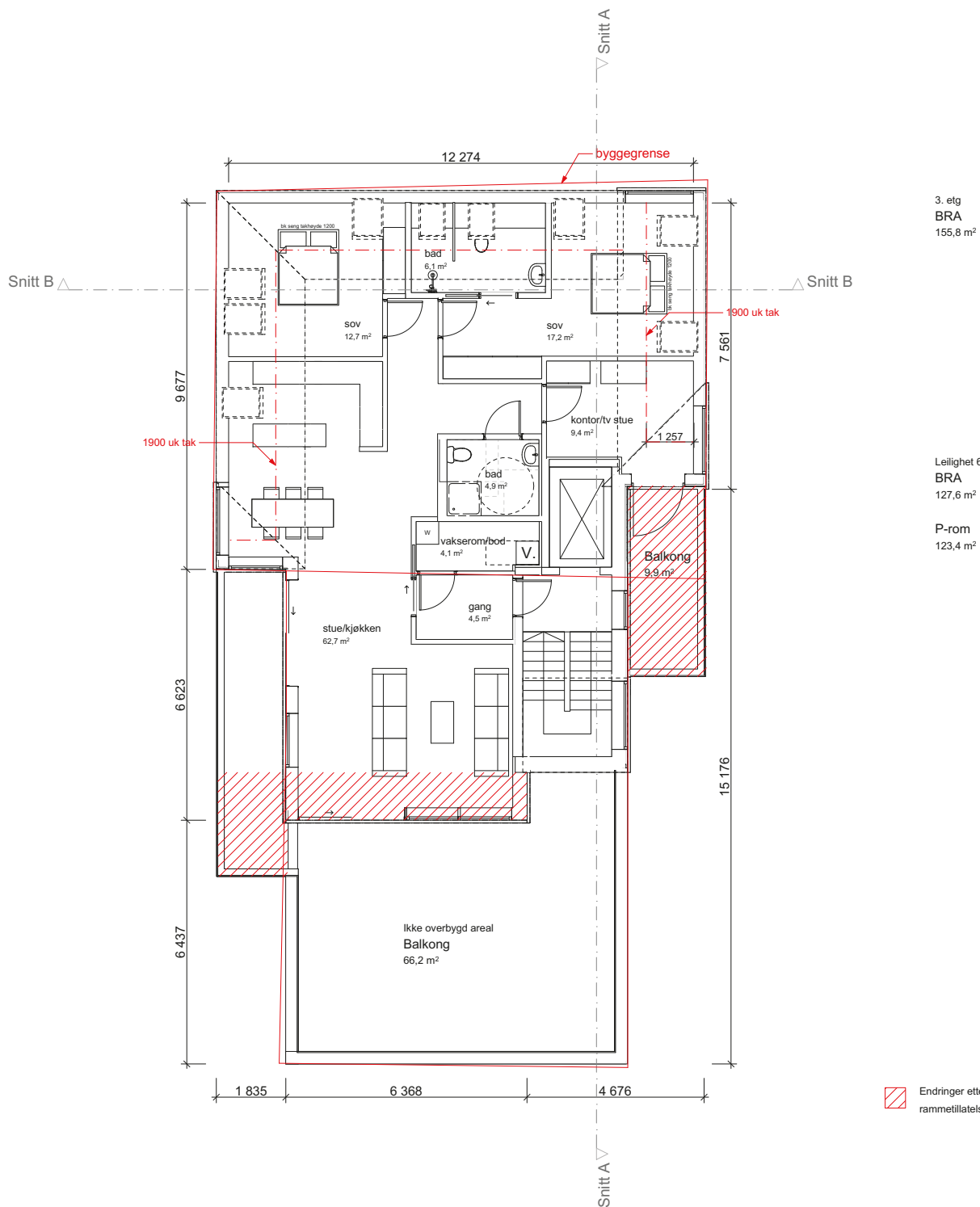
Tegningsnr.: A20: A 2 100
Tegnings Tittel: Plan 2. Etasje

