





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 261 379,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 5 260 981,-
Felleskostn.: Kr 14 865,-
Selger: Arnhild Øvland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 85/85 kvm
Tomtstr.: 2586 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 316
Snr. 35
Andelsnr.: 53
Oppdragsnr.: 1411260024

Flott 4-roms i nybyen med innbydende balkong | IN-avtale | P-plass i lukket anlegg | Livsløpsstandard

Velkommen til Nygata 7 – en romslig og innholdsrik leilighet med svært attraktiv beliggenhet. Her får du en moderne leilighet med gjennomtenkt planløsning bestående av 3 gode soverom, 1 bad samt en lys og romslig stue-/kjøkkenløsning med utgang til en innbydende balkong.

Leiligheten har en god intern beliggenhet og ligger skjermet for støy, samtidig som Kristiansands pulserende byliv, servicetilbud og kulturtilbud befinner seg like utenfor dørstokken. Universitetet i Agder ligger kun ca. 2 km unna, med enkel adkomst både til fots, med sykkel og kollektivtransport.

Verdt å merke seg:

- Parkeringsplass i lukket anlegg
- Innbydende balkong
- 3 romslige soverom
- Livsløpsstandard
- Heis i bygget
- God intern beliggenhet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Energiattest	100
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 85 kvm Entrè, gang, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Boden er ikke oppmålt under befaringsdagen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2586 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles eiet av borettslaget og byr på flere flotte fasiliteter for beboerne. På området finnes lekeplass med husker og annet gøy for de minste, samt en felles takterrasse hvor man kan nyte solen og utsikten

Beliggenhet

Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet i populære Nybyen, i et rolig og etablert kvartal mellom Tordenskjoldsgate og Baneheia. Området er populært og kjent for sin sentrale beliggenhet, og omtales ofte som å ligge «midt i smørøyet» – med gangavstand til det meste Kristiansand har å by på.

Her bor man med Baneheia og Bymarka som nærmeste nabo, med et omfattende nett av flotte turstier, lysløyper og idylliske badevann som gir rike muligheter for rekreasjon, trening og friluftsliv året rundt. Enten man foretrekker rolige spaserturer, løpeturer i kupert terreng eller et forfriskende bad på varme sommerdager, finnes alt rett utenfor døren.

Samtidig er det kort vei til byens pulserende sentrum og et bredt spekter av servicetilbud. Kun ca. 5 minutters gange tar deg til Markens gate med et rikt utvalg av butikker, kaféer og restauranter, samt Bystranda – en av byens mest populære møteplasser med ypperlige sol- og bademuligheter. Offentlig kommunikasjon, dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes også i umiddelbar nærhet.

For studenter og ansatte ved Universitetet i Agder ligger UiA kun ca. 2 km unna, med enkel adkomst både til fots, med sykkel og via kollektivtransport. Beliggenheten kombinerer på en sjelden god måte det urbane bylivet med nærheten til natur og rekreasjonsområder, og passer utmerket for både enslige, par og studenter som ønsker en sentral, men samtidig rolig bosituasjon.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
- Balkong med utgang fra stuen. Dekke av betong. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i konstruksjonen.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av laminat.
- Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast og støpejern.
- Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til radiatorene i leiligheten.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Beskrivelse: Utenpåhengende vindu på soverommet (fungerer som gjerde) er "punktert". Dette gjelder flere av leilighetene i bygget. Det er lovet av styret at disse skal byttes, men ingenting er skjedd. Glasset som er punktert er kun utenpåliggende.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 1.plan og inneholder følgende:

2.etasje: Entrè, gang, 3 soverom, 1 bad og kjøkken/stue.

Parkeringsplass i lukket anlegg.

Romslig balkong på 8m².

Bod i kjeller.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Leiligheten er tilknyttet borettslag med tilhørende fellesgjeld på kr 1 261 379. Dette medfører felleskostnader på ca. kr 14 865 per måned. Det understrekes at nivået på felleskostnadene i hovedsak skyldes borettslagets låneforpliktelser.

Borettslaget har en gunstig IN-ordning som gir andelseier mulighet til å innfri hele eller deler av fellesgjelden. Ved full innfrielse av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til ca. kr 4 894, som vurderes som et moderat nivå sett opp mot leilighetens beliggenhet og kvaliteter.

Dersom man velger å ikke benytte IN-ordningen, er borettslagets lån tatt opp i Husbanken med en rente på ca. 4,15 %, noe som er konkurransedyktig sammenlignet med dagens markedsrenter. For enkelte kan dette gi fleksibilitet til å disponere egenkapital på annen måte.

Kjøper står fritt til å velge løsning basert på egen økonomi og preferanser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telenor TV/Bredbånd er inkludert i fellekostnadene.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg.

Per i dag er leiligheten tilknyttet en HC-plass. Dersom det oppstår behov for denne plassen fra beboer med gyldig behov, vil tilhørende parkeringsplass bli byttet til en annen plass i anlegget.

Solforhold

Leiligheten byr på gode solforhold.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588297

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektriske varmekabler.

Fjernvarme og varmtvann blir avregnet og fakturert til eier hver måned.

Informasjon om strømforbruk

Eier har ikke informert om strømforbruk i 2025.

Borettslaget har inngått en avtale med Norges pris på strøm til fellesarealer og vannvarme fra 1.oktober 2025 til 31.12.2026.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

1 261 379 (Andel av fellesgjeld)

5 251 379 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 260 981 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 269 881 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 272 681 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Eiendomsskatt

Kr 5 128 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 5.128,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 039 641 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 158 565 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, vedlikehold, Kabel-tv, forsikring, kommunale avgifter, revisjons- og styrehonorar. Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Driftskostnader: Kr. 4 111,-

Avdrag felleslån: Kr. 133,-

Renter felleslån: Kr. 64,-

Avdrag felleslån: Kr. 127,-

Vedlikehold: Kr. 213,-

Avdrag felleslån: Kr. 5 387,-

Renter felleslån: Kr. 98,-

Renter felleslån: Kr. 4 162

Tilleggsytelser

Telenor TV/Bredbånd: Kr. 500,-

Energiserviceavtale målerdata/beboerapp Techem: Kr. 70,-

Borettslaget har IN-avtale på andel fellesgjeld.

Leiligheten er tilknyttet borettslag med tilhørende fellesgjeld på ca. kr 1 200 000. Dette medfører felleskostnader på ca. kr 15 000 per måned. Det understrekes at nivået på felleskostnadene i hovedsak skyldes borettslagets låneforpliktelser.

Borettslaget har en gunstig IN-ordning som gir andelseier mulighet til å innfri hele eller deler av fellesgjelden. Ved full innfrielse av fellesgjelden vil de månedlige felleskostnadene reduseres til ca. kr 4 894, som vurderes som et moderat nivå sett opp mot leilighetens beliggenhet og kvaliteter. Eventuell innfrielse av lån kan gjøres i Juni og Desember måned.

Dersom man velger å ikke benytte IN-ordningen, er borettslagets lån tatt opp i Husbanken med en rente på ca. 4,15 %, noe som er konkurransedyktig sammenlignet med dagens markedsrenter. For enkelte kan dette gi fleksibilitet til å disponere egenkapital på annen måte.

Kjøper står fritt til å velge løsning basert på egen økonomi og preferanser.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 865

Andel Fellesgjeld

Kr 1 261 379

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

03.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11509146-10, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 03.02.2026: 45 926 498

Andel av saldo: 1 218 064

Første termin: 31.12.2009Første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2039)

Lånenummer: 11509146-2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 03.02.2026: 1 155 118

Andel av saldo: 28 738

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 31.12.2039)

Lånenummer: 30008561806, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 03.02.2026: 958 643

Andel av saldo: 14 577

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.06.2033) 5,05 %

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nybyen Kvartal B Borettslag

Organisasjonsnummer

993578126

Andelsnummer

53

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må

forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024:

- Arbeid med septikene
- Skifting av lysrør P kjeller til Led lys
- Møter med Kommune/utbygger av Baneheia park
- Utover dette har det vært normale vedlikehold saker som man kan påberegne i ett borettslag.

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 rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne:

- Utskiftning av driv belter på våre 4 heiser. Her vil vi ta en heis hvert år de neste 4 årene.
- Fasadevask og noe maling
- Utskiftning av 10 stk franske balkong glass og gjenfylling av setiktankene.

Vi vil også ha en dialog med kommunen vedrørende utbedring av skateparken, samt oppgraderingen av parken. Vi har bedt kommunen flere ganger om at de store trær nærmest oss blir fjernet.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Alle dyr skal meldes skriftlig til styret, med beskrivelse av dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 316, seksjonsnummer 35 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 53 i Nybyen Kvartal B Borettslag med orgnr. 993578126

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/316/35:

13.04.1921 - Dokumentnr: 907709 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316

Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.1954 - Dokumentnr: 2269 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Feilkonvertert. Korrekt dato er 10.12.1954

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1960 - Dokumentnr: 5770 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316

Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1965 - Dokumentnr: 7568 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316

Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1966 - Dokumentnr: 2317 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1968 - Dokumentnr: 2106 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1971 - Dokumentnr: 8029 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2009 - Dokumentnr: 725264 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Tgd Eiendom AS
Org.nr: 987 587 881
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:316
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2009 - Dokumentnr: 764088 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/5573

Diverse påtegning
Fellesarealet på taket er noe utvidet ved reseksjonering.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1152508 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:316 Snr:35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Blokk/bygård/terrassehus datert 07.12.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/forretning og følger plannavn: Kvartal 72-Nybyen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

2 629 Opplysninger fra forretningsfører

1 990 Styling

23 500 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 789

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland

Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

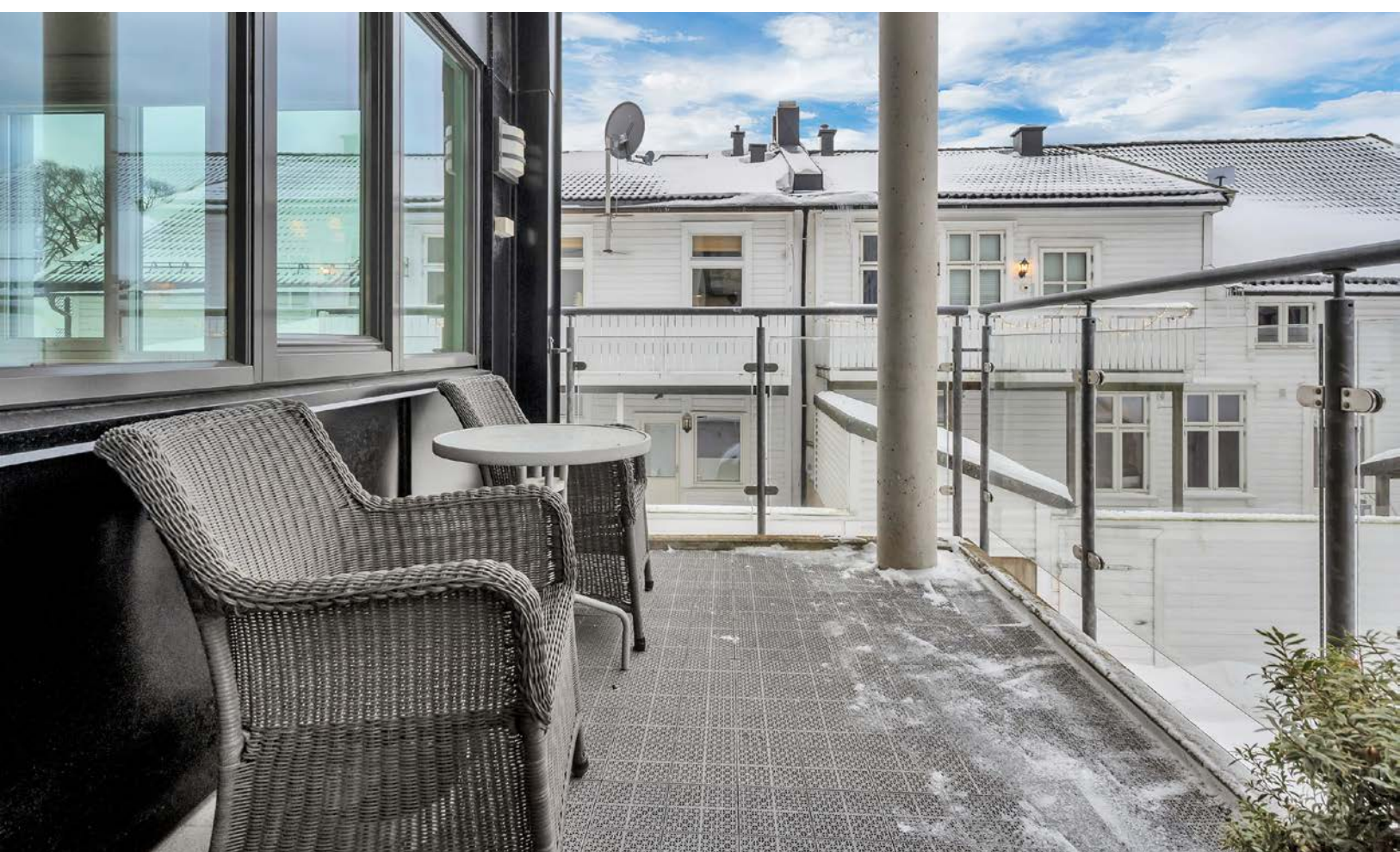
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

06.02.2026

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Nygata 7, 4612 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 316



Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2718

Referansenummer: BS1730

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stuen. Dekke av betong. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til radiatorene i leiligheten.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

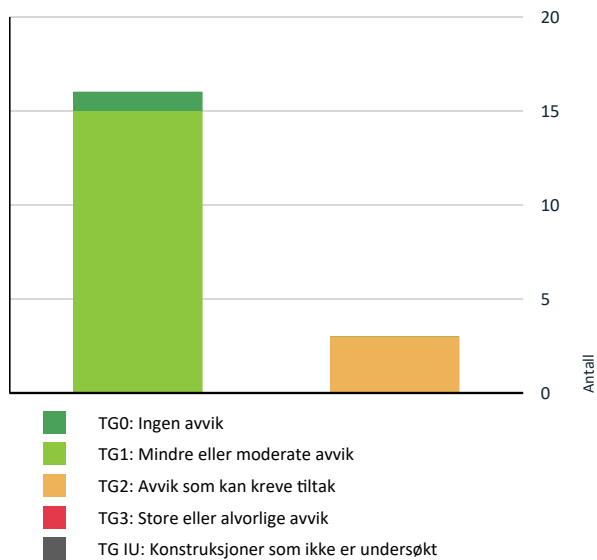
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2009

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stuen. Dekke av betong. Rekkverk av glass og metall.



TG 1 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.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i gangen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ujevnheter i etasjeskille er normalt, avviket vil kunne gjøre at det oppstår knirk i gulvet. Oppretting ved nytt gulv må påregnes.



20 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: FDV.

ETASJE > BAD/VASKEROM

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.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



Dør i våtsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene virker å sitte godt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 1 Vannledninger

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



📍 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

📍 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken. Ventilert i yttervegg på soverommene.

Tilstandsrapport



📌 TG 1 Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til radiatorene i leiligheten. Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.
0 Byggeår.
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjøkk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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?