SPISS ARCHITECTURE & PLANNING

Veier 15, 151/1541
Postboks 151 - 4816 Strömmeund 5

Tell: 427 01 00 - 427 01 01
post@spiss.no - www.spiss.no

Skrevet Ut: fredag 24. november 2017



Endringsstillatelse - 24.11.2017

Palle Rosenkrantzgate 15
GNr.: / BNR.: 151/1541

Oppdragsfører Muriser AS

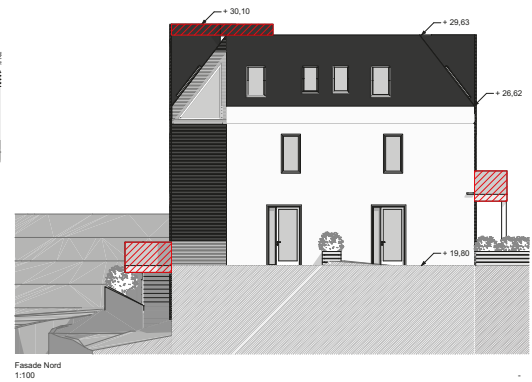
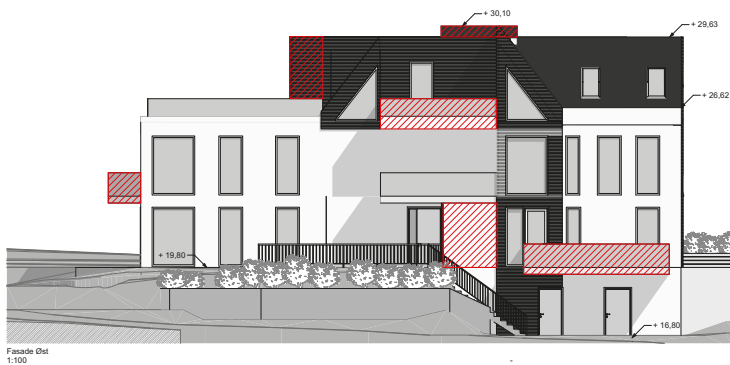
Tegnet: SVA/EMH	Arkitekt: ETV	Ark: A3
Målestokk: 1:100	Dato: 02.02.2015	Prosjekth: 2084

Tegningsnr.: A20: A 3 100
Tegnings Tittel: Plan 3. Etasje

SPISS ARCHITECT & PLAN AS

Veien 15, 0210 Oslo
Postboks 151 - 0210 Oslo
Tlf: 22 44 11 11
www.spiss.no

Skrevet U: Fredag 24. november 2017



Endringsstilling - 24.11.2017

Endringer eller godkjent
rammestilling 154-2015

Palle Rosenkrantzgate 15
Gnr. / Bnr.: 151/1541

Kontaktpunkt		Mutter AS	
Navn	BOLLENN	ETV	A2
Dato	02.02.2015	Prosjekt	2084
Skala	1:100	Prosjekt	A40: A X 100
SPISS		Fasader	

15.11.2017 11:55:00 - 15.11.2017 11:55:00 - 15.11.2017 11:55:00 - 15.11.2017 11:55:00

Plan nr. 1233.

Områdeplan for Grimsmoen. Reguleringsbestemmelser

Dato: 03.05.2011 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 26.05.2011 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 04.04.2013 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 12.11.2013 Plan- og bygningsetaten

Revisjon av bestemmelser 14.04.2021 Plan og bygg

Fellesbestemmelser

Krav om felles detaljregulering innenfor områdeplanen

For byggeområdene vist på plankart som hensynssoner (H_810_2) med krav om detaljplan/ fellesdetaljplan, skal det utarbeides detaljreguleringsplan:

Område 1 (Materialstykket) omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 151 Bnr. 1294 (Privat vei – Materialstykket)

Gnr. 151 Bnr. 1294 (tomt)

Gnr. 151 Bnr. 1296

Gnr. 151 Bnr. 1297

Gnr. 151 Bnr. 2467

Gnr. 151 Bnr. 1 (del av)

Område 2 omfatter følgende eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 1706 (Setesdalsveien 24)

For eiendommen er det satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Område 3 omfatter følgende eiendommer:

Gnr. 151 Bnr. 720

Gnr. 151 Bnr. 2170

Område 4 omfatter eiendom:

Gnr. 151 Bnr. 999

På eiendommen kan eksisterende bygg erstattes med ett nytt bygg med to nye boenheter. Bygning skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. For eiendommen er det satt krav om detaljplan for etablering av mer en 2 boenheter.

Detaljplan/ fellesdetaljplan for eiendommer i områder 1-4 og skal blant annet fastsette:

- Formål
- Adkomstveier og støyforhold
- Tomteinndeling, byggegrenser og antall boenheter. Bebyggelsens høyde, møneretning og takform. Bebyggelsens angitte høyder i hvert område skal vurderes ut i fra plassering i terreng og eksponering i omgivelsene.
- Fellesarealer.
- Parkeringsplasser/ garasjer/ parkeringskjeller

- Sol og skygge forhold
- Evt. sikringstiltak
- Sandlek/ nærhet til kvartalslek
- Eksisterende trær, terreng, vegetasjon
- Biologisk mangfold
- Grunnundersøkelser og stabilitet
- Terrenginngrep og planeringshøyder
- Avfallshåndtering
- Kommunalteknisk anlegg og håndtering av overflatevann
- Evt. eksisterende infrastruktur som skal legges i bakken
- Rekkefølgekrav

Parkering og garasjer på eksisterende eiendommer

På egen tomt kan det opparbeides areal/ garasje for maksimum én bil pr. bruksenhet i samsvar med kommunens normaler.

Garasjen på eksisterende tomter kan være max 30m². Max. gesimshøyde skal være 2,5m og max. mønehøyde skal være 4m, med saltak. Arker, kvister, takoppbygg eller liknende tillates ikke. Ved plassering av garasjen skal det tas hensyn til omgivelser, fasade og uteoppholdsareal på naboeiendommer.

Estetikk

Kommunen kan kreve sikringstiltak for eksisterende grønnstruktur eller andre viktige landskapselementer. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot turdrag langs Grimsbekken skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg.

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende gate med motstående bebyggelse.

Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/ utomhusplan.

1.Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje"eksisterende bebyggelse som inngår i planen".

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse FBB 1 – FBB 42

I områdene/ feltene vist ovenfor er det eksisterende enebolig bebyggelse.

Eiendomsstruktur og utnyttelse, hovedbygg og garasjer, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims, og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Det tillates ikke ytterligere boenheter på den enkelte eiendommen utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m², og skal tilpasses hovedhuset. Eksisterende bolig kan gjenreises ved brann.

Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for:

1. 2 planlagte eneboliger i FBB6 område (Wergelandsveien 18 og Wergelandsveien 20A). Plassering og fasadelinje av boligene vises på plankartet. Max BYA på boligene er 100m². Boligene skal ha saltak og skal bygges med max. 2 etasjer. Sokkelhøyde skal tilpasses terrenget og forholdet til utearealer på nabotomter.
2. På eiendom 151/77 i FBB1 område kan eksisterende garasjen utvides til max 50m².
3. Eiendom 151/28 kan fradeles slik at fradelingen skal bidra til å gi en ny tomt gode bokvaliteter, med gode uteoppholdsarealer og solforhold. Nytt bygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Byggesøknaden skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.
4. 1 planlagt enebolig på eiendom 151/89 i FBB3.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse KBB 1 – KBB 41

Utnyttelsesgrad

Alle eksisterende bygninger/ bebyggelse innenfor planområde er digitalisert og vises i planen med linje "eksisterende bebyggelse som inngår i planen". Det tillates ikke ytterligere boenheter på de enkelte eiendommer utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes. Unntak fra bestemmelser for eksisterende eiendommer nevnt ovenfor gjelder for Gnr. 151, bnr. 999 i område KBB13 som omfattes av hensynssone H_810_2, og fire boenheter på gnr. 151, bnr. 1991 i KBB 40 innen rammen av eksisterende bygg.

. +

I områdene/ feltene nevnt ovenfor er det flere typer av eksisterende boligbebyggelse:

- Tomannsboliger
- Firemannsboliger
- Rekkehus/ Kjedehus

Eiendomsstruktur og utnyttelse, takform og takvinkel, høyder på møne og gesims og bebyggelses plassering på eiendommene beholdes som i dag.

Tilbygg/ påbygg på eiendommen kan tillates inntil 30m². Nye tiltak på eiendommen skal tilpasses identiteten til eksisterende bygninger. Eksisterende bygg kan gjenreises ved brann.

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

- BKB1 - eksisterende boligblokk – eksisterende 13 boenheter

Bebyggelsens plassering på eiendommene, bygnings- og takform beholdes som i dag (nåværende situasjon) og som vist på plankartet.