Nei

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

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

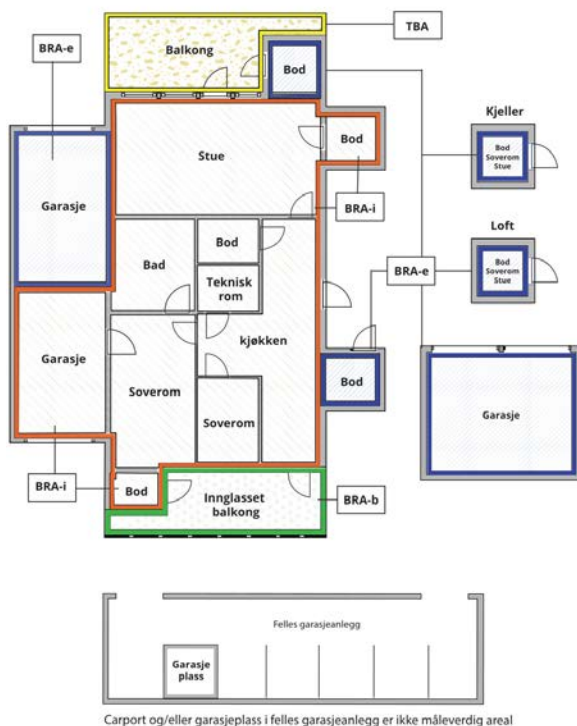
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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)		
Etasje	85			85	8
SUM	85				8
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, entré, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	316		0	2586.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nygata 7

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG	993578126			Øvland Arnhild, Øvland Selmer Emil

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

53

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	28.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	02.02.2026		Gjennomgått	27	Nei

Revisjoner

Versjon Ny versjon Kommentar

1 05.02.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 3.2.2026 Klokka 11.00

Det var skyer og -5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vidar Øvland

Arnhild Øvland

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nygata 7

4612 Kristiansand S

4204-150/316/0/35



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Utenpåhengende vindu på soverommet (fungerer som gjerde) er "punktert". Dette gjelder flere av leilighetene i bygget. Det er lovet av styret at disse skal byttes, men ingenting er skjedd. Glasset som er punktert er kun utenpåliggende.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 1 av 2

Nybyen Kvartal B Borettslag	V ³ r ref.: 468/53	Fjdselsdato eier: 30.06.1934
Nygata 7	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 18.05.1936
4612 KRISTIANSAND	Eiere: Selmer d vland BO, Arnhild d vland	
Organisasjonsnr: 993 578 126	Andelsnr: 53	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 14 865

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 111
	Avdrag fellesl ³ n	133
	Renter fellesl ³ n	64
	Avdrag fellesl ³ n	127
	Vedlikehold	213
	Avdrag fellesl ³ n	5 387
	Renter fellesl ³ n	98
	Renter fellesl ³ n	4 162
Tilleggsytelser:	Telenor TV/Bredb ³ d	500
	Energiserviceavtale m ³ lerdata/beboerapp Techem	70

Varmtvann og fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	1 261 379	Gjeld siste ³ rsoppg.:	1 261 379
Klient ajourf. l ³ n:	85 836 890,93	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	48 040 259

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11509146-10, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 03.02.2026: 45 926 498

Andel av saldo: 1 218 064

Fjrst termin: 31.12.2009Fjrst avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2039)

L³ nenummer: 11509146-2, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 03.02.2026: 1 155 118

Andel av saldo: 28 738

Fjrst termin/fjrst avdrag: 31.12.2017 (siste termin 31.12.2039)

L³ nenummer: 30008561806, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 03.02.2026: 958 643

Andel av saldo: 14 577

Fjrst termin/fjrst avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.06.2033)

5,05 %

Brl. har IN avtale p³ andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig ³ innbetale.

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Roy Natvig

Adresse: Kirkegata 54 4.Etg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 03.02.26 Side 2 av 2

Nybyen Kvartal B Borettslag	V ³ r ref.: 468/53	Fjdselsdato eier: 30.06.1934
Nygata 7	Type: Borettslag	Fjdselsdato medeier: 18.05.1936
4612 KRISTIANSAND	Eiere: Selmer d vland BO, Arnhild d vland	
Organisasjonsnr: 993 578 126		

4: S N rskilte opplysninger

Postnr/-sted: 4612 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 90979431
E-post: brlNybyen@gmail.com
Webside: www.nybyen-b.no

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	19 656	Gjeld:	1 261 379	Andre inntekter:	822
		Utgifter:	59 780		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 030 500
Andelsnr: 53		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/316
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisen: SP588297

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/0/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027050
Kundenr. 4026274
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500016749
Fakturabeløp NOK 162271,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010125-310125		9974,23	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010225-280225		9974,23	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010325-310325		9974,23	25%
FORBRUK VANN	-545,00	m3	-4038,45	1/1	301124-311224		-4038,45	25%
FORBRUK VANN	479,00	m3	3549,39	1/1	301124-141224		3549,39	25%
FORBRUK VANN	303,00	m3	2245,23	1/1	141224-311224		2245,23	25%
FORBRUK VANN	499,00	m3	3962,06	1/1	310125-280225		3962,06	25%
FORBRUK VANN	553,00	m3	4390,82	1/1	280225-310325		4390,82	25%
FORBRUK VANN	553,00	m3	4390,82	1/1	311224-310125		4390,82	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010125-310125		18476,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010225-280225		18476,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010325-310325		18476,40	25%
FORBRUK AVLØP	-545,00	m3	-8894,40	1/1	301124-311224		-8894,40	25%
FORBRUK AVLØP	479,00	m3	7817,28	1/1	301124-141224		7817,28	25%
FORBRUK AVLØP	303,00	m3	4944,96	1/1	141224-311224		4944,96	25%
FORBRUK AVLØP	499,00	m3	8113,74	1/1	310125-280225		8113,74	25%
FORBRUK AVLØP	553,00	m3	8991,78	1/1	280225-310325		8991,78	25%
FORBRUK AVLØP	553,00	m3	8991,78	1/1	311224-310125		8991,78	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/0/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

Grunnlag MVA høy sats: 129816,90, MVA: 32454,27

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501027050
Kundenr.	4026274
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04026274500016749
Fakturabeløp NOK	162271,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA <i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	129816,90
MVA	32454,27
Øreavrundning	-0,17
Å betale NOK	162271,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/0/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076213
Kundenr. 4026274
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500017622
Fakturabeløp NOK 155785,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010425-300425		9974,23	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010525-310525		9974,23	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010625-300625		9974,23	25%
FORBRUK VANN	535,00	m3	4247,90	1/1	310325-300425		4247,90	25%
FORBRUK VANN	553,00	m3	4390,82	1/1	300425-310525		4390,82	25%
FORBRUK VANN	535,00	m3	4247,90	1/1	310525-300625		4247,90	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010425-300425		18476,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010525-310525		18476,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010625-300625		18476,40	25%
FORBRUK AVLØP	535,00	m3	8699,10	1/1	310325-300425		8699,10	25%
FORBRUK AVLØP	553,00	m3	8991,78	1/1	300425-310525		8991,78	25%
FORBRUK AVLØP	535,00	m3	8699,10	1/1	310525-300625		8699,10	25%
			Netto				124628,49	
			MVA				31157,16	
			Øreavrundning				-0,65	
			Å betale NOK				155785,00	

Grunnlag MVA høy sats: 124628,49, MVA: 31157,16

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/0/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126171
Kundenr. 4026274
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500018505
Fakturabeløp NOK 143823,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010725-310725		9974,23	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010825-310825		9974,23	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	010925-300925		9974,23	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	1641,00	m ³	13029,54	1/1	300625-300925		13029,54	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010725-310725		18476,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010825-310825		18476,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	010925-300925		18476,40	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	1641,00	m ³	26682,66	1/1	300625-300925		26682,66	15%
Netto							125064,09	
MVA							18759,60	
Øreavrunding							-0,69	
Å betale NOK							143823,00	

Grunnlag MVA middel sats: 125064,09, MVA: 18759,60

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/0/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501175408
Kundenr. 4026274
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500019388
Fakturabeløp NOK 143823,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	011025-311025		9974,23	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	011125-301125		9974,23	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 89	1,00	stk	9974,23	1/1	011225-311225		9974,23	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	1641,00	m ³	13029,54	1/1	300925-311225		13029,54	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	011025-311025		18476,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	011125-301125		18476,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 89	1,00	stk	18476,40	1/1	011225-311225		18476,40	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	1641,00	m ³	26682,66	1/1	300925-311225		26682,66	15%
Netto							125064,09	
MVA							18759,60	
Øreavrunding							-0,69	
Å betale NOK							143823,00	

Grunnlag MVA middel sats: 125064,09, MVA: 18759,60

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/35/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027085
Kundenr. 4026274
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500017077
Fakturabeløp NOK 1282,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2551500,00 kr	2,01	1/1 010125-310325	1282,00	
		Netto		1282,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1282,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/35/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076248
Kundenr. 4026274
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500017952
Fakturabeløp NOK 1282,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2551500,00 kr	2,01	1/1 010425-300625	1282,00	
		Netto		1282,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1282,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/35/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126206
Kundenr. 4026274
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500018836
Fakturabeløp NOK 1282,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2551500,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	1282,00	
		Netto		1282,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1282,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG
993578126
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 150/316/0/35/1 - NYGATA 7
Eier NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501175443
Kundenr. 4026274
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04026274500019719
Fakturabeløp NOK 1282,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT BOLIG	2551500,00 kr	2,01	1/1 011025-311225	1282,00	
		Netto		1282,00	
		MVA		0,00	
		Øreavrunding		0,00	
		Å betale NOK		1282,00	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER

Vedtekter for Nybyen Kvartal B Borettslag under stiftelse, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag AL vedtatt på stiftelsesmøte 23.1.2009. Sist endret på generalforsamling 28.4.15.

1-1 Formål

Nybyen Kvartal B Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Boligdelen er en egen seksjon. Det etableres en egen seksjon for næringsdrift. Et sameie mellom boligdel og næringsdrift er etablert.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag AL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5.000.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Andelseiere kan også være aksjeselskap. Ingen kan eie mer enn en andel. Utbygger skal dog, uten å være andelseier i boligbyggelaget, eie usolgte leiligheter.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (6) Overføring av retten til parkeringsplass kan kun skje mellom sameiedeltagere og/eller mellom andelseiere i laget. Endringer skal varsles syret skriftlig med kopi av underskrevet kontrakt.

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling

som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Før husdyr anskaffes, må det søkes skriftelig til styret om tillatelse. Søknaden må begrunnes.

(6) Endringer i leiligheten som krever autoriserte fagfolk for å få utført som rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

(7) Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan vedkommende kreves for egenandel i forsikringsaker. Uaktsomhet kan være at vaske- og/eller oppvaskmaskin er satt på, leiligheten forlattes og vann-3 skade oppstår.

(8) Ved salg av leilighet skal det overleveres like mange nøkler som er utlevert. Mangler minst en nøkkel når leilighet selges, belastes selger i så fall for ny sylinder med nøkler.

Brannslange/pulverapparat og brannvarsler følger leiligheten og andelseier står økonomisk ansvarlig for at dette er på plass og i orden til enhver tid.

4 - 2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av

- hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Bruksoverlating av retten til parkeringsplass i felles garasjeanlegg kan kun skje mellom andelseiere og/eller sameiedeltagere som har leilighet, eller næringseiendom tilknyttet garasjeanlegget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen så sant dette ikke skyldes manglende vedlikehold. Videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 3 - 5 styremedlemmer og 1 - 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet

til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeieier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Kameraovervåking

Kameraovervåking av borettslagets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i borettslagets fellesområder og garasjeanlegg

Husordensregler for Nybyen Kvartal B Borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.04.2024

Nybyen Kvartal B Borettslag er borettslagers eiendom. Det er borettslagersne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard med minst mulig utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt. Andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, evt. Leietaker og andre som gis adgang til leiligheten.

Ro og orden

Det skal være ro i leilighetene og gangene fra klokken 23.00 – 07.00.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl 07.00 – 21.00 og lørdager frem til kl. 17. På søndager, julaften, 1. og 2. juledag, nyttårsaften, 1. nyttårsdag, skjærtorsdag, langfredag, 1. og 2. påskedag, 1.mai, 17.mai og Kristi Himmelfartsdag er arbeidsstøy ikke tillatt.

Barnevogner, sykler, ski redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finns egne plasser for sykler i fellesgarasje. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Det er ikke tillatt å gå fra porten eller andre dører i ulåst eller i åpen posisjon. Om man oppdager at porten eller dør ikke lar seg låse plikter man og varsle vaktmester.

Balkonger

Alt man foretar seg på balkongen eller i et åpent vindu skal ikke sjenere naboer. Risting av tepper, sengetøy osv., er derfor ikke tillatt. Klesvask, tepper osv. skal kun holdes på innsiden av balkong/vindu. Det skal ikke henge noe utenfor balkong eller vindu som kan falle ned eller være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt å male eller dekorere på en slik måte at det endrer bygningens fasade. Konferer styret.

Grilling/matlagning på balkonger er ikke lovlig.

Renhold av fellesarealer

Trappeoppganger:

Borettslaget benytter pr. 15.09.09 vaktmester ved vasking av alle trappeoppganger.

Utearealer:

Vi er sammen eiere av borettslagets utearealer. Hver enkelt oppfordres i denne sammenheng til å ta sin del av ansvaret for å holde gården ryddig og pen. Det arrangeres dugnader hver vår, samt ved behov. For øvrig har vaktmester ansvaret for det daglige vedlikehold.

Søppel og avfall

All søppel skal bringes til borettslagets eget søppelrom ferdig sortert og plasseres i en ledig container. Papp og kartong må deles opp slik at det fyller minst mulig. Større gjenstander, og alle typer farlig avfall har den enkelte beboer selv ansvar for selv å bringe til kommunens søppelmottak.

Det er ikke tillatt å kaste søppel utenfor søppelkassene eller i lofts- eller kjellergangene.

Det er heller ikke tillatt å plassere søppel midlertidig utenfor egen inngangsdør.

Uteområdene

Dette er felles eie og betyr mye for vår trivsel. Hver enkelt bør derfor føle seg forpliktet til å verne dette området, og hindre hærverk og ødeleggelse.

Grilling kan kun foregå på områder hvor borettslaget har lagt til rette for dette.

Kasting av søppel, sneiper eller hundeekskrementer skal ikke forekomme, og anses som brudd på husordensreglene. Askebeger finnes på takterrassen.

Parkering

Alle som har parkeringsplass må ta hensyn til andre biler i garasjelegget og holde seg innenfor sin merkede plass. Ved av- og pålesing skal sjåføren være i nærheten av bilen og uansett ikke parkere slik at det skaper vanskeligheter for andre.

Salg av P-plasser i Nybyen B Borettslag kan kun gjøres til andre andelshavere i samme Borettslag.

Utleie av P-plass kan kun utleies til beboere i Nybyen B og C Borettslag. Det vil ikke kunne gis adgang til port til andre enn beboere med familie inntil 4 stk. brukere pr andel.