Tiltak på eksisterende boligblokk og uteplasser rundt bygget skal tilpasses identiteten til grønnstrukturen som i dag. Det tillates ikke ytterligere boenheter utover de som eksisterer på tidspunktet der reguleringsvedtaket fattes.

- BKB2 - ny boligblokk – max. 6 nye boenheter

Bebyggelsens plassering skal være i samsvar med byggegrensa som vist på plankartet.

Bygnings- max. møne skal være k + 30,1 (høyere del med valmtak/ saltak), gesimshøyde k + 26.0 (lavere del med flat tak). Rekkverk skal være gjennomgående.

Det skal etableres en underetasje/ p. kjeller med plass til bilparkering knyttet til 6 nye boenheter og 4 boenheter i Palle Rosenkrantz gate 17.

BYA = 280 m² (bebygd areal på bakkeplan)
BRA = 670 m² (samlet bruksareal over bakken)

Alle rekkverk på terrassene skal være gjennomslittige.
På eiendommen skal det etableres felles grønt og uteoppholdsareal i samsvar med vedtatte normaler i kommuneplanen.

Energianlegg/ trafostasjon EA1 – EA2

I planen vises eiendommer med eksisterende trafostasjoner.

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Planen viser etablert vei og gatestruktur. Veiene P1 og P2 (Materialstykket) vist på plankartet er private veier. Felles avkjørsel Fa1 – Fa16 er vist på kartet:

Fa1 er felles for følgende eiendommer:	151/78, 151/81, 151/1693, 151/82, 151/83, 151/84
Fa2 er felles for følgende eiendommer:	151/14, 151/1528, 151/1529, 151/16, 151/ 1527
Fa3 er felles for følgende eiendommer:	151/18, 151/20, 151/22, 151/24, 151/2866, 151/2225, 151/26
Fa4 er felles for følgende eiendommer:	151/25, 151/1024, 151/1023, 151/1022, 151/1025, 151/1026, ,151/1019
Fa5 er felles for følgende eiendommer:	151/46, 151/47, 151/48, 151/50, 151/51
Fa6 er felles for følgende eiendommer:	151/2013, 151/2014
Fa7 er felles for følgende eiendommer:	151/461, 151/462, 151/463
Fa8 er felles for følgende eiendommer:	151/1706, 151/1708, 151/2356, 151/1707
Fa9 er felles for følgende eiendommer:	151/1922, 151/1924
Fa10 er felles for følgende eiendommer:	151/29, 151/1027, 151/29, 151/1026, 151/30, 151/28, 151/33, 151/32, 151/27
Fa11 er felles for følgende eiendommer:	151/1636, 151/1637, 151/ 1532, 151/1531
Fa12 er felles for følgende eiendommer:	151/83, 151/84, , 151/86, 151/85, 151/87
Fa13 er felles for følgende eiendommer:	151/2449, 151/41, 151/39, 151/37, 151/38, 151/2638
Fa14 er felles for følgende eiendommer:	151/52, 151/132, 151/2170, 151/720, 151/133, 151/1, 151/54
Fa15 er felles for følgende eiendommer:	151/719, 151/713
Fa16 er felles for eiendom	151/2007 og ny planlagt tomt på del av 151/2007 .

3. Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Områdene inkluderer turdrag/ grøntkorridorer, friområder, bekkdragsmiljø og eksisterende hagemiljø langs Grimsbekken. Innenfor områder avsatt som grønnstruktur er det lov å legge til rette for nødvendige lekeapparater.

4. Hensynssoner (pbl § 12-6)

4.1 Bevaring av bygninger og anlegg – bygninger markert med tykk strek innenfor hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bevaringsverdige bygninger og bygningsdetaljer kan utbedres under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt.

Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk. Vinduer og dører som skiftes skal være utført i tråd med opprinnelsen. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter.

4.2 Hensynssone bevaring historiske kulturmiljø – temakart 1

Formålet med hensynssonen er å sikre nåværende boligform, tetthet og struktur.

Eksisterende bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunen vil ved slike arbeider stille faglige krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre, med glass i faste gjennomgående sprosser og med kittfalls i ytre ramme. Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede fyllingsdører benyttes. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

4.3 Bevaring grønnstruktur/ landskap - fortetting tillates ikke

Formålet med bevaringen er å sikre bevaring av eksisterende naturkvaliteter i eksisterende private hager langs Grimsbekken. Sammen med turdrag og friområde langs bekken gir hagene et bidrag i forhold til gode naturopplevelser.

4.5 Bevaring vann – Grimsbekken

Hensynssone gjelder Grimsbekken og tørrmuren på begge sider av bekken.

4.6 Flom – temakart 2

Innenfor flomsonen skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse og tiltak skal plasseres slik at flomskader unngås. Det tillates ikke etablering av nye kjellere, eksisterende kjellere tillates ikke innredet til oppholdsrom.

4.7 Støy

Innenfor rød sone, nærmest støykilden, skal det ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse eller annen støyfølsom arealbruk.

Gul sone er en vurderingssone der støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold, ihht NS 8175.

4.8 Skred/ snøras

Innenfor skred/ snørassoner skal det vurderes nøye oppføring eller en vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Det kreves utredning av rassikring før utbygging.

5.0 Rekkefølgebestemmelser

- Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor detaljreguleringsplan område 1 – Materialstykket, før det er avklart trafikksituasjonen i kryssområde mellom dagens Rv 9 og Ravnedalsveien, kollektivtrafikk-løsninger, gang- og sykkel forbindelser langs dagens Rv 9 (mellom P1/ Materialstykket og Ravnedalsveien).
- Før byggetillatelse kan gis skal overvannskapasitet og håndtering av flom være særlig avklart. I områder der det skal utarbeides detaljreguleringsplan skal slike avklaringer gjøres i forbindelse med reguleringsarbeidet.
- Ny bolig på Gnr. 151, bnr. 2928 kan ikke fradeles eller gis rammetillatelse til før det er gitt avkjøringstillatelse.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 22.01.2014 som sak nr. 5.

Plan- og bygningssjefen.

Revidert i henhold til bystyrets vedtak punkt 2.

Teknisk justering i henhold til Fylkesmannens godkjenning i brev av 21.10.2014.

Revidert ihht vedtak om mindre endring datert 02.08.21

Nabolagsprofil

Palle Rosenkrantz gate 15 - Nabolaget Grimsmyra - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grimsbrua	2 min
Linje 13, 15, 19, 30, N30, 32, 170	0.2 km
Kristiansand stasjon	13 min
Linje F5	1.2 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.)	8 min
227 elever, 14 klasser	0.7 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	16 min
139 elever, 13 klasser	1.4 km
Krossen skole (1-7 kl.)	18 min
92 elever, 7 klasser	1.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	6 min
429 elever, 21 klasser	2.7 km
Grim skole (8-10 kl.)	7 min
483 elever, 38 klasser	0.5 km
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	2.2 km
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	2.4 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	10 min
Slottet - Kristiansand Kommune	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

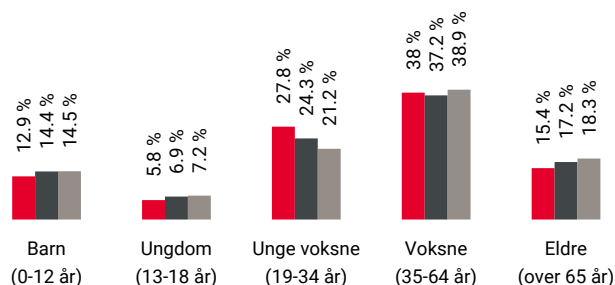
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grimsmyra	1 170	587
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	4 min
13 barn	0.4 km
Ravnedalen barnehage (1-5 år)	5 min
40 barn	0.4 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år)	8 min
26 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grim	4 min
Meny Grim	7 min
Post i butikk, PostNord	0.5 km



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 98/100

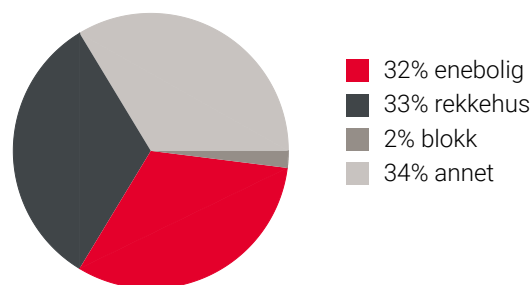
 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Eigelunden balløkke 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Grimsmyra balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Friskis & Sveltis 8 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 14 min 

Boligmasse



«Rolig, barnevennlig strøk, men likevel bare få minutter til byen. Flotte turområder, skole, barnehage, butikker osv i nærheten. Perfekt for liten og stor, ung og gammel.»