Skader

Dersom det oppstår skade på eiendommen kan det være viktig å kontakte forsikringsselskapet raskt. Ved henvendelse til styret bør dette skje skriftlig. Vaktmester, eventuelt hjelpevaktmester og representant for styret, kan også være behjelpelig i visse tilfeller.

Bad, wc, kraner og ledninger

Andelseier har ansvaret for å holde servanter, kraner og avløp i orden. Likeledes plikter enhver beboer over 18 år å kjenne stoppekranens plassering og funksjon, slik at vannet kan stenges raskt ved eventuell lekkasje/ brudd på rør. Spørsmål knyttet til dette kan også rettes til vaktmester.

Dyrehold

Alle dyr skal meldes skriftlig til styret, med beskrivelse av dyret.

Fremleie

All fremleie skal søkes om skriftlig til styret. Utleiesom ferieleiligheter/ korttidsutleie vil ikke bli godkjent. Utleie uten at det blir søkt, vil kunne diskvalifisere for godkjenning av utleiesøknad. Kun andelshaver kan søke om fremleie, og andelshaver har under hele utleieperioden det overordnede ansvaret for leiligheten. Hvis leietaker bryter husordensreglene vil dette således kunne få konsekvenser for andelshaveren.

Merking av ringeklokke, postkasser og boder

Borettslaget har ansvaret for å merke ringeklokkene og postkassene med riktig navn. Boder i kjeller skal være merket med leiligheten nummer. Den enkelte andelseier har ansvaret for dette. Boder skal for øvrig **ALLTID** holdes låst.

Styret

Beskjeder, spørsmål og lignende til styret skal rettes til styreformann. Styret forsøker å behandle henvendelser fra beboerne så raskt som mulig, og har som mål å svare på alle skriftlige henvendelser. Alle henvendelser til styret må dateres og underskrives.

Styret gjør oppmerksom på at beskjeder kan bli gitt vis oppslagstavlene som henger nede i hver oppgang og på vår hjemmeside

Innkalling til ordinær generalforsamling i NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

Torsdag 27.03.2025 Kl: 17:00
Thon Hotel Markensgate

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Møteleder foreslås å være styreleder Roy Natvig

Forslag til vedtak: Møteleder velges å være Roy Natvig

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak: Møteleder velges å være Roy Natvig

1.2 Valg av protokollfører

Protokollfører foreslås å være nestleder Thor Veire

Forslag til vedtak: Thor Veire ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Valg av en til å signere protokoll

Forslag til vedtak: ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Antall Fremmøtte: Antall fullmakter:

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjenningen enstemmig vedtatt

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 innmeldt fra eierne

Ingen saker meldt inn fra eierne

5. Saker fra styret

Ingen saker meldt inn fra styret

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 141 100,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Roy Natvig
Nestleder, Thor Veire
Styremedlem, Rita Eva Jenssen Vatne
Styremedlem, Bjarte H. Aluwini
Styremedlem, Anita Henriksen
Varamedlem, Astri Margrethe Høiesen
Varamedlem, Katarina Skogheim

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Roy Natvig er på valg, han ble valgt for 2 år i 2023

Forslag til vedtak: Roy Natvig er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Tor Veire er på valg, ble valgt for 2 år i 2023

Bjarte Holtet Aluwini er på valg, tar ikke gjenvalg.

Rita Eva Jensen er ikke på valg, ble valgt for 2 år i 2024

Anita Hofstetter Henriksen er ikke på Valg, ble valgt for 2 år i 2024

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Thor Veire velges for 2 nye år

xxx valgt for 2 år (Forslag til kandidat presenteres på GF)

7.3 Valg av varamedlemmer

Astrid M Høiesen har flyttet og er dermed ikke på valg.

Katarina Skogheim er på valg

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Katarina Skogheim velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Synnøve Langfeldt (Medlem)

Randi Jørgensen (Leder)

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Synnøve Langfeldt er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024

Randi Jørgensen er ikke på valg, valgt for 2 år i 2024

Styrets årsmelding for NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG 2024

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG 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, Roy Natvig, Kirkegata 54 4.Etg.

Nestleder, Thor Veire, Gauselvågen 46 B

Styremedlem, Rita Eva Jenssen Vatne, Kirkegata 54, 6etg.

Styremedlem, Bjarte H. Aluwini, Kristian IVs gate 21

Styremedlem, Anita Henriksen, Kirkegata 54 5.Etg.

Varamedlem, Astri Margrethe Høiesen, Molveien 2B

Varamedlem, Katarina Skogheim, Kirkegata 54

Styrets arbeid i 2024

Vi har hatt 4 styremøter pluss generalforsamling i 2024.

19 Mars

20 August

3 oktober

12 November

Hovedoppgavene for styret har vært å følge og behandle saker fra beboere samt forefallende arbeid hva gjelder drift, vedlikehold, oppgradering og økonomi og mer faste saker som dukker opp. Store som små-

Hovedsaken siste år er oppgradering av lys i P Kjeller samt tilkobling til det kommunale renseanlegget.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Hovedsaker:

Arbeid med septikene

Sifting av lysrør P kjeller til Led lys

Møter med Kommune/utbygger av Baneheia park

Utover dette har det vært normale vedlikehold saker som man kan påberegne i ett borettslag.

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 rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne utskiftning av driv belter på våre 4 heiser. Her vil vi ta en heis hvert år de neste 4 årene. Fasadevask og noe maling, utskiftning av 10 stk franske balkong glass og gjenfylling av setiktankene.

Vi vil også ha en dialog med kommunen vedrørende utbedring av skateparken, samt oppgraderingen av parken. Vi har bedt kommunen flere ganger om at de store trær nærmest oss blir fjernet.

Årsmøtet godkjent av styret 11 mars 25

Årsmeldingen godkjent av Styret 11 mars 25

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Resultatrapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 820 420	2 820 420	2 820 420	3 243 632
Inntekter driftsavtale målere		70 992	65 076	65 076	73 080
Inndekning av renter		2 688 699	1 960 793	2 357 240	2 654 820
Inndekning av ord. avdrag		2 607 884	2 843 105	2 814 102	2 697 097
Inndekning av IN avdrag	0	2 265 545	3 402 262	0	0
Innbetalt kabel TV		472 932	435 870	473 558	465 885
Andre leieinntekter		1 080	1 080	1 080	1 080
Oppvarming		634 312	723 261	740 451	766 752
Gevinst ved salg anleggsmidler	1	350 000	0	0	0
Vedlikeholdsfond		141 599	104 520	104 520	168 200
Andre driftsinntekter	2	187 479	165 891	110 000	150 000
Sum inntekter		12 240 942	12 522 279	9 486 447	10 220 546
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	21 729	19 083	20 000	20 000
Styrehonorar	4	138 740	130 500	128 000	140 550
Forretningsførerhonorar		136 334	135 276	138 000	138 000
Kontingent boligbyggelag		25 750	26 500	28 000	28 000
Vaktmestertjenester		412 474	325 579	350 000	390 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	19 561	18 400	18 048	19 818
Vedlikehold/serviceavtaler	6	758 945	1 397 736	450 881	909 998
Kabel-tv		443 699	444 897	473 558	465 885
Forsikring		280 817	255 288	273 000	331 000
Kommunale avgifter		1 225 611	1 102 883	1 250 000	1 216 000
Strøm	7	182 114	180 381	203 312	208 196
Oppvarming	8	773 661	852 054	925 564	958 440
Renhold, fellesareal		14 898	21 174	15 000	15 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 078	12 181	15 000	11 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 429	3 063	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	9	20 823	24 807	25 742	28 742
Sum driftskostnader		4 457 663	4 949 800	4 319 105	4 885 629
Driftsresultat		7 783 279	7 572 479	5 167 342	5 334 917
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		44 430	4 641	4 000	17 000
Annen finansinntekt		7 384	2 087	0	0
Rentekostnad		2 688 897	1 973 823	2 357 240	2 654 820
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 637 083	-1 967 096	-2 353 240	-2 637 820
Årsresultat	10, 1 1	5 146 196	5 605 383	2 814 102	2 697 097
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-5 146 196	-5 605 383	2 814 102	2 697 097
Sum disponering av resultat		-5 146 196	-5 605 383	2 814 102	2 697 097

Balanserapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 13	35 000 000	35 000 000
Bygninger	12, 13	159 340 625	159 340 625
Garasjer	12, 13	11 285 000	11 285 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		205 625 625	205 625 625
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		155 727	60 504
Andre fordringer	14	359 322	591 273
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		913 179	606 258
Skattetrekkkonto, bundne midler		0	1 405
Sum omløpsmidler	10	1 428 228	1 259 440
SUM EIENDELER		207 053 853	206 885 065

Balanserapport klient 468 NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		435 000	435 000
Annen egenkapital		76 466 431	76 466 431
Årets resultat		5 146 196	0
Sum egenkapital	11	82 047 627	76 901 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	13, 15	53 586 304	58 365 238
Pant-og gjeldsbrev lån	13, 15	1 059 442	1 154 213
Borettsinnskudd	13, 15	69 487 500	69 487 500
Garasje innskudd		293 166	293 166
Andre innskudd		190 000	190 000
Sum langsiktig gjeld		124 616 412	129 490 117
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 294	12 225
Gjeld til forretningsfører		150 000	0
Leverandørgjeld		212 393	463 611
Skyldig off. myndigheter		0	2 462
Påløpne renter		1 128	1 233
Annen kortsiktig gjeld		0	13 985
Sum kortsiktig gjeld	10	389 814	493 517
Sum gjeld		125 006 226	129 983 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		207 053 853	206 885 065

NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

Kristiansand, 14.03.25

(Signert elektronisk)

Roy Natvig
Styreleder

Thor Veire
Nestleder

Bjarte H. Aluwini
Styremedlem

Rita Eva Jenssen Vatne
Styremedlem

Anita Henriksen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

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. Øvrig 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 til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Gevinst ved salg av anleggsmidler

Gevinst ved salg av anleggsmidler gjelder salg av en bruksrett til parkeringsplass

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter gjelder

Andel næring ifm. kostnader for Sameiet	kr 112 575
Strøm El bil lading	kr 54 307
Tilskudd fra Søbo - Miljøfond	kr 20 000
Viderefakturering til beboer for nøkkel	kr 597

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	21 729	19 083
Sum	21 729	19 083

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	138 740	130 500
Sum	138 740	130 500

Styrehonorar inneholder også kostnad vedr Sameiet Nybyen Kvartal B (1/3 part, kr 2 500)

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	19 561	18 400
Sum	19 561	18 400

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften inneholder også kostnad vedr. Sameiet Nybyen Kvartal B (1/3 part, kr 353)

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	67 278	547 655
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	38 240	28 499
6602 Vedlikehold, blomster, ekstra til dugnad etc	0	2 384
6603 VEDLIKEHOLD VVS	211 403	68 432
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	26 890	29 898
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 873	10 976
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	92 811	105 332
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	37 997	53 599
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	77 784	67 350
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	45 075	459 705
6630 BRØYTING	17 288	13 906
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	139 306	0
Sum	758 945	1 397 736

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Kostnader på konto 6603 skyldes i hovedsak kortsluttet septikktank

Kostnader på konto 6644 gjelder oppgradering til LED-lys i P-kjeller

Note 7 - Strøm

Strøm gjelder fellesstrøm og lys/strøm i garasje

Note 8 - Oppvarming

I årsregnskapet for 2024 er det foretatt avregning av oppvarming pr 31.12.2024. Oppvarmingskostnad som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning som er foretatt. Forbruk som ikke er avregnet er varmetap, samt oppvarmingskostnad til fellesareal. Fjernvarme og vamt vann blir avregnet eiere hver mnd.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	1 230
7440 KONTINGENT NBBL	5 742	5 742
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	2 276	3 463
7720 GENERALFORSAMLING	7 069	2 250
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 479	5 936
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	383	6 186
Sum	20 823	24 807

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	765 923	208 065
Årets resultat	5 146 196	5 605 383
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 873 705	-5 047 524
B. Årets endringer i disponible midler	272 491	557 859
C. Disponible midler UB	1 038 414	765 923
Omløpsmidler	1 428 228	1 259 440
- Kortsiktig gjeld	389 814	493 517
Disponible midler 31.12	1 038 414	765 923

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	435 000	435 000
Annen egenkapital 01.01	76 466 431	70 861 048
Årets resultat	5 146 196	5 605 383
Sum egenkapital 31.12	82 047 627	76 901 431

Note 12 - Anleggsmidler

	Overvåkningsut: kj. 2011	Bygning	Garasje / Parkeringsanleg	Redskapsbod	Tomt	Ladeanlegg EI biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 029	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 029	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 029	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	159 002 500	11 285 000	45 000	35 000 000	293 125
Anskaffelsesår :	2011	2009	2009	2010	2009	2020
Antatt levetid i år :	5					

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Nedskrivning / oppskrivning

Eiendommens verdi overstiger, etter styrets vurdering, den langsiktige gjelden ut fra hva boenhetene omsettes for.

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	124 133 246	129 006 951
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	35 578 923	34 834 308
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	205 625 625	205 625 625

Note 14 - Andre fordringer

Andre fordringer består av	
Periodiserte kostnader	kr 251 806
Fordring mot næringsseksjonene	kr 106 842
Klare	kr 675

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken
Formål:	Vedlikehold		
Lånenummer:	30008561806	11509146-2	11509146-10
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2011	2009
Rentesats:	5.75 %	4.755 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente 5,70 % nominelt	Flyt. Rente nom. 4,705% - Halvårlig	Flyt. Rente nom. 4,705% - Halvårlig
Beregnet innfridd:	25.06.2033	31.12.2039	31.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	1 200 000	7 751 000	135 800 000
Lånesaldo 01.01:	1 154 213	1 390 071	56 975 167
Avdrag i perioden:	94 771	107 712	4 671 222
Lånesaldo 31.12:	1 059 442	1 282 359	52 303 945
Andelssaldo 01.01:	0	285 235	34 549 073
Innbetalt IN i perioden:	0	48 021	2 217 524
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	12 828	1 508 102
Andelssaldo 31.12:	0	320 428	35 258 495
Sum pantegjeld for lån:	1 059 442	1 602 787	87 562 440

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11509146-10	1	1 827 979	1 827 979
	1	1 545 883	1 545 883
	1	1 374 369	1 374 369
	1	1 347 288	1 347 288
	1	1 342 775	1 342 775
	1	1 329 234	1 329 234
	1	1 293 126	1 293 126
	1	1 279 585	1 279 585
	2	1 157 720	2 315 440
	1	1 112 585	1 112 585
	1	1 103 558	1 103 558
	1	1 083 247	1 083 247
	1	1 076 476	1 076 476
	1	1 071 963	1 071 963
	1	1 049 395	1 049 395
	1	1 036 499	1 036 499
	2	1 035 855	2 071 710
	1	1 022 314	1 022 314
	1	981 692	981 692
	1	947 841	947 841
	1	945 584	945 584
	1	908 181	908 181
	7	900 449	6 303 143
	1	870 701	870 701
	1	846 286	846 286
	1	835 775	835 775

Pantegjeld

	2	789 867	1 579 734
	1	780 161	780 161
	1	742 475	742 475
	1	710 881	710 881
	1	709 269	709 269
	1	684 801	684 801
	1	674 772	674 772
	2	643 178	1 286 356
	1	620 610	620 610
	1	609 326	609 326
	2	575 475	1 150 950
	1	561 934	561 934
	2	539 367	1 078 734
	1	530 340	530 340
	2	516 799	1 033 598
	1	507 772	507 772
	1	494 231	494 231
	1	471 664	471 664
	1	356 246	356 246
	1	300 958	300 958
	1	272 443	272 443
	1	224 064	224 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11509146-2	1	43 128	43 128
	1	36 473	36 473
	1	32 426	32 426
	1	31 787	31 787
	1	31 681	31 681
	1	31 361	31 361
	1	30 509	30 509
	1	30 296	30 296
	1	30 190	30 190
	1	27 954	27 954
	2	27 315	54 630
	1	26 356	26 356
	1	26 250	26 250
	1	26 037	26 037
	1	25 558	25 558
	1	25 398	25 398
	2	25 291	50 582
	1	24 759	24 759
	1	24 455	24 455
	2	24 439	48 878
	2	24 120	48 240
	1	24 090	24 090
	1	23 162	23 162
	1	22 363	22 363
	1	22 310	22 310
	7	21 245	148 715
	1	19 967	19 967
	2	18 636	37 272

Pantegjeld

	1	17 518	17 518
	1	16 772	16 772
	1	16 734	16 734
	1	15 920	15 920
	2	15 175	30 350
	1	14 642	14 642
	1	14 376	14 376
	2	13 577	27 154
	1	13 258	13 258
	2	12 726	25 452
	1	12 513	12 513
	2	12 193	24 386
	1	11 980	11 980
	1	11 661	11 661
	1	11 128	11 128
	1	8 405	8 405
	1	5 286	5 286
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008561806	4	22 475	89 900
	8	17 498	139 984
	7	16 110	112 770
	6	15 511	93 066
	11	14 316	157 476
	5	13 523	67 615
	3	12 531	37 593
	7	12 125	84 875
	4	11 341	45 364
	3	10 340	31 020
	9	8 353	75 177
	5	7 555	37 775
	4	6 955	27 820
	11	5 364	59 004

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.

Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant.

Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAG

Styreleder	Roy Natvig (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Thor Veire (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Bjarte H. Aluwini (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Rita Eva Jenssen Vatne (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Anita Henriksen (sign.)	14.03.2025



Til generalforsamlingen i Nybyen Kvartal B borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nybyen Kvartal B borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 14:15:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HDDMZ-HGAJ5-R4ZYA-DM5SR-P71S7-9M8ED

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

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

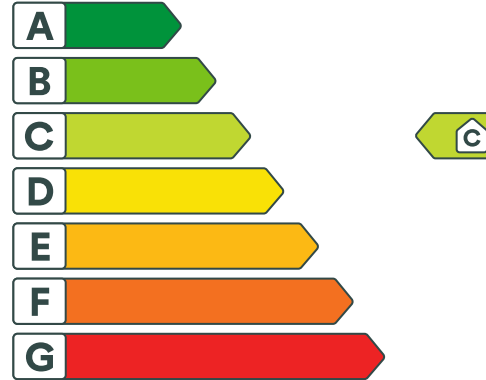
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Adresse Nygata 7, 4612 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 04.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-255706
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 24585212
Gårdsnummer 150	Bruksnummer 316
Seksjonsnummer 35	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2009	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 81,0 m²	Oppvarmet bruksareal 81,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
95,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10 229 kWh



Nygata 7, 4612 KRISTIANSAND S



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nygata 7, 4612 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



ÅJA Constructions AS v/Aasen Consulting
Skansen 6, Postboks 653
4666 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604404-64

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:07122011

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

Byggeplass:		Eiendom:	150/316
Tiltakshaver:	TGD Eiendom AS, c/o ABCenter Næring og forvaltning	Adresse:	Rådhusgata 6, Pb. 209, 4662 KRISTIANSAND S
Søker:	ÅJA Constructions AS v/Aasen Consulting	Adresse:	Skansen 6, Postboks 653, 4666 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

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 gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 31.08.2006.

Plan- og bygningsetaten ber om at det ettersendes kopi av kontrollerklæring for Asplan Viak AS – Pro/Kpr - Ansv. Prosj. for arkitektur og landskapsarkitektur, hvor skjemaet er undertegnet og det er krysset av for ”fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse.”

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

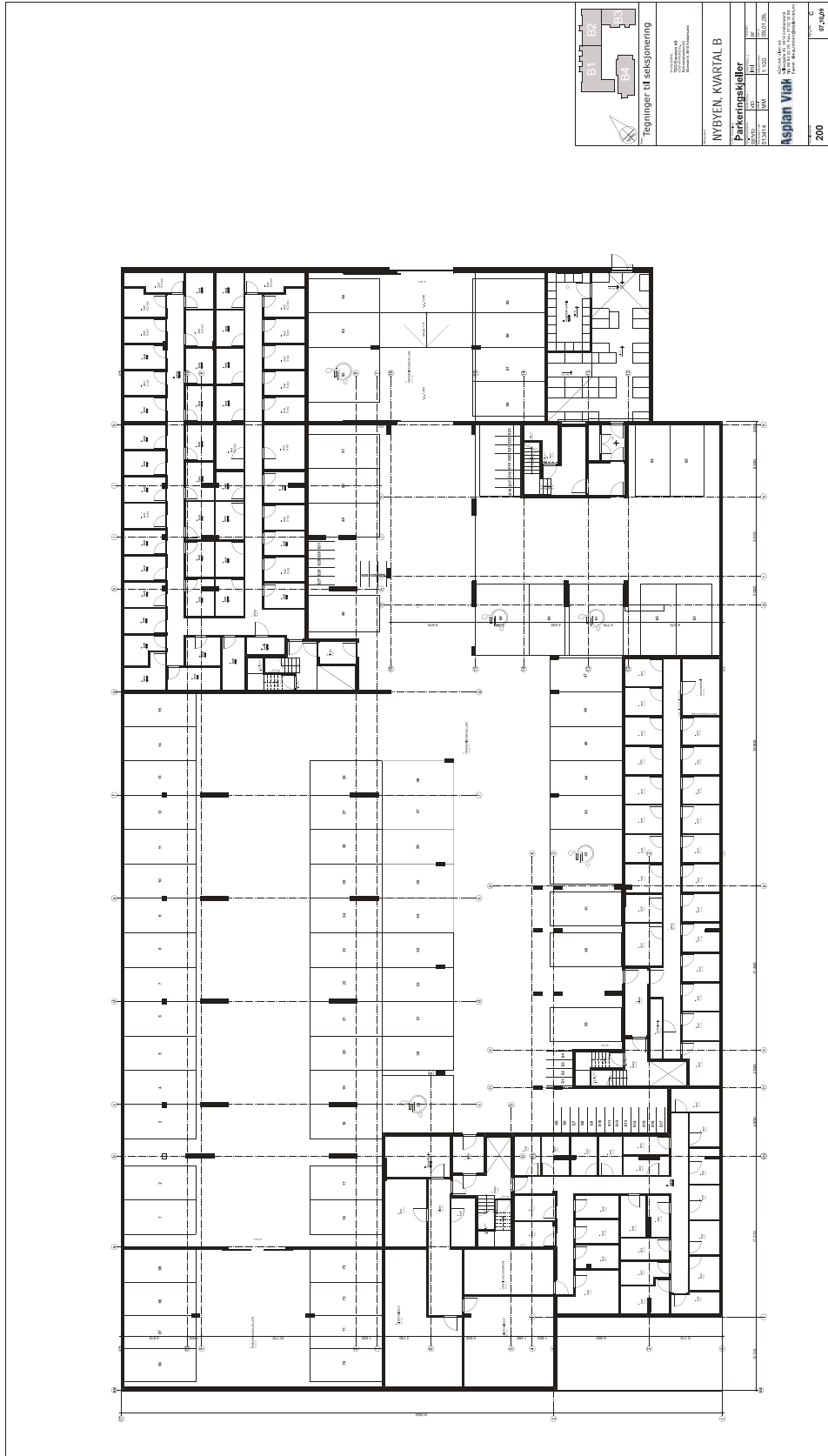
Kopi til:

Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

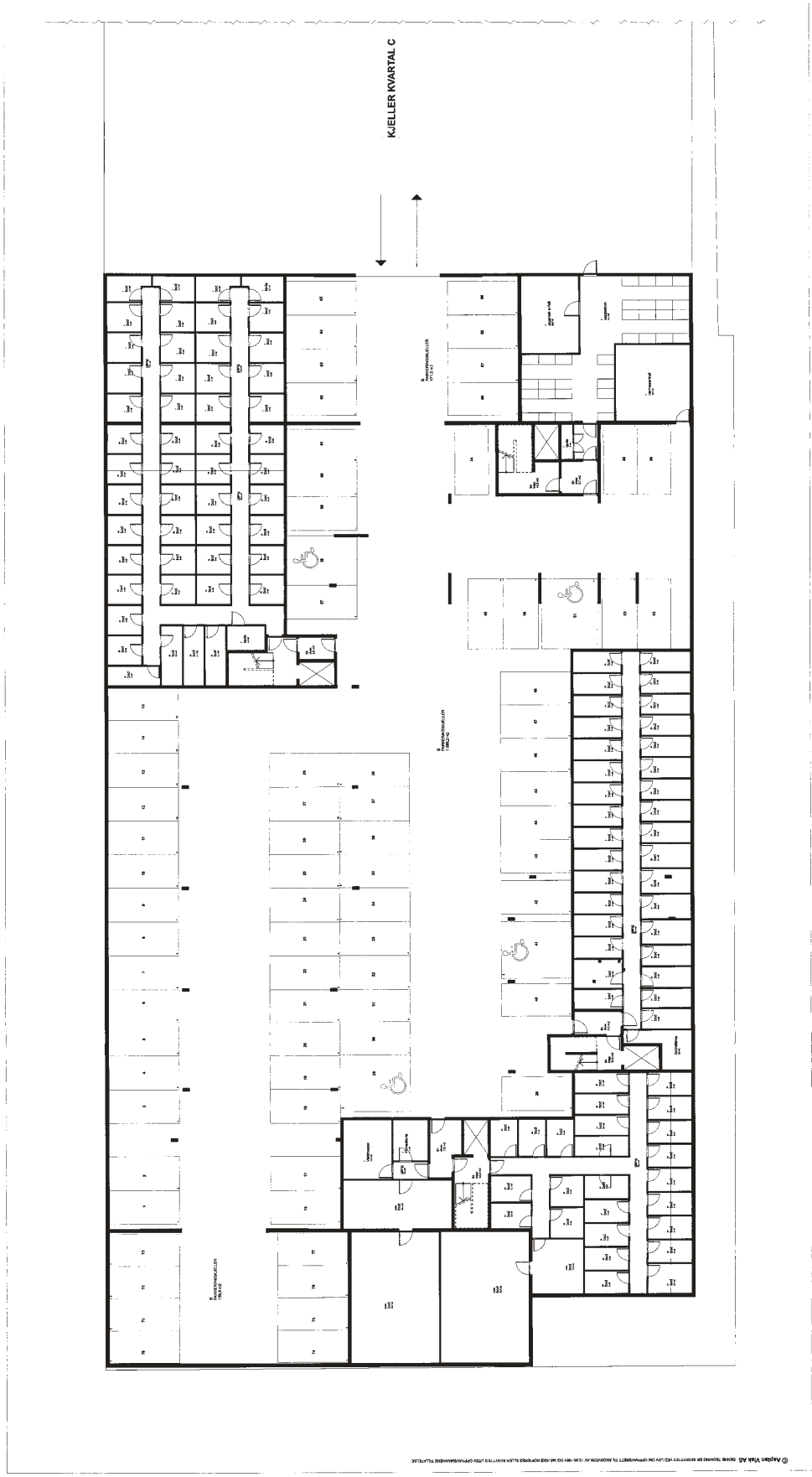


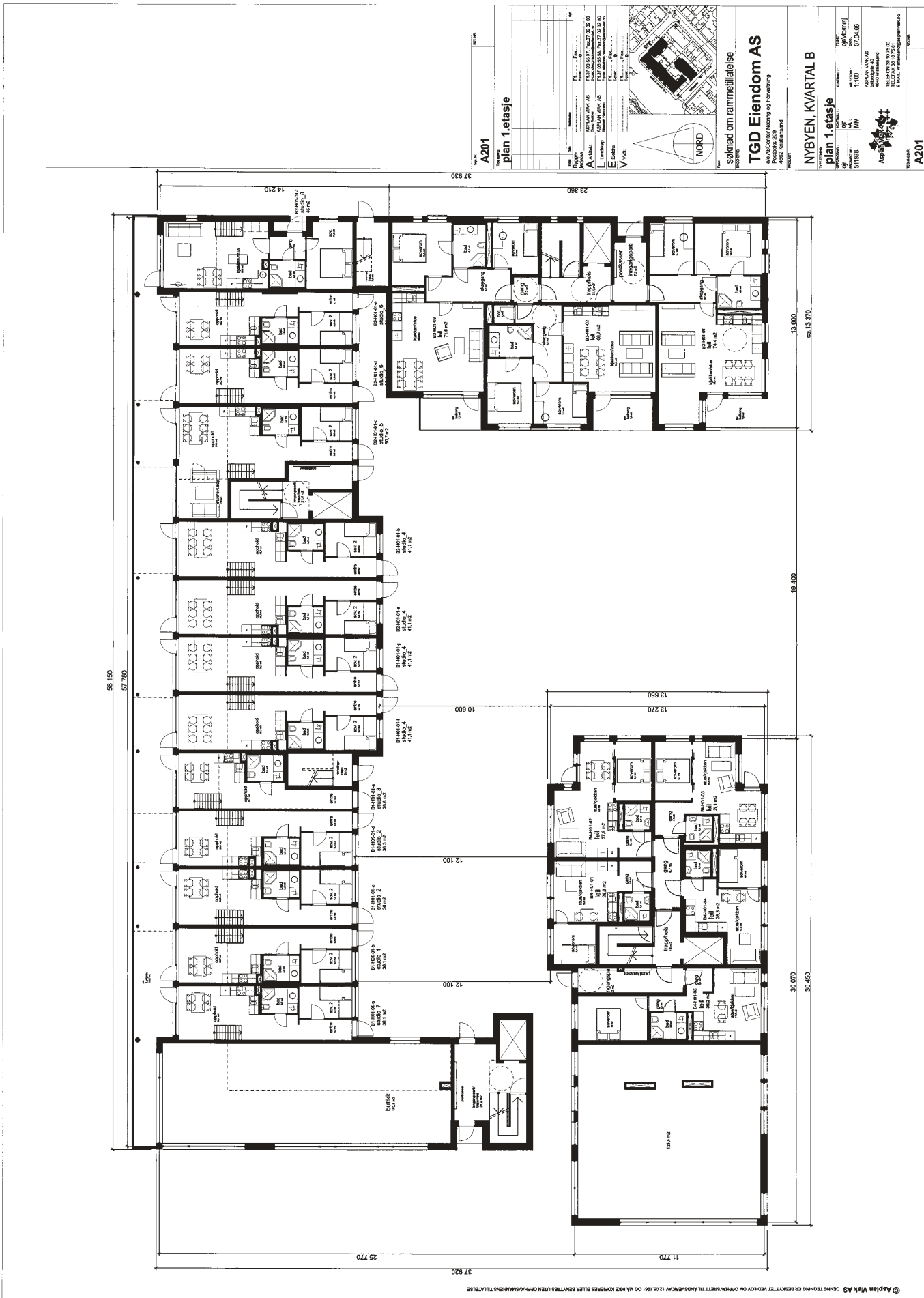
7200
plan parkeringskjeller

skisport og rammebalese
TGD Eiendom AS
TGD Eiendom AS
Kjøper og selger eiendom
Kjøper og selger eiendom

ANBYEN, KVARTAL B
plan parkeringskjeller

7200





A201
plan 1. etasje

TGD Eiendom AS
søknad om rammetilretteleggelse

NVBYEN, KVARTAL B
plan 1. etasje

Prosjekt 203
6602 Forntunet

Opparbeidelse
511975

Oppmåling
1:100

Utskrift
07.04.06

Asplan Viak AS
Tilrettelagning av bygg
Tilrettelagning av bygg
Tilrettelagning av bygg

A201



A20M
plan mezzanin etasje

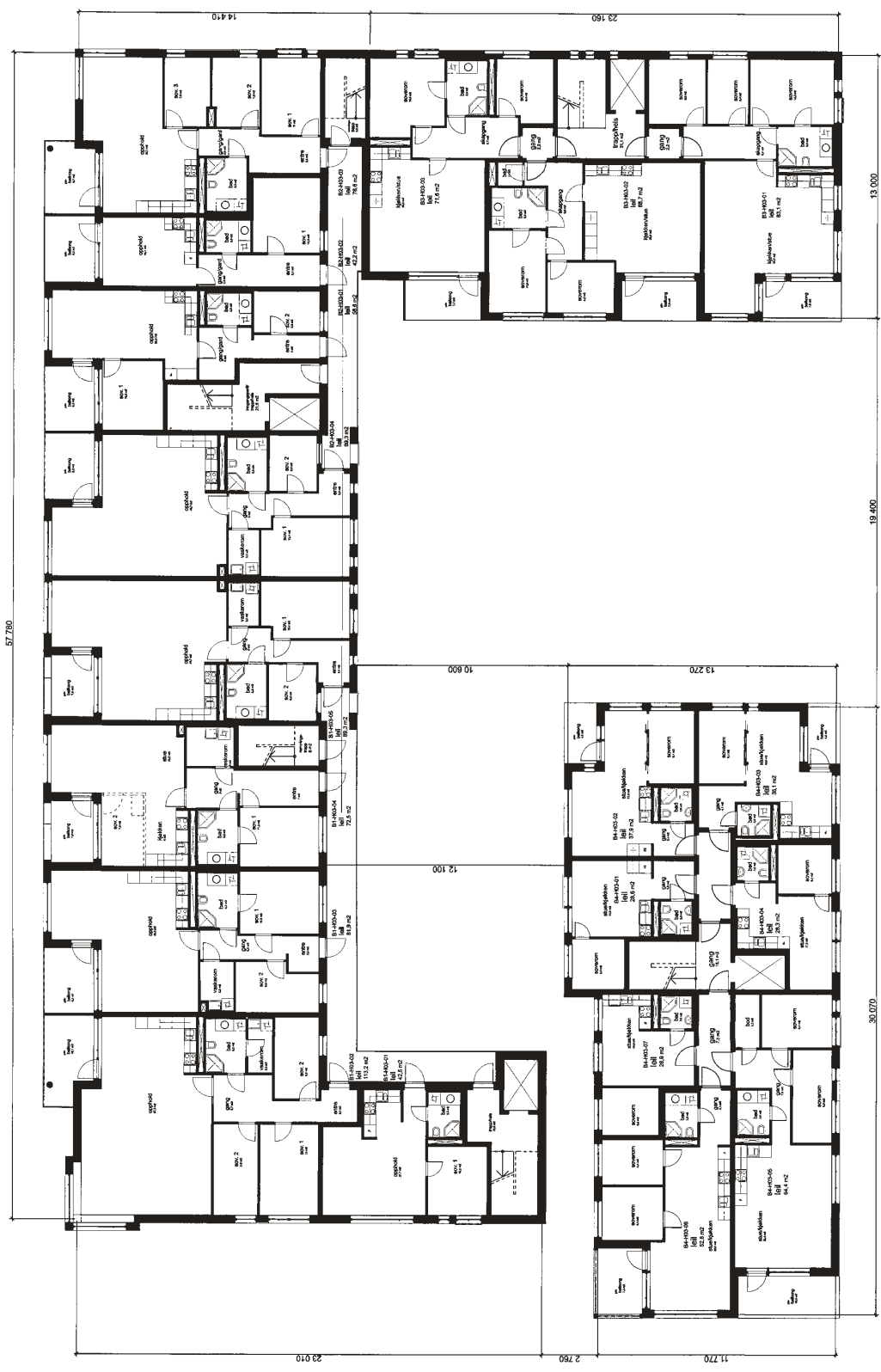
prosjekt
 søknad om rammetillatelse
TGD Eiendom AS
 c/o ASØster Nærings og Forvaltning
 Postboks 200
 0403 Storbrandstad
 prosjekt:

NYBYEN, KVARTAL B
plan mezzanin etasje

Prosjekt: A20M
 Tegning: 17.04.05
 Tegner: JHM
 Kontrollant: JHM
 Opprinnelig: JHM
 Godkjent: JHM

Asplan Viik AS
 Byrådsveien 1
 0223 Oslo
 Telefon: 022 38 10 00
 E-post: info@asplanviik.no

A20M

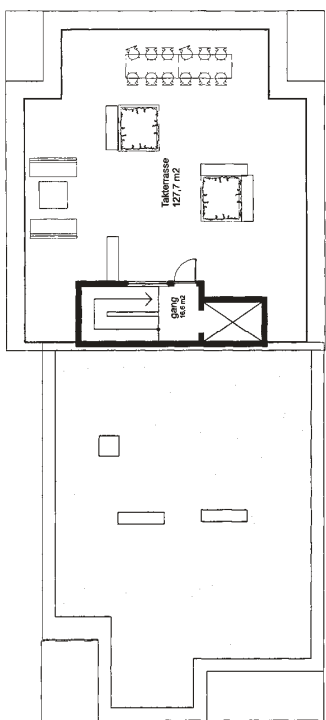
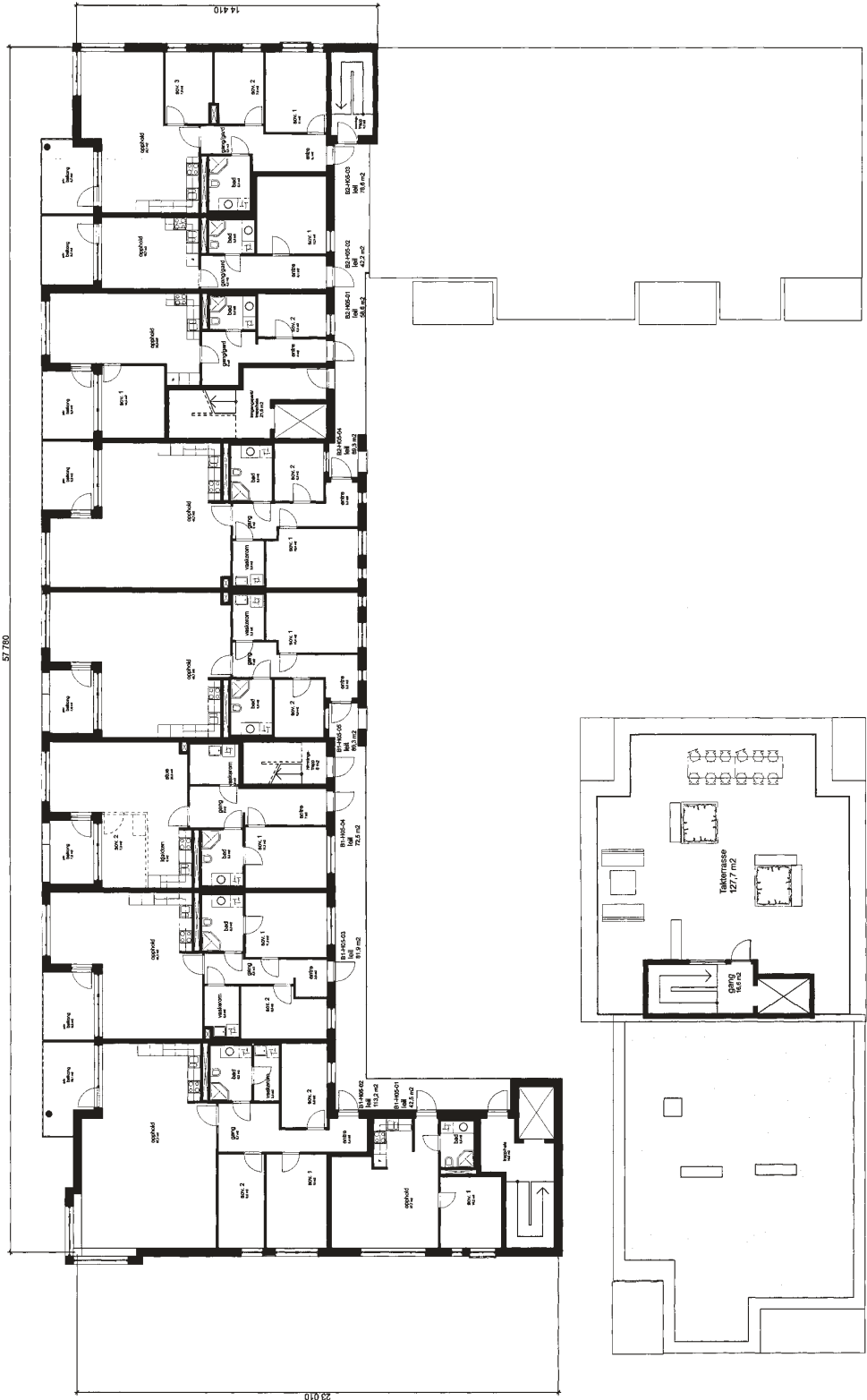


<p>Prosjekt: A203 Navn: plan 3. etasje</p>		
<p>Arkitekt: ASPLAN VIİK AS Prosjektleder: ANDRÉ M. VILHELMSEN</p>	<p>Byggherre: TGD Eiendom AS Prosjektleder: ANDRÉ M. VILHELMSEN</p>	
<p>Byggherrens kontaktperson: ANDRÉ M. VILHELMSEN Telefon: 91 12 12 12 E-post: andrem.vilhelmsen@tgd.no</p>	<p>Byggherrens kontaktperson: ANDRÉ M. VILHELMSEN Telefon: 91 12 12 12 E-post: andrem.vilhelmsen@tgd.no</p>	<p>Byggherrens kontaktperson: ANDRÉ M. VILHELMSEN Telefon: 91 12 12 12 E-post: andrem.vilhelmsen@tgd.no</p>

Saknad om rammetilbøle
TGD Eiendom AS
 c/o ABCenter Nærings og Eivahing
 Postboks 200
 4022 Kviteseid

NYBYEN, KVARTAL B
plan 3. etasje
 Byggherrens kontaktperson: **ANDRÉ M. VILHELMSEN**
 Telefon: **91 12 12 12**
 E-post: **andrem.vilhelmsen@tgd.no**

A203



A205
plan 5. etasje

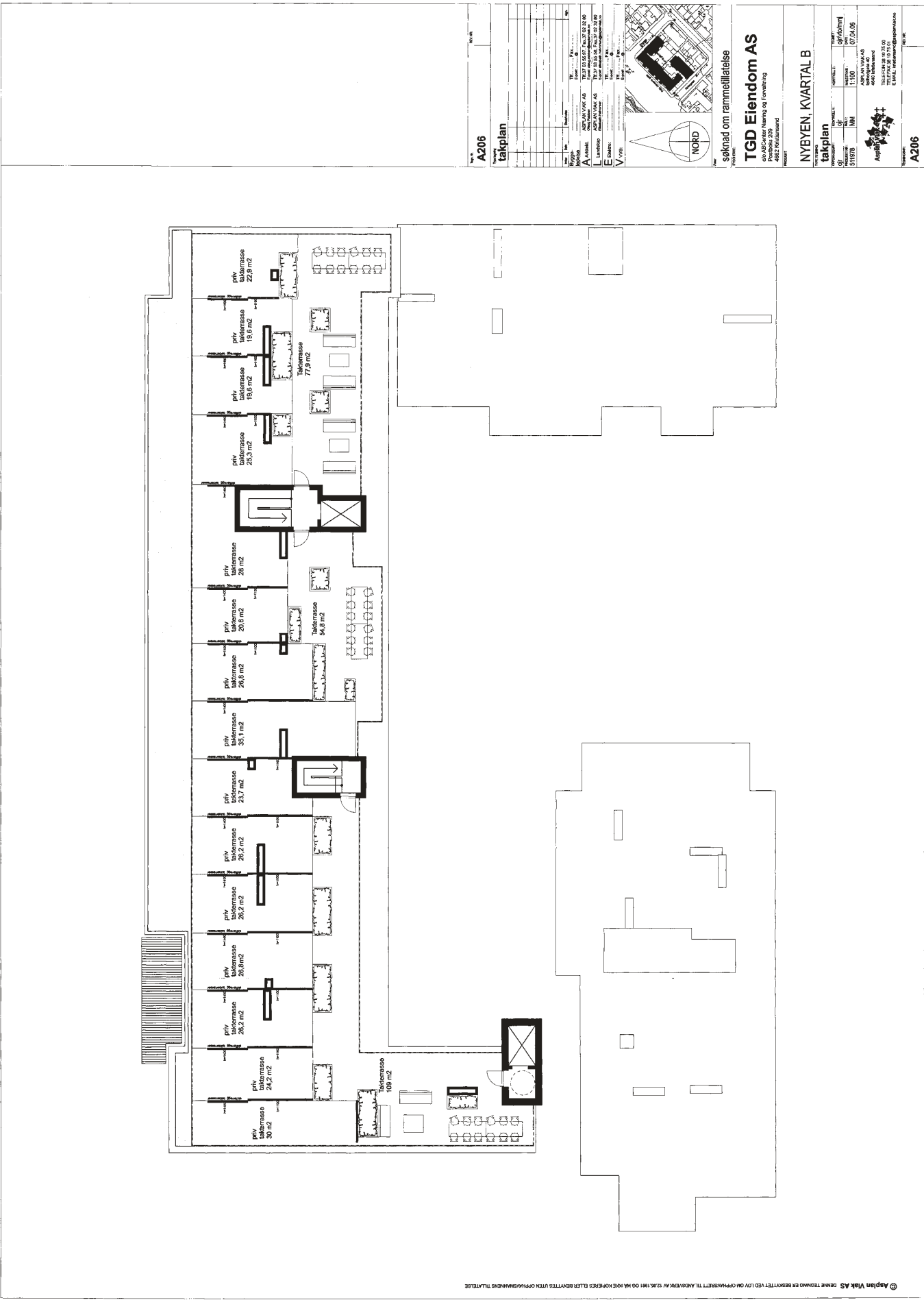
TGD Eiendom AS
20. Altonsløkka, Næring og Forvaltning
0662 Kristiansund

NYBYEN, KVARTAL B
plan 5. etasje

511978 1:100 1:100 07.04.06

Asplan Viik AS
Kontor
Telefon: 22 12 12 12
E-mail: tildeling@asplanviik.no

A205



© Asplan Viak AS. DENNE TEKNISKE ERBJODTELSE YDELSE ER OPPHÅVRETTET. ILL. ANSVARER FOR ALLE RØRERES ELSKER BEHØRTE UTEEN OPPHÅVNINGEN TILTALELSE.

A206
 Prosjekt: **takplan**
 No. 416

Utarbeidet av:	ASPLAN VIK AS	Prosjektleder:	Per Olav Rind
Revisjon:	01	Dato:	07.01.09
Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS	Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS
Utskrutt dato:	07.01.09	Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS
Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS	Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS
Utskrutt dato:	07.01.09	Utskrutt av:	ASPLAN VIK AS

TGD Eiendom AS
 040 ABCenter, Næring og Forvaltning
 Postboks 209
 4202 Kviteseid
 Prosjekt: **NYBYEN, KVARTAL B**

takplan
 Prosjekt: **NYBYEN, KVARTAL B**
 Utskrutt av: **ASPLAN VIK AS**
 Utskrutt dato: **07.01.09**
 Utskrutt av: **ASPLAN VIK AS**
 Utskrutt dato: **07.01.09**

A206



ÅJA Constructions AS v/Aasen Consulting
Skansen 6, Postboks 653
4666 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604404-48

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:23042009

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE FOR UTVIDELSE AV TAKTERRASSE FOR B5 NYBYEN B.

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Byggeplass:	KIRKEGATA 42	Eiendom:	150/660
Tiltakshaver:	TGD Eiendom AS, c/o ABCenter Næring og forvaltning	Adresse:	Rådhusgata 6, Pb. 209, 4662 KRISTIANSAND S
Søker:	ÅJA Constructions AS v/Aasen Consulting	Adresse:	Skansen 6, Postboks 653, 4666 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring. Tegninger og situasjonsplan mottatt 27.02.2009 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder utvidelse av takterrasse til også å gjelde for bygg B5 i Nybyen B.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere tegninger datert utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 31.08.2006
Igangsettingstillatelse er tidligere gitt.

Endringsøknaden:

Søknaden gjelder utvidelse av takterrasser til også å gjelde for bygg B5.
Nabobygg B1 og B4 har takterrasse.
Iht. søknaden har utvidelsen av takterrassen for B5 et areal på 154 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 72. Godkjent 16.11.2005. Formål : bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningssetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:
Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:
post.teknisk@kristiansand.kommune.no
Webadresse:
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Estetiske krav:

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at en bruker samme type gjerde mht. utforming, for omsøkte takterrasse, som de øvrige.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.
Ansvarlig utførende er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med godkjenning som nå gis.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

En legger til grunn at dette er ivare tatt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten godkjenner omsøkte tiltak jfr. § 3.4 –" Tak kan benyttes til fellestakterrasse", på følgende vilkår:

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten legger til grunn at inngjerding får samme utforming som de øvrige for Nybyen B.

Inngjerdingen må trekkes inn i forhold til veggliv slik øvrig inngjerding er utført, jfr. bygg B1 og B4.

En forutsetter at tilgjengelighet skal være sikret for alle, jfr. § 3.2.

Behandlingsgebyr:

Gebyr kr. 8700 ,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

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 de 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- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetatens 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- og bygningsetaten, 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- og bygningsetaten 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.



FORENKLET SITUASJONSKART
 FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
 SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 150 Bnr.: 660 Fnr.: Snr.:
 Adresse: Nybyen B
 Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

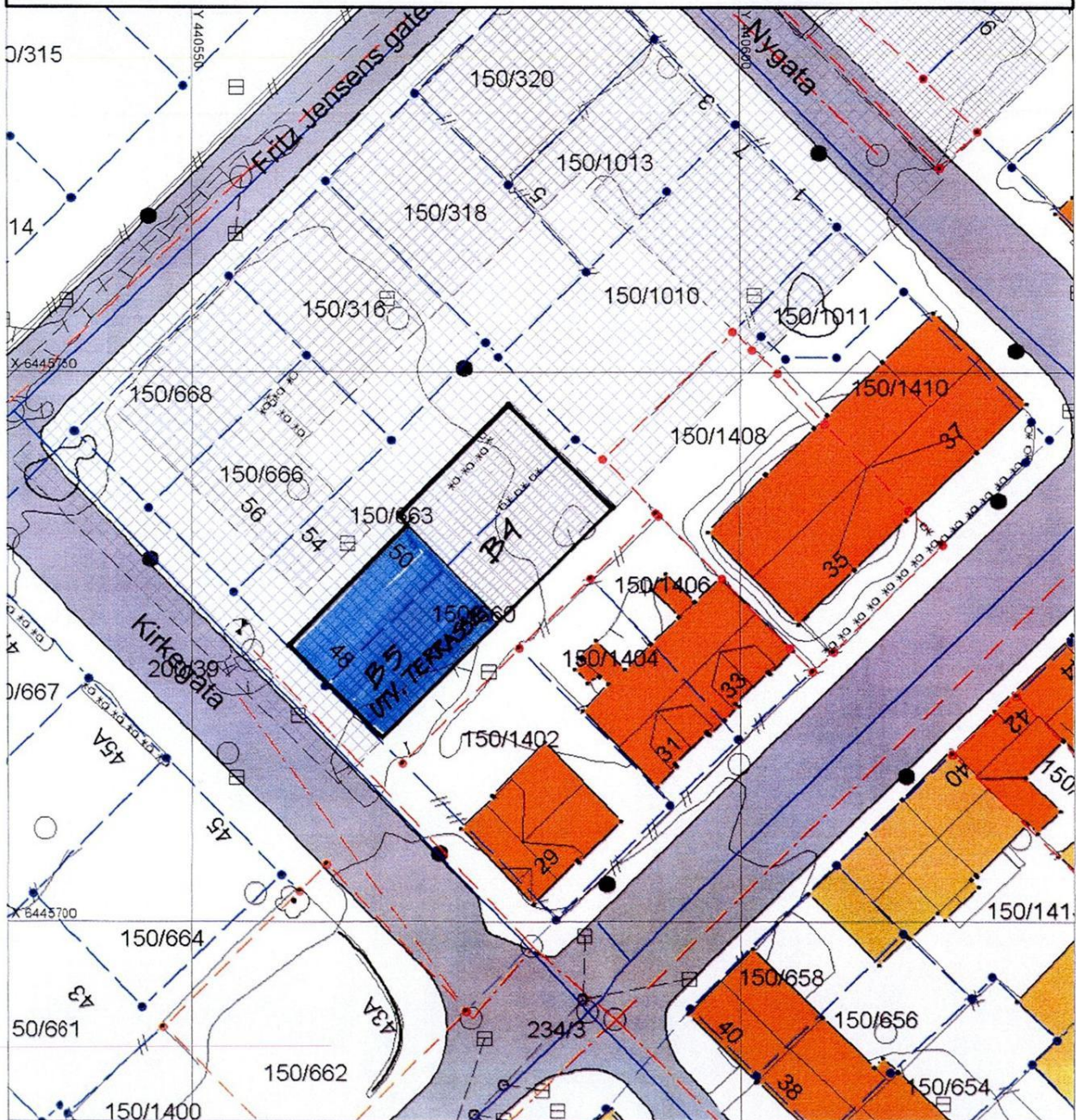
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

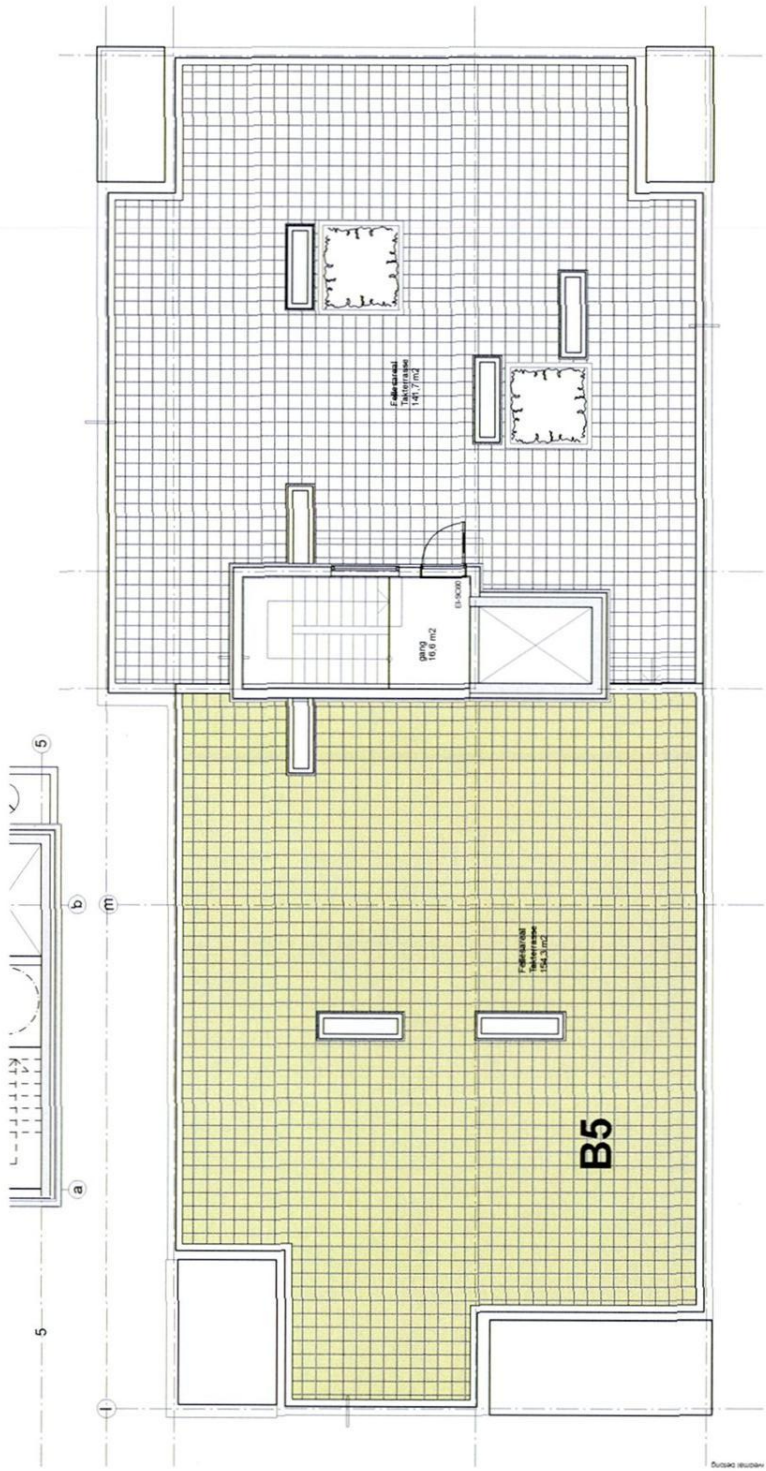
Målestokk: 1:500



Dato: 10.02.2009

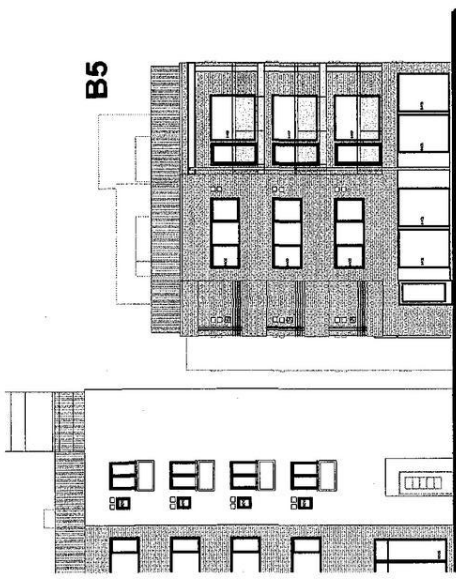
Sign.: Astrid A Syvertsen



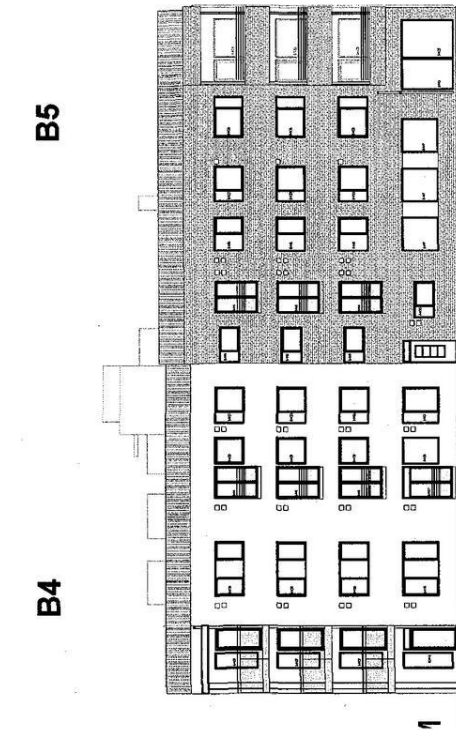


© Asplan Viak AS DENNE TEIING ER BESKTTET VED LOV OM OPPHVSRETT TL ANDSVERK AV 12.05.1961 OG MA KKE KOPERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHVSANNENS TLLATELSE

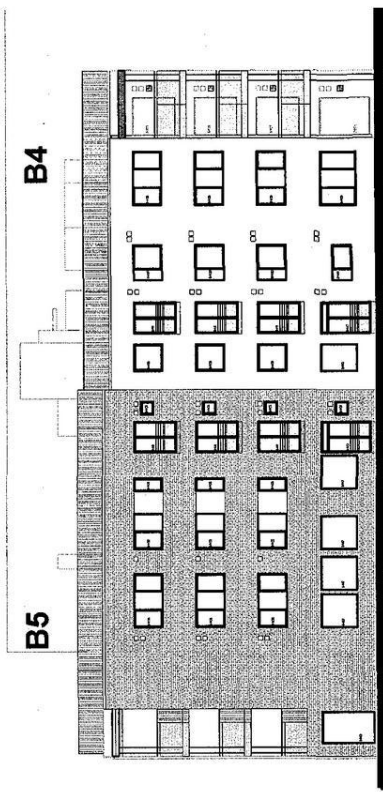
PROSJEKT	BYGGHERR	PROSJEKTLEDER	PROSJEKTNUM.	TEIINGNUM.	TEIINGBET.	TEIINGTIT.	FAK	AREAL	DATE
NYBYEN, KVARTAL B	AJA construction AS Skansen 6, 4610 Kristiansand	Asplan Viak ASPLAN VIAK AS P.O. BOX 44, 4610 KRISTIANSTAD E-post: info@asplanviak.no	513414	-		Ny takterasse B5		14,000 11,100	06.02.2020 11.100



Fasade mot Sørvest



Fasade mot Nordvest



Fasade mot Sørøst

PROSJEKT	NYBYEN, KVARTAL B	PROSJEKTERER	ÅJA construction AS Sikansen 6, 4610 Kristiansand	PROSJEKTERENDE	Asplan Viak ASPLAN VIAK AS P.O. BOX 120 W. 80 84 2 25 Fax: 37 02 32 80 E-post: asplan@asplanviak.no	PROSJEKTNR.	513414	TEGNISSE	-	TEKNIKER	Fasader B5	ARK.	09/08	DATE	1:200
----------	-------------------	--------------	--	----------------	---	-------------	--------	----------	---	----------	------------	------	-------	------	-------



Asplan Viak AS
Tollbodgata 40
4614 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200604404-5

Saksbeh: Morten Østerud

Dato:31082006

VEDTAK - RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR.

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass:	KIRKEGATA 42	Eiendom:	150/660
Tiltakshaver:	TGD Eiendom AS, c/o ABCenter Næring og forvaltning	Adresse:	Rådhusgata 6, Pb. 209, 4662 KRISTIANSAND S
Søker:	Asplan Viak AS	Adresse:	Tollbodgata 40, 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.05.2006 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder oppføring av nybygg med felles underetasje hvor det er anlagt felles parkeringsanlegg for delfelt B for Nybyen.

I møte 17.08.2006 gir byutviklingsstyret plan- og bygningsetaten fullmakt til å godkjenne rammesøknaden på visse vilkår. Viser her til vedlagte saksprotokoll og saksfremstilling.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 3.1 - § 4.1 - § 7.5 - § 8.1 - § 8.2 og § 8.3 i reguleringsbestemmelsene for Kvartal 72

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Viser til vedlagte saksfremstilling.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 72. Godkjent 26.11.2003. Formål bolig/forretning/parkering.

Estetiske krav:

Viser til vedlagte saksfremstilling.

Postadresse

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Besøksadresse:

Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder må innsendes/suppleres med:

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 3 og uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 3.

Uttalelser fra annen myndighet:

Viser til vedlagte saksfremstilling.

Dispensasjoner:

Viser til vedlagte saksfremstilling.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

I møte 17.08.2006 gir byutviklingsstyret plan- og bygningsetaten fullmakt til å godkjenne rammesøknaden for Kvartal B på vilkår.

Plan- og bygningsetaten vil presiserer at plan for utendørs fellesareal (dvs. fullstendig utomhusplan som skal godkjennes av byutviklingsstyret) og plan for parkering må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Det må innsendes tekniske planer for godkjenning til Ingeniørvesenet som skal omfatte delfelt B og C. Dette må gjøres før igangsettingstillatelse kan gis.

Det forutsettes også at utbyggingsavtale inngås i henhold til bystyrets vedtak før igangsettingstillatelse kan gis.

Mht. andre vilkår viser en til vedlagte saksprotokoll og sakfremstilling.

Øvrige vilkår:

Det må innpasses nødvendig sykkelparkering i parkeringskjeller og på bakkeplan.

Dokumentasjon vedrørende krav om 25 kvm uteareal pr. boenhet må fremlegges i forbindelse med utomhusplanen.

Krav til antall parkeringsplasser, for boenhetene, som skal opparbeides i felles parkeringsanlegg under terreng må være iht. reguleringsbestemmelsene § 3.15.

Adkomst til parkeringskjeller for Kvartal B må sikres ved tinglyst erklæring.

Da dette er nybygg krever en tilkobling til fjernvarme for de nye leilighetene. Jfr. pbl. § 66a.

Det må utføres brannprosjektering i tiltaksklasse 3 og uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 3.

Dette tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

Avfallsplan for behandling av bygnings- og rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Avfall:

Bygge- og riveavfall må behandles i henhold til «Retningslinjer for behandling av bygge- og rivingsavfall i Kristiansand Kommune» vedtatt av byutviklingsstyret 15.01.1998.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Øvrige vilkår; se ovenfor, plan- og bygningsetatens samlede vurdering og vedlagte saksprotokoll.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet **innen** 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Behandlingsgebyr:

Behandlingsgebyr kr. 465 000,- må innbetales.

Behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Asplan Viak Sør AS. Gebyr kr. 350,-

Samlet gebyr:

Behandlingsgebyr + samlet gebyr for ansvarsrett = kr. 465 350,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.
Kristiansand Kommune ved Ingeniørvesenet.

Vedlegg. Saksprotokoll og saksfremstilling

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i 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- og bygningsetaten, Serviceboks 417, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Tollbodgata 22, 4 etg.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer

Årsaken til at De klager

Den eller de endringer som De ønsker

Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

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



Aba-Tech AS
Postboks 200
4902 TVEDESTRAND

Vår ref.:
201805809-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 02.06.2018

Kirkegata 48,50,54,56 og Nygata 5,7,9 - 150/316 - Tillatelse til innglassering av balkonger

Byggeplass:	Nygata 5, 7 og 9 og Kirkegata 48, 50, 54 og 56	Eiendom:	150/316
Ansvarlig søker:	Aba-Tech AS	Adresse:	Postboks 200 4902 TVEDESTRAND
Tiltakshaver:	Nybyen Kvartal B Borettslag	Adresse:	Kirkegata 48,50,52 og 54 og Nygata 5, 7 og 9 4612 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Fasadeendringer		

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven(Pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav c, 20-2 andre ledd bokstav a, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 15.05.18 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter fasadeendringer ved innglassering av balkonger i bygget.

I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling til av det omsøkte tiltak. Det anses ikke at nabointeresser blir berørt av arbeidet som nå er omsøkt.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tillatelse til fasadeendringer er mottatt 15.05.18. Tiltaket medfører ingen endringer BYA/BRA og tiltaket gjelder innglassering av balkonger.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartal 72 - Nybyen. Godkjent: 16.11.05. Formål: Kombinerte områder: Bolig/forretning.

Det aktuelle tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38108026

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

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

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 24.10.1896 og har et areal oppført med 2586,4 m² i matrikkelen og er tilkøbet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Avkjørsel:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jf. Pbl. §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 15.05.18 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven:

Forvaltningsvedtak som kan berøre naturmangfoldet skal i henhold til naturmangfoldlovens § 7 vurderes etter samme lovs §§ 8 - 12. Verken kommunens- eller miljødirektoratets naturbasekart inneholder ikke registreringer i området. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er heller ikke kjent med andre særlige biologiske eller landskapsmessige verdier på stedet, og vurderer tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Overvann:

Det følger av Pbl. § 27-2 siste ledd at før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk. I søknaden er det opplyst at takvann/overvann føres til terreng, og det forutsettes at Pbl. § 27-2 siste ledd er ivarettatt i prosjektet.

Adresse:

Matrikkelavdelingen har tidligere tildelt tiltaket følgende adresse: Nygata 5, 7 og 9 og Kirkegata 48, 50, 52, 54 og 56.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med Pbl. § 21-10, jf. forskrift om byggesak(SAK10) § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer).

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 16.000,- + kartavgift kr. 1.000,- til sammen kr. 17.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. Pbl. § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: NYBYEN KVARTAL B BORETTSLAC

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg:









KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Nygata 7

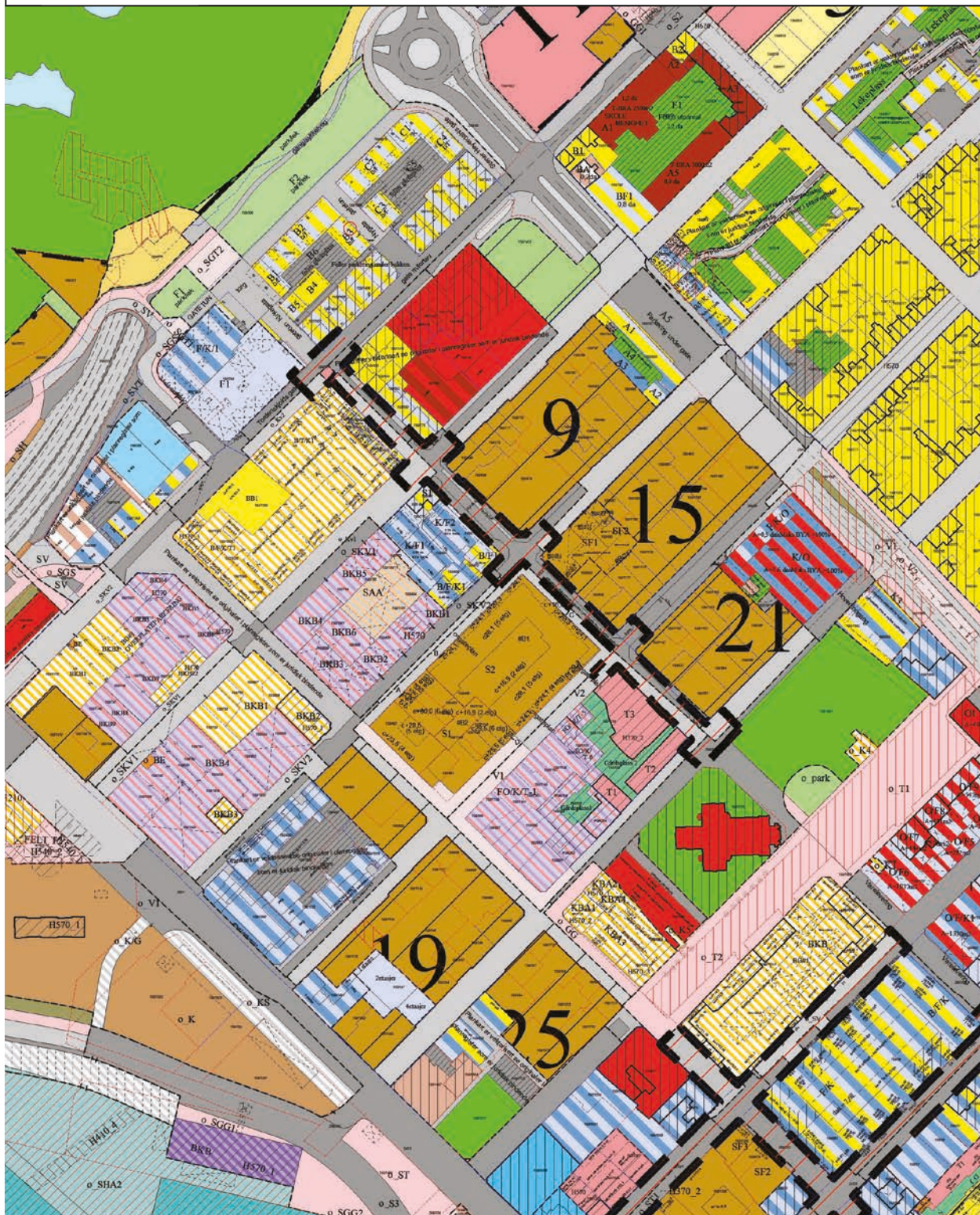
Målestokk: 1:3000

Dato: 03.02.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



REGULERINGSBESTEMMELSER KVARTAL 72 – NYBYEN

KRISTIANSAND KOMMUNE

1. FORMÅL

1.1 Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

- Å gi rammer for ny bebyggelse med høy utnyttning.
- Å sikre bevaring og utbedring av den bevaringsverdige bebyggelsen.
- Å sikre parkområde med kvartalslekeplass ved foten av Baneheia.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 For områdene som reguleres til friområder og fellesområder skal det utarbeides plan for opparbeidelsen, overensstemmende med vedtekt til pbl. § 69 nr. 3.

3. BYGGEOMRÅDER § 25.1

3.1 Bebyggelsen skal følge byggelinje (stiplet linje) som vist på plankartet. Mindre innrykk kan tillates etter nærmere vurdering.

3.2 Tilgjengelighet for alle skal sikres gjennom byggesaksbehandlingen av de enkelte byggesakene.

3.3 Innendørs støynivå skal være innenfor de veiledende støygrensene Miljøverndepartementet har utarbeidet for forskjellige utbyggingsformål. Utendørs støynivå for uteplasser skal være innenfor de veiledende støygrenser Miljøverndepartementet har utarbeidet.

3.4 Bebyggelsen skal ha flatt tak. Største tillatte gesimshøyde er angitt for hvert område i tabellen nedenfor (etasjeantall er retningsgivende):

OMRÅDE	GESIMSHØYDE	ETASJER
A1	C +28,0	5
A2, A3 og A4	C+25,5	5
A5 og A6	C +22,0	4
B1 og B2	C +25,5	5
B3 og B5	C +22,0	4
B4	C +21,0	4
C1	C +27,5	5
C2	C +25,5	5
C3 og C4	C +22,0	4

Taket kan benyttes til felles takterrasse. Nødvendige trapperom, heissjakter og anlegg for ventilasjon tillates oppført med høyde over gesimshøyde. Tekniske anlegg skal være

innebygget. Areal tillatt over gesimshøyde skal ikke overskride 20% av grunnflaten til de enkelte bygningene.

- 3.5 Innenfor område B4 skal det oppføres boliger.
- 3.6 Det skal etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i området A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1 og B5
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 1.etasje i område B2, B3, C1, C2, C3 og C4.
Det kan etableres forretningsvirksomhet i 2.etasje i område A1, A2, A3, A4, A5 og A6.
Det kan etableres kontor i 2.-5. etasje i område A1.
De øvrige etasjer skal forbeholdes boliger.
I etasjer med boligformål tillates ikke forretning/ kontorformål.
- 3.7 Antall boenheter pr boligetasje skal ikke overstige:
A1 - 7 boenheter/ etasje
A2, A3 og A4 - til sammen 6 boenheter/ etasje
A5 - 7 boenheter/ etasje
A6 - 11 boenheter/ etasje
B1 - 2 boenheter/ etasje
B2 - 8 boenheter/ etasje
B3 - 4 boenheter/ etasje
B4 - 3 boenheter/ etasje
B5 - 2 boenheter/ etasje
C1 og C2 - til sammen 11 boenheter/ etasje. 6. etasje i C1 kan ha max. 4 boenheter
C3 - 3 boenheter/ etasje
C4 - 3 boenheter/ etasje
- Det kan aksepteres mindre avvik i fordelingen av antall leiligheter pr etasje.
- 3.8 Områdene A1 og C1 og skal ha gjennomgående leiligheter med min. 1 soverom inn mot gården.
- 3.9 Gavli i område B1, som vender mot område B5, skal oppføres som branngavl.
- 3.10 Gavli i område A2, som vender mot område A1, skal oppføres som branngavl.
- 3.11 Det skal etableres balkonger eller felles takterrasser for hver boenhet.
- 3.12 Mot Fritz Jensens gate skal det opparbeides en 2 meter bred lysgrav langs fasaden i område A2, A3, A4, B1 B2 og C2.
- 3.13 Der byggelinje ikke er vist på planen skal fasadelivet ligge i formålsgrensen.
- 3.14 Der byggelinje er vist på planen kan det over 1.etasje oppføres balkonger ut til formålsgrense. For hjørnebyggene mot Fjellgata i områdene A1 og A6 kan det bygges ut til formålsgrense over 1. etasje.
- 3.15 For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det opparbeides parkeringsanlegg i fellesareal under terreng. Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass for:
1 bil pr. bolig større enn 70 m²
½ bil pr. bolig på 30 - 70 m²
¼ bil pr. bolig mindre enn 30 m²
Forretninger og kontorer skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m² bruksareal.

- 3.16 Ny bebyggelse langs Tordenskjoldsgate og Fritz Jensensgate skal være variert slik at hvert enkelt gatenummer fremstår som en selvstendig enhet. Dette gjelder både fasadeuttrykket og bygningens høyde innenfor regulert maksimal byggehøyde. Fasadetegninger som dokumenterer hvordan den enkelte byggesak fremstår som en del av Nybyens fasade mot de aktuelle gatene, skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER § 25.3

- 4.1 Nygata, Kirkegata, Stener Heyerdahls gate og Fritz Jensens gate opparbeides som torg / gatetun. Fritz Jensens gate opparbeides med trekker på begge sider.
- 4.2 Plan for utforming av torg / gatetun skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning..

5. FRIOMRÅDER § 25.4

- 5.1 Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av friområdene.
- 5.2 Friområdet F2 skal inneholde kvartalslekeplass og park. Kvartalslekeplassen skal utformes som flerbruksareal med soner utformet til lek for ulike aldersgrupper.
- 5.3 Plan for utforming av friområde F1 skal forelegges Statens vegvesen for konsultasjon før endelig detaljplan kan bli godkjent. Statens vegvesen skal også konsulteres før byggetillatelse kan gis for friområde F1 .
- 5.4 Plan for utforming av friområdene F1 og F2 skal forelegges byutviklingsstyret for godkjenning.

6. SPESIALOMRÅDE BEVARING § 25.6

- 6.1 Deler av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene er markert med tykk strek på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen «bygg som skal bevares». For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:
- Gesimshøyde, takform og etasjeantall kan ikke endres.
 - Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan kommunen tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke medfører støyulemper eller er særlig trafikkskapende.
 - Bebyggelsen tillates ikke revet. Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving skal bygningene gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.
 - Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, materialer, farger og øvrige detaljer blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når dette skjer i harmoni med bestående bygnings karakter med hensyn til form, detaljer og farger.

- Tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse.
- Boliger skal ha areal for uteopphold, enten på egen tomt eller på fellesareal, fortrinnsvis på bakkeplan og utgjøre minst 25 m² pr. boenhet. En tilstrekkelig del av utearealet skal være egnet for lek

7. FELLESOMRÅDER § 25.7

- 7.1 Det skal opparbeides private fellesområder i felt A, B og C. All forretningsvirksomhet i område B og C skal ha inngangsparti mot offentlig vei. Fellesområdene tillates ikke benyttet til parkeringsplasser, lager, vareadkomst eller liknende. Tilgjengelighet for alle skal sikres i planleggingen av fellesområdene. Planer for endringer av eksisterende bakgårder / hager skal godkjennes av kommunen.
- 7.2 Område A7 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt A (A1-A6).
- 7.3 Område B6 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt B (B1-B5).
- 7.4 Område C5 skal være felles for alle eiendommene innenfor byggeområdene i felt C (C1-C4).
- 7.5 Fellesparkering A tilhører eiendommene i felt A. Fellesparkering B/C tilhører eiendommene i felt B og C.
- 7.6 I sørøstre del av byggeområde B og C (langs grensen mot spesialområde), skal det etableres en siktlinje. Denne skal videreføres gjennom felt A til Fjellgata. Det kan ikke settes opp elementer som hindrer sikten fra Fjellgata til Stener Heyerdahls gate.

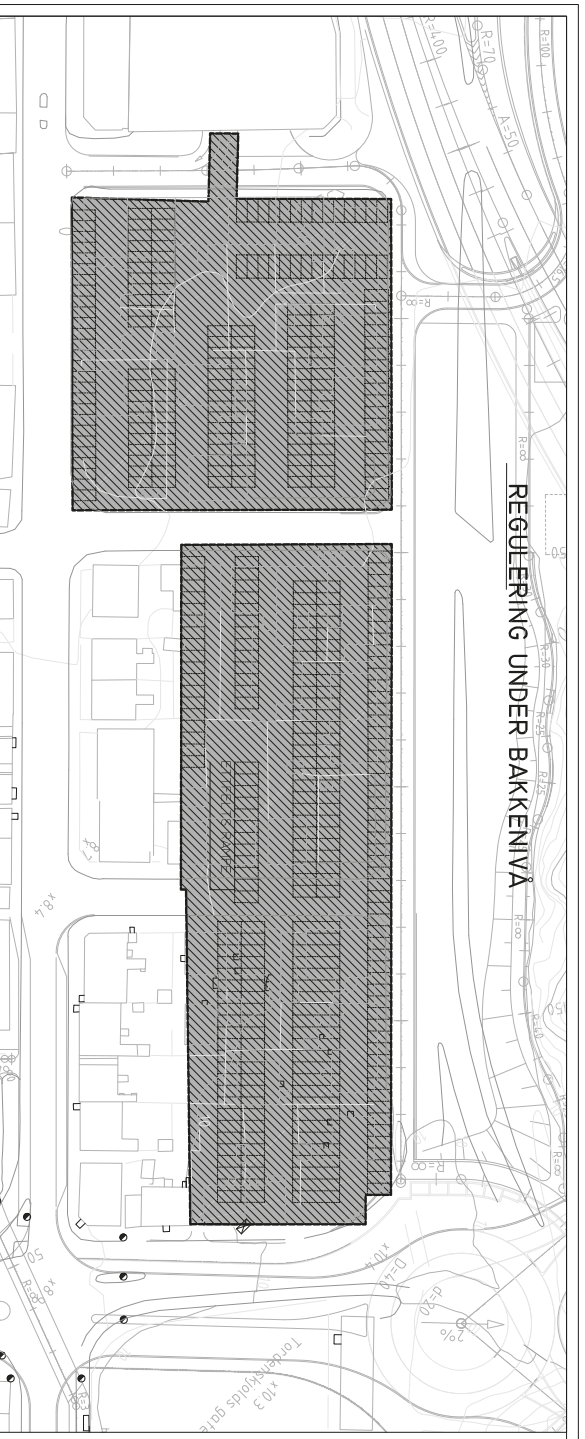
8. REKKEFØLGE

- 8.1 Godkjent plan for utendørs fellesareal i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.
- 8.2 Godkjent plan for fellesparkering i hvert felt må foreligge før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling i det enkelte felt.
- 8.3 Midlertidig eller permanent kvartalslekeplass innenfor områdene F1 og F2 må ferdigstilles før byggemelding av nye bygninger kan tas opp til behandling.
- 8.4 Innen 25% av byggeområdet i de enkelte felt blir bebygd, skal tilhørende utendørs fellesareal og fellesparkering være anlagt.
- 8.5 Fjellgata etableres med toveiskjøring før byggemelding av nye bygninger i områdene A1-A4 kan tas opp til behandling.
- 8.6 Eksisterende bygg tillates ikke revet før godkjent byggemelding av nye bygg foreligger.
- 8.7 Ved etablering av fellesområdene (A7, B6, C5), skal samtidig tilstøtende torg/gatetun etableres.

Endret ihht. Bystyrets vedtak 16.11.05

Godkjent av bystyret i Kristiansand 16.11.2005 som sak nr. 168

Plan- og bygningssjefen



REGULERING UNDER BAKKENIVÅ

<p>REGULERINGSPLAN KVARTAL 72 - NYBYEN KRISTIANSAND KOMMUNE</p>	
<p>BYGGEMÅTTER § 25.11 Område for boliger</p> <p>Trafikkonkord § 25.21 GATEHØI FORHÅL GANGS/STYKKEVEG</p> <p>TRANGSOM § 25.41 TRANGSOM</p>	<p>ANDRE SYMBOLER PLANENS REGULERINGSOMRÅDE BYGGESOM SKAL BEVARE BYGGESOM SOM FORUTSETTES FØRNET AVVIKSEL</p>
<p>REGULERING ETTER BEHOVET I STRUKTUR ETTER BEHOVET I TRAFIKK ETTER BEHOVET I TRANGSOM ETTER BEHOVET I TRANGSOM</p>	<p>SPESIFISIKASJON DATO: 15.11.10 MÅLSTOKK: 500</p>



REGULERING PÅ BAKKENIVÅ

<p>REGULERINGSPLAN KVARTAL 72 - NYBYEN KRISTIANSAND KOMMUNE</p>	
<p>BYGGEMÅTTER § 25.11 Område for boliger</p> <p>Trafikkonkord § 25.21 GATEHØI FORHÅL GANGS/STYKKEVEG</p> <p>TRANGSOM § 25.41 TRANGSOM</p>	<p>ANDRE SYMBOLER PLANENS REGULERINGSOMRÅDE BYGGESOM SKAL BEVARE BYGGESOM SOM FORUTSETTES FØRNET AVVIKSEL</p>
<p>REGULERING ETTER BEHOVET I STRUKTUR ETTER BEHOVET I TRAFIKK ETTER BEHOVET I TRANGSOM ETTER BEHOVET I TRANGSOM</p>	<p>SPESIFISIKASJON DATO: 15.11.10 MÅLSTOKK: 500</p>

Nabolagsprofil

Nygata 7 - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	3 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 0.6 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	20 min 1.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	19 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	10 min 0.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Slottet - Kristiansand Kommune	3 min
Eventyrgården - Kristiansand Komm...	3 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

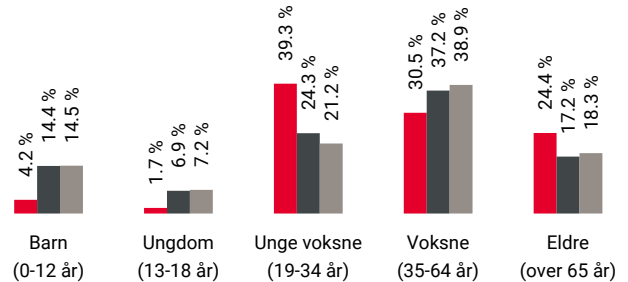
Veldig trygt 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordvest	1 180	860
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	17 min 1.4 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Byhaven	2 min
Kiwi Henrik Wergelands Gate	4 min





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

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

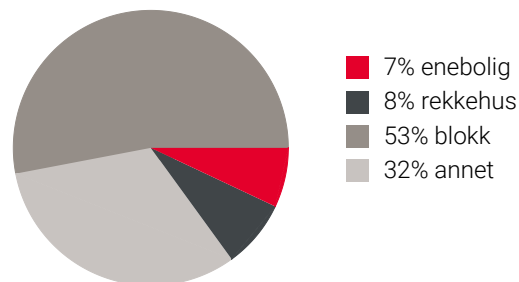
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

Sport

-  Nybyen ballbane 1 min 
Ballspill, sandvolleyball 0 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 4 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 5 min 

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter
:)»

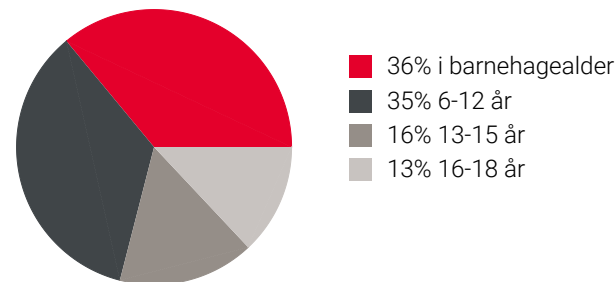
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 4 min 
-  Vitusapotek Markens 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

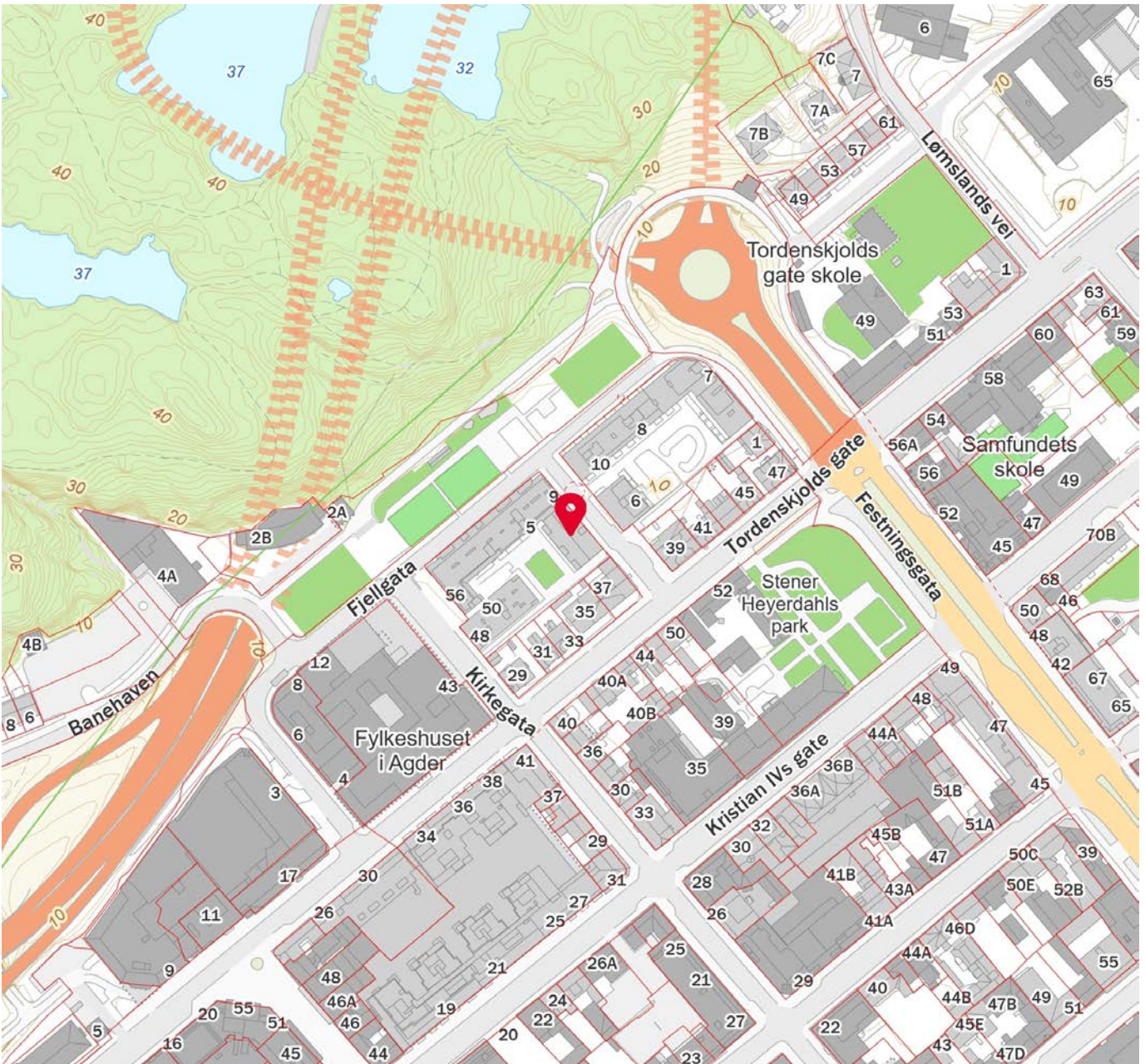


0% 61%

-  Kvadraturen nordvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Nygata 7
4612 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@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 viderefordlet 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