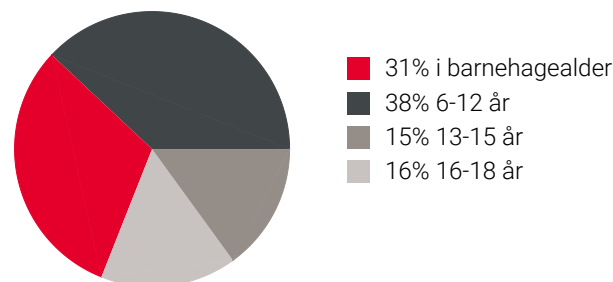
Sitat fra en lokalkjent



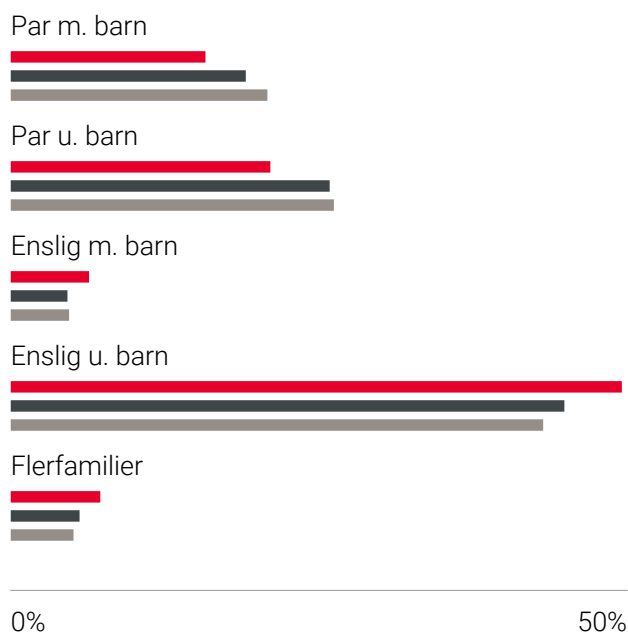
Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 14 min 
-  Apotek 1 Grim 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

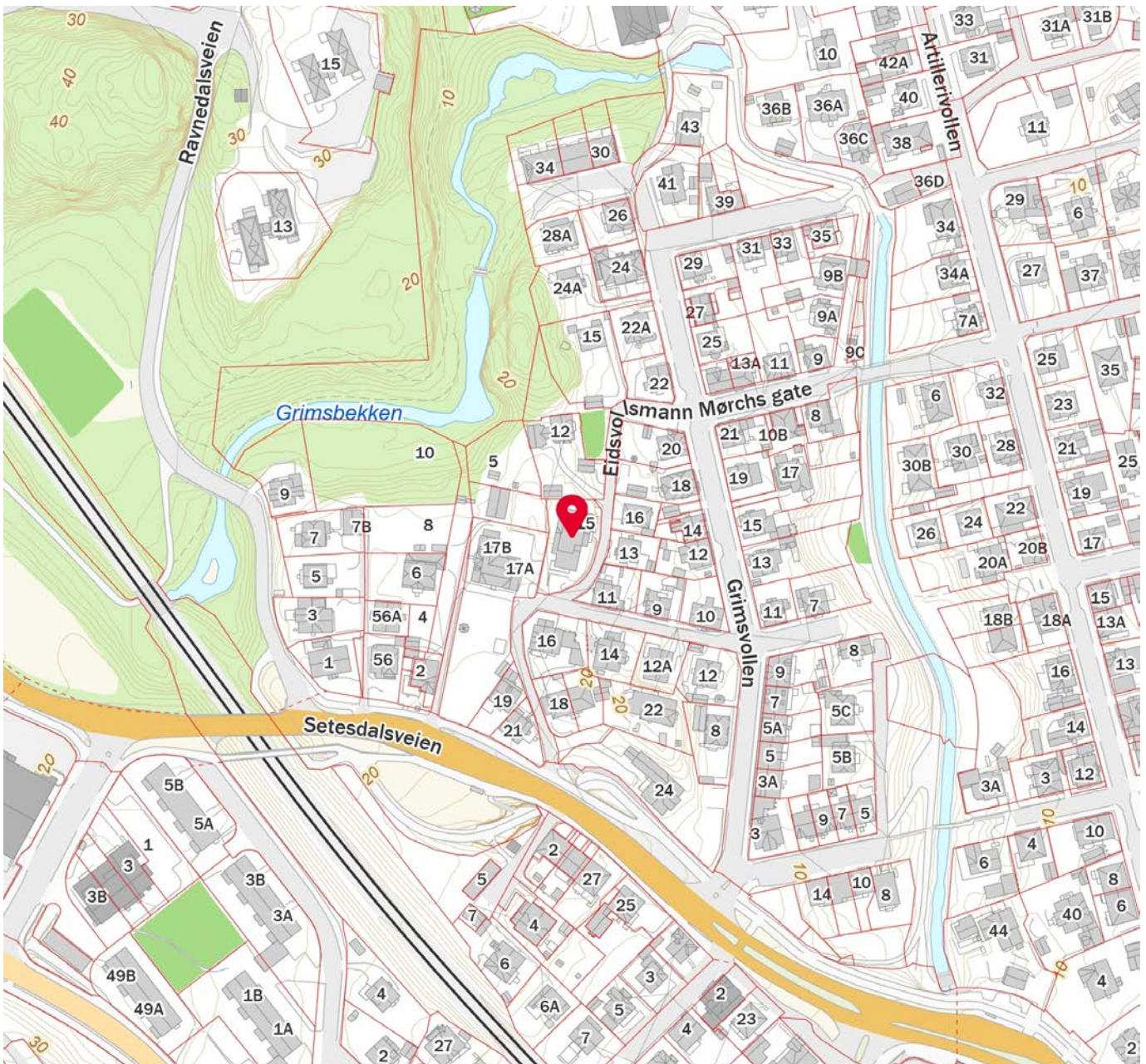
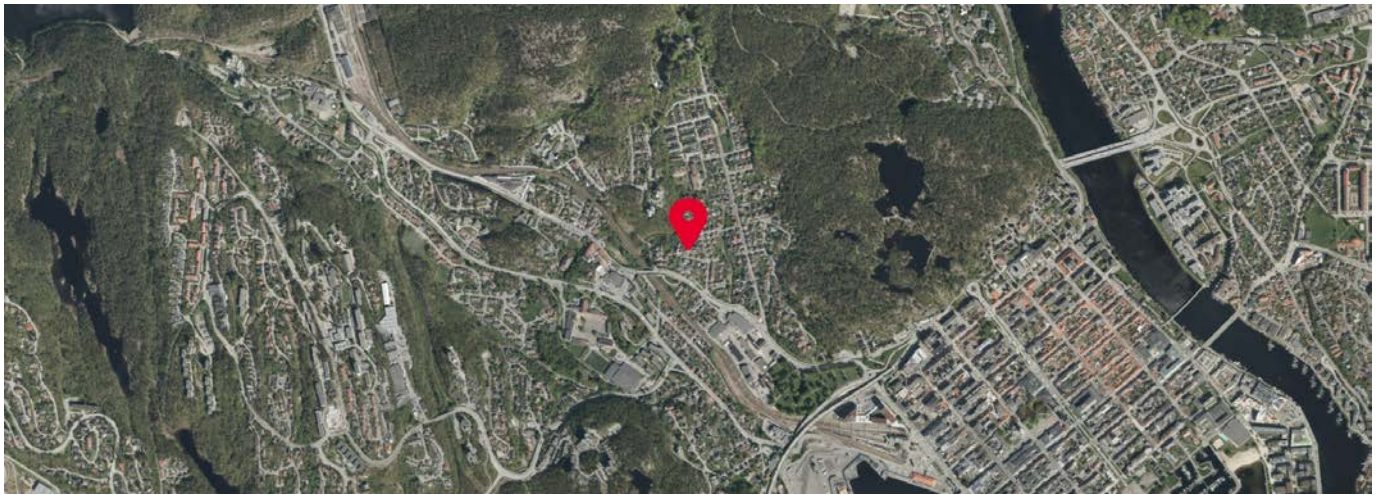


0% 50%

■ Grimsmyra
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 MinID.

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 budgivere 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.

For eiendommen:

Adresse: Palle Rosenkrantz gate 15
4616 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre