

aktiv.





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 2 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 109 846,-
Omkostn.: Kr 70 360,-
Total ink omk.: Kr 2 830 206,-
Felleskostn.: Kr 4 668,-
Selger: Adam Arelsen
Laren Arelsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 69/92 kvm
Tomtstr.: 3958.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1733
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1411260127

Lys og påkostet 3-roms selveier på Grim med garasje, P-plass og balkong

Velkommen til Setesdalsveien 66C – en lys og påkostet 3-roms med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på Grim.

Leiligheten har en gjennomtenkt og praktisk planløsning med to gode soverom, et pent bad med ny baderomsinnredning, samt et stilrent kjøkken fra 2026 med moderne løsninger og god oppbevaringsplass. Stuen er romslig og byr på gode møbleringsmuligheter, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt med gjennomgående fine overflater, og passer godt for både førstegangskjøpere, par og små familier som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

Verdt å merke seg:

- Påkostet i 2026
- 2 P-plasser (el-bil L)
- Balkong
- Nytt kjøkken fra 2026
- 4 boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	50
Energiattest	173
Nabolagsprofil	178
Budskjema	187

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 92 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 10 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-e: 13 kvm Garasje.

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue.

Ikke målbare arealer

Det medfølger 2stk boder på loft som ikke er målbare, disse har et gulvareal på 18m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje og boder er påvist av eier.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3958.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Sameiets tomt er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, parkeringsplasser og store, grønne fellesarealer som gir et trivelig og luftig bomiljø.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på populære Grim, ca. 1,4 km fra Kristiansand

sentrum. Området er etterspurt og kjent for sin fine kombinasjon av nærhet til byen og naturskjønne omgivelser. Like i nærheten finner du Grim Torv med blant annet dagligvarebutikk, bakeri og frisør – alt innen kort gangavstand. I nærområdet ligger også Mølla på Grim, et sjarmerende samlingspunkt med bruktmarked og sommeråpen vinbar.

Fra boligen er det kort vei til både Grim og Solholmen skole, og området er godt tilrettelagt for en enkel hverdag. Det er også umiddelbar nærhet til flotte turområder med stier som fører til blant annet Åmliknuten, Gråmannen og Groknuten. I tillegg har du enkel tilgang til større rekreasjonsområder som Baneheia og Bymarka, med et rikt nettverk av turstier og badeplasser.

Ravnedalen ligger også i nærheten, og byr på vakre omgivelser, restauranttilbud og et variert kulturtilbud gjennom året.

Idda Arena ligger kun en kort spasertur unna, og tilbyr et bredt spekter av aktivitetsmuligheter som ishall, flerbrukshall, treningsfasiliteter og curlinghall.

Det er gode gang- og sykkelforbindelser til Kvadraturen, noe som gjør det enkelt å komme seg til sentrum og øvrige fasiliteter.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har ytterdør av tre og PVC balkongdør.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Bygget har mursteinspipe og vedovn.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

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

- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: På grunn av en skadet terskel ved baderomsdøren oppstod det i løpet av 5 år 1-2

tilfeller der litt vann rant ut av badet ved vask med mye vann. Dette medførte en svært begrenset lekkasje til

etasjen under. Forsikringsselskapet gjennomførte kontroll og opplyste at forholdet ikke hadde medført skade

av betydning. Terskelen er senere skiftet ut, hevet ca. 1,5 cm over gulvnivå, og dørrområdet er forseglet med

vannbestandig silikon. Etter disse utbedringene har det ikke vært noen nye tilfeller av vannlekkasje.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Beskrivelse: Det var en svært liten vannlekkasje i hjørnet ved vinduet i

hovedsoverrommet. Dette ble utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Stian Skeivoll Takst AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var en svært liten vannlekkasje i hjørnet ved vinduet i hovedsoverommet. Dette ble utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Beskrivelse: Det er helt vanlig å ha sølvkre og skjeggkre i de blokkene. Vi fikk hele leiligheten vår behandlet mot dette insektet, og etter det så vi det aldri igjen.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pelias Norsk skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Det er helt vanlig å ha sølvkre og skjeggkre i de blokkene. Vi fikk hele leiligheten vår behandlet mot dette insektet, og etter det så vi det aldri igjen.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: 1- Blandebatteriet på badet er byttet ut. 2- Doen på badet er byttet ut.

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

Hvis man bruker flere kjøkkenapparater samtidig, som stekeovn, komfyr, vannkoker og mikrobølgeovn, kan sikringen noen ganger gå.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: 1. Lampene i stua og hovedsoverommet er byttet ut. 2.

Bryteren i korridoren ved

ringeklokken ble byttet til en smalere modell etter at garderoben ble montert. 3.

Montert tredelt stikkontakt i

speilskapet på badet for lading av tannbørste. 4. Montert ny smart baderomsvifte i badet.

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

Har garasje. Den kan leies ut.

Så vidt jeg vet, er det noen som leier ut sine.

Garasjene ligger på venstre side idet man kjører inn til området der blokkene står på rekke.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: 1-Malt alle vegger og tak. 2-Montert garderobe i korridoren.

3-Byttet ut alle hvitevarer,

bortsett fra kjøleskapet. 4-Byttet ut hele kjøkkenet. 5-Lagt nytt gulv i hele boligen.

6-Montert nye gulvlister. 7-

Elektriker har trukket strøm fra boden.(Fagpersjon) 8.Det er montert lader på

påarkeringplass(Fagperson) 9-

Montert 2 nye skap i badet, 10- Montert do i badet, 11- Montert ny vask i badet,, 12-

Montert nytt vannbatteri i

badet

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:

2.etasje: Entrè, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer parkering i garasje i rekke, samt en egen oppmerket P-plass.

Leiligheten disponerer totalt fire boder – to i kjeller og to på loft. Bodene i kjeller er tilknyttet strøm.

Standard

Leiligheten ønskes velkommen via en romslig entrè med gode

oppbevaringsmuligheter, som gir en praktisk og ryddig overgang til resten av boligen.

Videre ledes man inn til leilighetens naturlige samlingspunkt – stuen. Her er det generøs plass til ønsket møblering, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys som skaper en lys og luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Leiligheten byr på to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og

garderobeløsning etter behov. Videre fremstår boligen som gjennomført og

innbydende, med nymalte overflater i moderne farger som gir et stilrent uttrykk.

Kjøkkenet er nytt fra 2026 og fremstår som moderne og funksjonelt, med gode løsninger som gjør det godt egnet for både hverdag og sosiale anledninger.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Påkostet i 2026/2025:

- Nytt IKEA kjøkken.
- Stekeovn og koketopp fra 2026, oppvaskmaskin fra 2025.
- Ny baderomsinnredning i 2025.
- Nytt gulv i hele leiligheten.
- Montert el-bil lader på parkeringsplass.
- Gulvlister er nylig fornyet.

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering i garasje i rekke eller på fast oppmerket p-plass.

Garasjen er ikke tinglyst, men det opplyses fra styret at garasjen eies av selger.

Oppmerket p-plass har Zaptec lader for el-bil. Forretningsfører fakturerer seksjonseier direkte for kostnader knyttet til lading, 1 gang i mnd. Sameiet har gjort avtale med Norgespris på strøm.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 29701914/7

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektriske varmekabler.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 650 000

Omkostninger kjøper

2 650 000 (Prisantydning)

109 846 (Andel av fellesgjeld)

2 759 846 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 970 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

70 360 (Omkostninger totalt)

82 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 830 206 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 842 106 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 844 906 (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.

Kommunale avgifter

Kr 11 130 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 2 560 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2.560,-. 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 753 890 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 015 561 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 prosentandelen av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

755/22491

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

- Driftskostnader = kr. 3.049,-

- Avdrag felleslån = kr. 322,-
- Renter felleslån = kr. 612,-
- Dugnadsbidrag = kr. 150,-
- Telia TV / bredbånd = kr. 535,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 668

Andel Fellesgjeld

Kr 109 846

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

14.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 63208290616, Nordea
- Annuitetslån, 12 terminer per år.
- Rentesats per 14.04.2026: 6.75% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 191
- Saldo per 14.04.2026: 3 272 263
- Andel av saldo: 109 847
- Første termin/første avdrag: 25.03.2022 (siste termin 25.02.2042)

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Organisasjonsnummer

975644367

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025:

- Taktekke rundt pipene er skiftet.
- Gått over hull i fasadene.
- Utelamper er skiftet.
- Styret opplever at snøbrøyting fungerte greit med (kun) en mindre skade.

Prat med styreleder:

Det er ikke vedtatt større arbeider i nærmeste fremtid som vil påvirke

felleskostnadene. Sameiet har en god og stabil økonomi.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det kan ikke holdes husdyr eller andre dyr i sameiet uten samtykke fra styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det må påregnes dugnadsarbeid i sameiet, der beboerne forventes å bidra til vedlikehold og felles oppgaver etter behov og styrets fastsettelse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1733, seksjonsnummer 16 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/151/1733/16:

07.03.1953 - Dokumentnr: 305 - Bestemmelse om kloakkledn

Overført fra: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1733

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1989 - Dokumentnr: 3858 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:1729

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:151 Bnr:2391

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.1984 - Dokumentnr: 6695 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 755/22491
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 030 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 308127 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:151 Bnr:1733 Snr:16

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 2 boligblokker m/ 30 leiligheter datert 13.09.1953.
Det foreligger ferdigattest for garasjebyggelag datert 23.02.1967.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.09.1953.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Unyansert formål (eldre reguleringsplan) og følger plan nr: 15.

Adgang til utleie

Seksjonseierne som ønsker å leie ut, må melde fra om utleien til styret.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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 dekningsalg 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende 35.000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 454 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 2 654 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 990 Styling
- 19 500 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

30.04.2026



























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Setesdalsveien 66 C, 4617 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 151, bnr. 1733, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2870

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZK7851

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

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



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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løspøre 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har ytterdør av tre og PVC balkongdør.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

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 eldre soiisluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

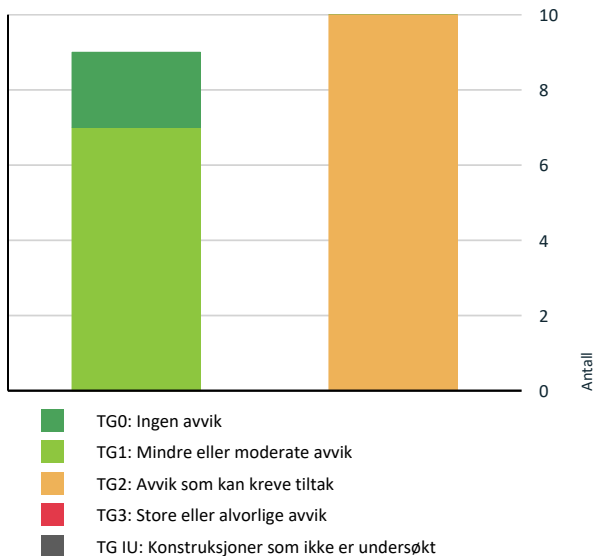
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 15.4.2026 Klokka 14.00

Det var skyer og 9 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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.

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 > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør av tre og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innwendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er lagt uten skjøter i mellom rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere skjøter, knirk og sprekker kan ellers oppstå.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Mangler fliser bak rørene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. På grunn av plasseringen på innredning og skap er det ikke mulig å måle under kabinettet. Målingen som er utført er kun punktvis på gulvet. Det er ikke flyttet på vaskemaskin og lignende.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - 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.
- Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gangen bak våtsone for dusjen.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføring ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid på de deler av rørene som ikke er byttet ut.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Eier opplyser at tanken er av nyere dato.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. 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 Ukjent.

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?

Nei

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger delvis dokumentasjon på arbeidene.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør 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?

Ja Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

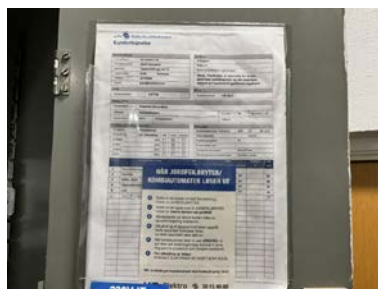
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingsystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

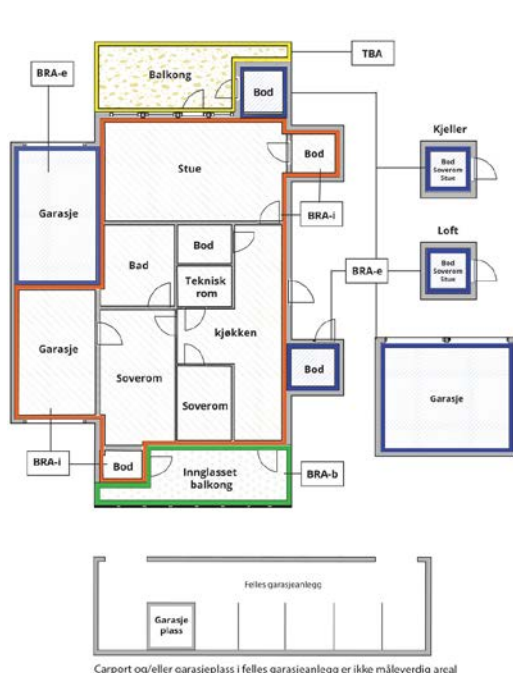
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						18	18
2. etasje	69			69	2		69
1. etasje		13		13			13
Kjeller		10		10			10
SUM	69	23			2	18	110
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod 1, bod 2	
2. etasje	Stue, soverom 1, soverom 2, gang, bad/vaskerom, kjøkken		
1. etasje		Garasje	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Garasje og boder er påvist av eier.

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
15.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1733		16	75 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Setesdalsveien 66 C

Hjemmelshaver

Arelsen Adam, Arelsen Laren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	14.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	14.04.2026		Gjennomgått	41	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK7851>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Laren Arelsen

Adam Arelsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Setesdalsveien 66C

4617 Kristiansand S

4204-151/1733/0/16



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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: På grunn av en skadet terskel ved baderomsdøren oppstod det i løpet av 5 år 1-2 tilfeller der litt vann rant ut av badet ved vask med mye vann. Dette medførte en svært begrenset lekkasje til etasjen under. Forsikringsselskapet gjennomførte kontroll og opplyste at forholdet ikke hadde medført skade av betydning. Terskelen er senere skiftet ut, hevet ca. 1,5 cm over gulvnivå, og dørområdet er forseglet med vannbestandig silikon. Etter disse utbedringene har det ikke vært noen nye tilfeller av vannlekkasje.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Det var en svært liten vannlekkasje i hjørnet ved vinduet i hovedsoverrommet. Dette ble utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Stian Skeivoll Takst AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var en svært liten vannlekkasje i hjørnet ved vinduet i hovedsoverrommet. Dette ble utbedret gjennom sameiets forsikringsselskap.

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?

• **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?

♦ **Ja**

Det er helt vanlig å ha sølvkre og skjeggkre i de blokkene.

Vi fikk hele leiligheten vår behandlet mot dette insektet, og etter det så vi det aldri igjen.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Pelias Norsk skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Det er helt vanlig å ha sølvkre og skjeggkre i de blokkene. Vi fikk hele leiligheten vår behandlet mot dette insektet, og etter det så vi det aldri igjen.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: 1- Blandebatteriet på badet er byttet ut. 2- Doen på bade er byttet ut.

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

♦ **Ja**

Hvis man bruker flere kjøkkenapparater samtidig, som stekeovn, komfyr, vannkoker og mikrobølgeovn, kan sikringen noen ganger gå.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: 1. Lampene i stua og hovedsoverommet er byttet ut. 2. Bryteren i korridoren ved ringeklokken ble byttet til en smalere modell etter at garderoben ble montert. 3. Montert tredelt stikkontakt i speilskapet på badet for lading av tannbørste. 4. Montert ny smart baderomsvifte i badet,

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?

♦ **Ja**

Har garasje.

Den kan leies ut.

Så vidt jeg vet, er det noen som leier ut sine.

Garasjene ligger på venstre side idet man kjører inn til området der blokkene står på rekke.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**



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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: 1-Malt alle vegger og tak. 2-Montert garderobe i korridoren. 3-Byttet ut alle hvitevarer, bortsett fra kjøleskapet. 4-Byttet ut hele kjøkkenet. 5-Lagt nytt gulv i hele boligen. 6-Montert nye gulvlister. 7-Elektriker har trukket strøm fra boden.(Fagpersjon) 8.Det er montert lader på påarkeringplasse(Fagpersjon) 9 - Montert 2 nye skap i bade, 10- Montert do i badet, 11- Montert ny vask i badet,, 12- Montert nytt vannbatteri i badet.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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 utkjørt: 14.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E	Vår ref.: 206/16	Fødselsdato eier: 26.02.1987
Setesdalsveien 66 C	Type: Sameie	Fødselsdato medeier: 30.04.1988
4617 KRISTIANSAND	Eiere: Adam Arelsen, Laren Arelsen	
Organisasjonsnr: 975 644 367	Seksjonsnr: 16	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	4 668	
Felleskostnader:	Driftskostnader	3 049
	Avdrag felleslån	322
	Renter felleslån	612
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	150
	Telia TV / Bredbånd	535

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	109 846	Gjeld siste årsoppg.:	110 398
Klient ajourf. lån:	3 272 263	Klient gj. s. årsoppg.:	3 311 940

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 63208290616, Nordea

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 191

Saldo per 14.04.2026: 3 272 263

Andel av saldo: 109 847

Første termin/første avdrag: 25.03.2022 (siste termin 25.02.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ronny André Eikerol

Adresse: Kirsten Flagstads vei 12 D

Postnr/-sted: 4621 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 90841037

E-post: sameiet.setesdalsveien.66abcde@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	33 878	Gjeld:	110 398	Andre inntekter:	1 086
		Utgifter:	8 112		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 16		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 151/1733 - seksjon:16

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 14.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Vår ref.: 206/16

Fødselsdato eier: 26.02.1987

Setesdalsveien 66 C

Type: Sameie

Fødselsdato medeier: 30.04.1988

4617 KRISTIANSAND

Eiere: Adam Arelsen, Laren Arelsen

Organisasjonsnr: 975 644 367

9: Forsikring

Forsikret i:

Fremtind Forsikring AS

Polisenr:

29701914/7



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501181739
Kundenr. 4065646
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065646500000066
Fakturabeløp NOK 2955,00

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 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	011025-311025		82,60	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	011125-301125		82,60	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	011225-311225		82,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	011025-311025		169,09	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	011125-301125		169,09	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	011225-311225		169,09	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1274000,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		640,00	

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 eFakturareferanse 04065646 AvtaleGiroreferanse 04065646500000066



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501181739
Kundenr. 4065646
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065646500000066
Fakturabeløp NOK 2955,00

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
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	1,00 Stk	344,00	1/1 010925	344,00	
		Netto		2698,08	
		MVA		257,10	
		Øreavrunding		-0,18	
		Å betale NOK		2955,00	

Grunnlag MVA middel sats: 1714,08, MVA: 257,10

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 eFakturareferanse 04065646 AvtaleGiroreferanse 04065646500000066



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501132490
Kundenr. 4065646
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato **20.08.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04065646500000058**
Fakturabeløp NOK **2611,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	010725-310725		82,60	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	010825-310825		82,60	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	82,60	1/1	010925-300925		82,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	010725-310725		169,09	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	010825-310825		169,09	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	169,09	1/1	010925-300925		169,09	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1274000,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		640,00	

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

eFakturareferanse

04065646

AvtaleGiroreferanse

04065646500000058



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

Grunnlag MVA middel sats: 1714,08, MVA: 257,10

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501132490
Kundenr.	4065646
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065646500000058
Fakturabeløp NOK	2611,00

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

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	2354,08
MVA	257,10
Øreavrundning	-0,18
Å betale NOK	2611,00

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

eFakturareferanse 04065646 AvtaleGiroreferanse 04065646500000058



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501082529
Kundenr. 4065646
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065646500000041
Fakturabeløp NOK 2782,00

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 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010425-300425		82,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010525-310525		82,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010625-300625		82,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010425-300425		169,09	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010525-310525		169,09	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010625-300625		169,09	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1274000,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		640,00	

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

eFakturareferanse 04065646 AvtaleGiroreferanse

04065646500000041



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

Grunnlag MVA høy sats: 1714,08, MVA: 428,52

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501082529
Kundenr.	4065646
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065646500000041
Fakturabeløp NOK	2782,00

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

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	2354,08
MVA	428,52
Øreavrundning	-0,60
Å betale NOK	2782,00

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



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501033370
Kundenr. 4065646
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04065646500000033
Fakturabeløp NOK 2782,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010125-310125		82,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010225-280225		82,60	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	82,60	1/1	010325-310325		82,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010125-310125		169,09	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010225-280225		169,09	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	169,09	1/1	010325-310325		169,09	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1274000,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		640,00	

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

eFakturareferanse

04065646

AvtaleGiroreferanse

04065646500000033



Kristiansand
kommune

ARELSEN ADAM
SETESDALSVEIEN 66C
4617 KRISTIANSAND S

Eiendom 151/1733/0/16/1 - SETESDALSVEIEN 66 C
Eier ARELSEN ADAM

Grunnlag MVA høy sats: 1714,08, MVA: 428,52

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501033370
Kundenr.	4065646
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04065646500000033
Fakturabeløp NOK	2782,00

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

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2354,08
MVA	428,52
Øreavrundning	-0,60
Å betale NOK	2782,00

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

eFakturareferanse 04065646 AvtaleGiroreferanse 04065646500000033

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
SETESDALSVEIEN 66 A-E

GNR. 151 BNR. 1733 I KRISTIANSAND KOMMUNE

* * *

1 Eierseksjonene

Sameiet består av tretti boligseksjoner som hver har en sameiebrøk i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den seksjoneringsbegjæring med vedlegg som er tinglyst i 1983.

2 Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet har fastsett vanlige ordensregler for eiendommen, som senere kan endres av sameiermøtet.

2.1 Parkering

Hver leilighet har krav og rett på en biloppstillingsplass på sameiets eiendom. Retten følger leiligheten. Styret kan ved særskilte behov omdisponere plassene. Sameiere står fritt til å bytte plasser internt i sameiet. Ved bytte plikter man selv å opprettholde skilting med leilighetsnummer samt informere styret om byttet slik at styret til enhver tid har oversikt over hvem som har rett til å bruke hvilken parkeringsplass. Hver sameier som benytter tildelt parkeringsplass betaler kr. 50,- pr.mnd i vedlikeholdskostnader, prisen reguleres i takt med felleskostnadene. Ønsker en sameier ikke å benytte sin plass kan styret i sameiet fritt leie ut denne plassen.

3 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringskapet og elektriske ledninger for i

bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4 Rettslig rådighet. Overdragelse av seksjoner

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter. Erverver av seksjon skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Seksjonseier som ønsker å leie ut, plikter straks å melde fra om utleien, leietakers fulle navn og telefonnummer og andre kontaktopplysninger.

Ved salg av en seksjon betales det et eierskiftegebyr på p.t. kr 2 500.- til dekning av ekstraavgifter til regnskapsfører. Beløpet kan reguleres etter vedtak i styret.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere plikter å følge ordensregler og instruksjoner fastsatt av sameiets styre/sameiermøte.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

5 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp hver måned fastsatt av sameierne på sameiermøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

6 Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser **hefter den enkelte** sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver seksjon gir en stemme i sameiemøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- b) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til resekjoning som nevnt i eierseksjonsloven § 12, andre ledd annet punktum,
- f) tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- g) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiennøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkaller til møte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c) velge styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8 Styret

8.1 Valg av styre

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og et varamedlem.

Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Nær familie (foreldre, barn) til sameiere skal kunne velges inn i styret til Sameiet Setesdalsveien 66 A-

E under forutsetning av, at vedkommende er bosatt i Sameiet. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. •

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilgyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

10 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektene.

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

11 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

14 Revisjon

Etter eierseksjonsloven plikter sameiet å la regnskapene revidere av revisor. Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15 Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25, for tiden i form av et pantebeløp på en gangers Folketrygdens grunnbeløp.

16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

17 Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

18 Dugnad

Alle seksjonseierne plikter å delta på dugnad som styret innkaller til. Seksjonseiere som leier ut sine leiligheter, kan la leietaker møte for deg.

19 Eierseksjonsloven og tidligere vedtekter

Nærværende vedtekter erstatter vedtekter av 27.09.1983. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene ' foran.

20 Garasjer

Garasjene som står på eiendommen er ikke tilknyttet noen bestemt leilighet. Dette medfører at garasjene kan omsettes fritt mellom sameierne. Selger bestemmer selv hvem som skal få kjøpt garasjen. Ved salg av garasje skal det bekjentgjøres 14 dager før salget finner sted for alle eiere i sameiet.

21 Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes sameiers uaktsomhet, eller som sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før forsikringen til sameiet Setesdalsveien 66 A-E benyttes. Ved skade som skyldes sameiers uaktsomhet og som dekkes av forsikringen til sameiet Setesdalsveien 66 A-E, skal sameier betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av sameiet Setesdalsveien 66 A-E sin forsikring. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i sameiers husstand eller personer som sameier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til, for eksempel gjennom utleie.

***** Vedtatt på sameiermote 28.03.2012
Revidert på sameiermote 19.03.2014
Revidert ekstraordinært årsmøte 21.09.2023
Revidert på årsmøte 04.04.2024**

ORDENSREGLER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
SETESDALSVEIEN 66 A-E

Vedtatt på sameiermøte 28.03.2012

1. Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller for leietakere i eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19. Seksjonens eier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

2. Orden

Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter sameieren å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til sameierens bruksenhet.

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt. Grilling på veranda er kun tillatt med elektrisk grill og må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Røyking på trapp og i innendørs fellesarealer er ikke tillatt da det er til sjene for andre beboere. Røykere må benytte seg av askebeger også ved røyking utendørs.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

3. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet dersom de kan bli sjenert. Bruk av verktøy som støyer eller byggearbeider i leilighetene, skal ikke skje etter kl 21 om kvelden og 7 om morgenen.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet.

4. Dyrehold

Det kan ikke holdes husdyr eller andre dyr i sameiet uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

5. Vaktmesterordning

Hver oppgang sørger for vaktmesterordning.

Vaktmesterens oppgaver:

- Feing og snøskuffing foran hovedinngang. Feing i kjelleren.
- Sandstrøing på trapper og veier.
- Skifting av lyspærer (fås hos en i styret)
- Påse at loftsvinduer er lukket i uvær.

Melde fra til oppgangens kontaktperson om skader eller mangler som måtte forekomme.

Vedtatt, 28.03.2012

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Tidspunkt: Tirsdag 24.02.2026, kl. 17:00
Sted: Rådhuskvarteret "Gerda Ring"-møterom.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av protokollvitne
- 1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett vedtas etter at innkomne saker er behandlet.

4. Saker fra styret

Styrets saker er sammen med innkomne saker.

5. Saker fra eierne

5.1 Sommerblomster ved trappeoppgangen

Må være opptil hver oppgang finne en person som er ansvarlig. Styret stiller med kr 1000,- til hver oppgang. Om ingen melder seg i oppgangen - ingen blomster. Luking foran blokk a.b.c utgangspunkt gjøres på dugnad.

Forslag til vedtak: Viktig at en i hver oppgang tar ansvar for blomster innkjøp. Luking er ubetalt dugnad. Ellers alle betalte jobber avtales på forhånd med styret.

J.Stien

Styrets innstilling: Flott med like blomster i sameiet. Bør få ta alle innganger.

Luking av bedd kan avtales ekstra mot fast utbetaling. Det ligger et vedtak vedr luking i a,b,c. All betalt jobb/ dugnad avtales på forhånd (ikke etterpå). Det er litt ulike meninger i styret, og ønsker derfor diskusjon på årsmøtet.

5.2 Øke nedbetaling av lånet i sameiet

Lånet vi har i Nordea i dag er veldig dyrt. Renten er 6.75% .Her kan vi spare penger. Banken har pant i felleskostnadene. Øke felleskostnadene med kr 500,- som går direkte ekstra nedbetaling av lånet. Eller for eksempel ekstra kontant innskudd. På sikt for og få ned fellesutgiftene. Bygget vil også trenge kostbart vedlikehold fremtiden.

Forslag til vedtak: Årsmøte bestemmer om husleien økes med kroner 500 i måneden.

Pengene går til ekstra nedbetaling av lån.

Jens.Stien

Styrets innstilling: Styret; diskusjon om fordelene med rentebesparing. I tillegg kommer vedlikeholdsutgifter. Forslag er å innbetale 500,- ekstra i felleskostnader pr mnd (180.000,-) og årlig nedbetale tilsvarende på lånet?

5.3 Lån

Nedbetaling av lån i sameiet

Forslag til vedtak: Årsmøte fastsetter summen

Forslagsstiller J.Stien

Styrets innstilling: Skal det nedbetales ekstra fra midlene på konto? Kr. 100.000,- eller mer/ mindre?

5.4 Vedtektsendring

Ved utleie skal leietaker godkjennes av styret.

Forslag til vedtak: Årsmøte avgjør

J.Stien

Styrets innstilling: Legges inn/ oppdateres i vedtektene. "Styret kan nekte utleie dersom det er gode nok grunner til det".

5.5 Styrehonorar 2026

Styrehonorar skal økes eller indeksreguleres i dag på kroner 55000

Forslag til vedtak: Årsmøte bestemmer

J.Stien

Styrets innstilling: Generell økning omtrent tilsvarende pris- eller lønnsøkning hvert år.

5.6 Sommerstue i hagen

Styret får fullmakt til oppgradering i hagen innkjøp av sommerstue begrenset til kroner 150.000,-

Forslag til vedtak: Årsmøte avgjør

J.Stien

Styrets innstilling: Styret ønsker å høre hva seksjonseierne ønsker?

5.7 Vedtektsendring

Søppel i sameiet

Det innføres bot for å kaste for eksempel t.v, lamper, sykkel m.v. i grå dunk, ikke sortere avfallet etter reglene eller ting hensatt bak blokka.

Forslag til vedtak: Bot settes til kroner 1000 eller høyere årsmøte bestemmer

JStien

Styrets innstilling: Enige at noe må gjøres mht mye usortert og ekstra søppel som ikke hører hjemme i dunkene. Bot kan ikke gis etter loven. "Seksjonseier kan bli ansvarliggjort økonomisk for ekstra utgifter som følge av kast/ frasetting av annet enn husholdningsavfall."

5.8 Vedtaksendring

Sameiet Setesdalsveien 66a-e består av 30 leiligheter hvor 9 stykker har balkong. Vedlikeholdutgifter av balkonger skilles ut og utgifter for vedlikehold belastet på den enkelte leiligheten.

Forslag til vedtak: Årsmøte godkjenner forslaget

Forslagsstiller J , Stien

Styrets innstilling: Styret anbefaler å skille ut vedlikeholdsutgifter for balkongene og legge det på den enkelte seksjon som har balkong.

Det er viktig å skille på om balkongene er "særskilt nytte" eller om det er del av bærende konstruksjon. Det er krav til simpelt flertall (50%). Dersom det er bærende konstruksjon mener styret at det er korrekt at det er delt modell:

Bærekonstruksjon = fordeles på alle

Overflater og brukselementer = fordeles på de som har balkong

5.9 Grantre utenfor 66a

Kunne det være mulig å felle grantreet ved parkeringsplasser innerst i 66a .? treet er veldig fint , men det drysser en del på parkeringsplassen og det er kjemøehøgt !

Forslag til vedtak: Eventuelt tilby kommunen det som juletre på torvet neste år ?

Styrets innstilling: Styret ønsker trær fjernet. Står på naboens tomt (gjelder 2 trær). Vi må ha tillatelse fra naboene. Ønsker sameiet å fjerne treene? Dersom ja, får styret fullmakt til å ordne fjerning innen rimelighetens grenser(økonomisk).

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag fastsettes som i budsjett.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Ronny André Eikerol (til 2027)
Styremedlem, Jens Stien (til 2027)
Styremedlem, Emilie Holbek Eikeland (Fratrer i 2026)
Varamedlem, Per Markus Ånundson Viki (på valg)

7.1 Valg av styremedlemmer

Emilie Holbek Eikeland er avtroppende styremedlem. Hun har ikke ønske om å fortsette for neste periode.

Styret har fått beskjed fra Emilie Elvebråten har sagt ja til å kunne gå inn i 2027. Det er mulig å ha styremedlemmer for et år, men ønskelig for perioder på 2 år dersom mulig.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås Emilie Elvebråten fra 2027 til 2028 og Leena K Lohiniva for perioden 2026 til 2027

7.2 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås: Per Markus Ånundson Viki som fortsettelse.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Setesdalsveien 66 A-E tirsdag 24.02.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:

ADRESSE:

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Setesdalsveien 66 A-E 2025

Årsmelding 2025

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E (org. nr: 975644367) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i Fremtind Forsikring AS. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Ronny André Eikerol, Kirsten Flagstads vei 12 D
Styremedlem, Jens Stien, Parkveien 23
Styremedlem, Emilie Holbek Eikeland, Setesdalsveien 66 B
Varamedlem, Per Markus Ånundson Viki, Setesdalsveien 66 D

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 6 ordinære styremøter i løpet av 2025. Foruten fokus på vedlikeholdssaker, har styret arbeidet med bl.a. søppel(sortering)-problematikk og utfordringer med parkeringsplasser på naboeiendom som ikke er løst pr 31.12.25.

Styret innkalte til ordinært årsmøte og ekstraordinært årsmøte i løpet av året. Det ekstraordinære årsmøtet hadde to saker; ny revisor og oppsett av kamera.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Det er utført flere vedlikeholdsoppgaver i 2025 foruten de to årlige dugnadene. I mellom dugnadene har flere sameiere tatt tak og utført løpende vedlikeholdsoppgaver; tusen takk!

Taktekke rundt pipene er skiftet. Disse begynte å lekke og det var på høy tid at vedlikeholdet ble utført. Videre er det gått over en del hull i fasadene. Utelamper er skiftet (nedgang til boder). Styret opplever at snøbrøyting fungerte greit med (kun) en mindre skade.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2026

Resultatrapport klient 206 Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		969 480	969 480	969 480	1 000 000
Inndekning av renter/avdrag felleslån		357 780	379 740	379 909	334 666
Innbetalt kabel TV/Internett		189 120	206 310	215 164	195 000
Inntekt garasjer		400	0	0	6 000
Innbetalte dugnadspenger		36 000	36 000	36 000	54 000
Andre driftsinntekter	1	46 381	0	0	30 000
Sum inntekter		1 599 161	1 591 530	1 600 553	1 619 666
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 250	17 500	12 000	10 000
Styrehonorar	3	55 000	54 998	55 000	60 000
Forretningsførerhonorar		46 068	47 957	46 000	48 000
Lønn	4	41 882	45 350	44 800	45 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	13 660	14 149	14 072	14 800
Vedlikehold/serviceavtaler	5	150 917	218 699	493 607	500 000
Kabel-tv/Internett		185 936	206 888	215 164	195 000
Forsikring		158 017	142 257	172 000	176 000
Kommunale avgifter		126 518	95 386	112 000	128 000
Strøm		37 301	21 349	18 000	55 000
Andre leiekostnader		0	450	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 264	15 376	16 000	5 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 438	2 000	0
Telefon og porto		276	254	0	300
Drift maskiner		4 780	1 176	2 000	5 000
Andre driftsutgifter	6	11 288	19 739	20 000	14 300
Sum driftskostnader		840 155	902 967	1 222 643	1 256 900
Driftsresultat		759 006	688 563	377 910	362 766
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		31 508	9 912	507	4 500
Annen finansinntekt		1 066	1 492	1 492	1 000
Rentekostnad		243 335	273 215	265 645	218 843
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-210 761	-261 812	-263 646	-213 343
Arsresultat	7	548 244	426 752	114 264	149 423
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-548 244	-426 752	114 264	149 423
Sum disponering av resultat		-548 244	-426 752	114 264	149 423

Balanserapport klient 206 Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		30 656	4 423
Andre fordringer	9	174 177	172 093
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		889 110	817 068
Innestående på særtilkå		3 148	3 051
Skattetrekkkonto, bundne midler		1 575	2 165
Sum omløpsmidler	7	1 098 666	998 800
SUM EIENDELER		1 098 666	998 800

Balanserapport klient 206 Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-2 843 833	-2 843 833
Årets resultat		548 244	0
Sum egenkapital	8	-2 295 589	-2 843 833
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10	3 311 940	3 747 216
Sum langsiktig gjeld		3 311 940	3 747 216
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		21 981	44 380
Leverandørgjeld		44 399	37 089
Skyldig off. myndigheter		3 836	4 703
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 236	5 654
Påløpne renter		3 592	3 592
Annen kortsiktig gjeld		3 271	0
Sum kortsiktig gjeld	7	82 315	95 417
Sum gjeld		3 394 255	3 842 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 098 666	998 800

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

26.01.2026

(Signert elektronisk)

Ronny André Eikerol
Styreleder

Emilie Holbek Eikeland
Styremedlem

Jens Stien
Styremedlem

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. 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 tilstede. 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.

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

Note 1 - Andre inntekter

Kto 3690: kr 8000,- gjelder påkoblingsavgift og kr. 5803,- er viderefak. en kostnad fra Egeland Rør. + Kto 3634 Elbil-lading: kr. 6176,- er for 2024. Kr. 26402,- er for 2025 - tilsammen kr. 32.578,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	6 250	17 500
Sum	6 250	17 500

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	55 000	54 998
Sum	55 000	54 998

Utbetalt ihht protokoll

Noter 2025

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 LØNN	36 046	39 696
5102 DUGNADSUTBETALING LØNN	600	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	5 236	5 654
5400 Arbeidsgiveravgift	12 922	13 352
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	738	797
Sum	55 542	59 499

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	74 649	0
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	0	16 061
6603 Vedlikehold vvs	0	5 275
6604 Vedlikehold elektro	2 923	14 650
6605 Vedlikehold utv. anlegg	21 848	9 785
6609 Kjøp av maling	0	2 292
6614 Egenandel skader	0	10 000
6630 Brøyting	34 247	38 436
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	112 600
6690 DUGNADSUTBETALINGER	17 250	9 600
Sum	150 917	218 699

Vedlikehold Bygg - ca kr. 71000,- gjelder beslag

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	4 316
7710 Kostnader vedr.styret	206	484
7720 Generalforsamling	150	600
7770 Bankomkostninger	6 079	5 834
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	2 977	6 631
Sum	11 288	19 739

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	903 383	584 841
Årets resultat	548 244	426 752
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-435 276	-108 210
B. Årets endringer i disponible midler	112 968	318 542
C. Disponible midler UB	1 016 351	903 383
Omløpsmidler	1 098 666	998 800
- Kortsiktig gjeld	82 315	95 417

Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Noter 2025		
-------------------	--	--

2025

2024

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12	1 016 351	903 383
--------------------------------	------------------	----------------

Note 8 - Egenkapital

2025

2024

Annen egenkapital 01.01	-2 843 833	-3 270 585
Årets resultat	548 244	426 752
Sum egenkapital 31.12	-2 295 589	-2 843 833

Noter 2025

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder periodiserte kostnader som gjelder neste år.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea
Lånenummer:	63208290616
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.75 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 6,7 % + 0,05 margin
Beregnet innfridd:	25.02.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 100 000
Lånesaldo 01.01:	3 747 216
Avdrag i perioden:	435 276
Lånesaldo 31.12:	3 311 940

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208290616	30	110 398	3 311 940

Resultat og balanse med noter for Sameiet Setesdalsveien 66 A-E.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Styreleder	Ronny André Eikerol (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Jens Stien (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Emilie Holbek Eikeland (sign.)	05.02.2026

Til årsmøtet i Sameiet Setesdalsveien 66 A-E

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Setesdalsveien 66 A-E som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 rettviseende 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 sameiets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 9. februar 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

*Spare stillingsplanen.*ERKLÆRINGDAGBOKFØRT
18.05.84 006695
KRISTIANSAND BYRETT

Undertegnede eiere av hver vår ideelle 1/30-part av eiendommen gnr.151 bnr.1733, Setesdalsveien 66 A i Kristiansand S. er enige om at vi oppløser sameiet slik at:

- Seksjon nr. 1 skal eies av: Ole Pettersen
- Seksjon nr. 2 skal eies av: Det Norske Misjonsselskap
- Seksjon nr. 3 skal eies av: Carl Anders Hægeland
- Seksjon nr. 4 skal eies av: Øyvind Bjørkås
- Seksjon nr. 5 skal eies av: Anny Bjørnholm
- Seksjon nr. 6 skal eies av: Aslaug Rosseland
- Seksjon nr. 7 skal eies av: Marit Nygård
- Seksjon nr. 8 skal eies av: Rune Rosseland
- Seksjon nr. 9 skal eies av: Thorhild Gaudestad
- Seksjon nr. 10 skal eies av: Bjørg Staalesen
- Seksjon nr. 11 skal eies av: Leif Jensen
- Seksjon nr. 12 skal eies av: Myrthel Nordkvist
- Seksjon nr. 13 skal eies av: Geir Olsen og Connie Andersen
- Seksjon nr. 14 skal eies av: Sigurd Andreas Husefjell
- Seksjon nr. 15 skal eies av: Hildur Danielsen
- Seksjon nr. 16 skal eies av: Reidar Abrahamsen
- Seksjon nr. 17 skal eies av: Hilde Ågot Pedersen
- Seksjon nr. 18 skal eies av: Kjell E. Spinnangør
- Seksjon nr. 19 skal eies av: Jens Stien og Kari(Nundel) Stien
- Seksjon nr. 20 skal eies av: Solveig Fidjestad
- Seksjon nr. 21 skal eies av: Knut Ove Randøy
- Seksjon nr. 22 skal eies av: Dagny Gulbrandsen
- Seksjon nr. 23 skal eies av: Kjell Johnsen
- Seksjon nr. 24 skal eies av: Beth Johnsen
- Seksjon nr. 25 skal eies av: Snefrid Solås
- Seksjon nr. 26 skal eies av: Stig Robstad
- Seksjon nr. 27 skal eies av: Svein Sandåker
- Seksjon nr. 28 skal eies av: Svein Erik Storfjord
- Seksjon nr. 29 skal eies av: Signe Gren Sørensen
- Seksjon nr. 30 skal eies av: Rolf Hansen

Verdien av hver enkelt seksjon fastsettes til verdien av vår nåværende eierandel.

Kristiansand S., den 8. mai 1984.

side 2

	EIER	EKTEFELLE
Seksjon nr. 1:	<i>Olav Pedersen</i>	Jeg er ikke gift <i>Olav Pedersen</i>
Seksjon nr. 2:	iflg. fullmakt <i>Franevoll</i>	
Seksjon nr. 3:	<i>Poul A. Høglund</i>	Jeg er ikke gift <i>Poul A. Høglund</i>
Seksjon nr. 4:	<i>Syvind Bjørkås</i>	<i>Syvind Håvard Bjørkås</i>
Seksjon nr. 5:	<i>Anny Bjørnham</i>	Jeg er ikke gift <i>Anny Bjørnham</i>
Seksjon nr. 6:	<i>Hilauq Rosseland</i>	Jeg er ikke gift. <i>Hilauq Rosseland</i>
Seksjon nr. 7:	<i>Marit Nygård</i>	Jeg er ikke gift <i>Marit Nygård</i>
Seksjon nr. 8:	<i>Rune Rosseland</i>	IKKE GIFT <i>Rune Rosseland</i>
Seksjon nr. 9:	<i>Fabrik Gundersen (bank)</i>	
Seksjon nr. 10:	<i>Björg Staalnes</i>	Jeg er ikke gift <i>Björg Staalnes</i>
Seksjon nr. 11:	<i>Lief Jensen</i>	<i>Ruth Jensen</i>
Seksjon nr. 12:	iflg. fullmakt <i>Franevoll</i>	
Seksjon nr. 13:	<i>Olav Connu Andersen</i>	Jeg er ikke gift Jeg er ikke gift <i>Olav Connu Andersen</i> g ift
Seksjon nr. 14:	<i>Sigurd. A. Husefjell</i>	Jeg er ikke gift. <i>Sigurd. A. Husefjell</i>
Seksjon nr. 15:	<i>Hildev Langel</i>	Jeg er ikke gift <i>Hildev Langel</i>

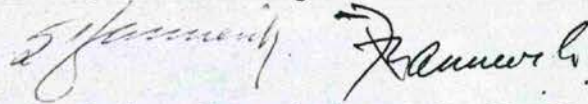
side 3

forts fra side 2

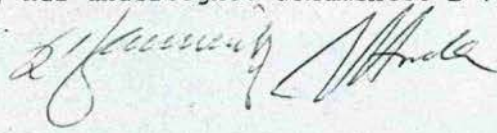
	EIER	EKTEFELLE
Seksjon nr. 16:	<i>Andar Abrahamson</i>	<i>Borghild Abrahamson.</i>
Seksjon nr. 17:	<i>Hilde Agot Pedersen</i>	<i>Jeg er ikke gift. Hilde Agot Pedersen</i>
Seksjon nr. 18:	<i>iflg. fullmakt [Signature]</i>	
Seksjon nr. 19:	<i>Jens Stien Kari Stien</i>	Se vedlagte vielsesattest
Seksjon nr. 20:	<i>Solvrig Fidjstøl</i>	<i>Jeg er ikke gift Solvrig Fidjstøl</i>
Seksjon nr. 21:	<i>iflg. fullmakt Bjorg Randøy.</i>	<i>Bjorg Randøy.</i>
Seksjon nr. 22:	<i>Dagmy Kulbrenner</i>	<i>Jeg er ikke gift. Dagmy Kulbrenner</i>
Seksjon nr. 23:	<i>Kell Johnsen</i>	<i>Anne Lise S. Johnsen</i>
Seksjon nr. 24:	<i>Beth Johnsen</i>	<i>Jeg er ikke gift Beth Johnsen.</i>
Seksjon nr. 25:	<i>Emfred Saltes</i>	<i>Jeg er ikke gift Emfred Saltes</i>
Seksjon nr. 26:	<i>Stig Røbsted</i>	<i>Jeg er ikke gift Stig Røbsted.</i>
Seksjon nr. 27:	<i>Wenja Sandaker</i>	<i>Jaren Aasrud Sandaker.</i>
Seksjon nr. 28:	<i>iflg. fullmakt [Signature]</i>	
Seksjon nr. 29:	<i>S. Geir Sørensen</i>	<i>Jeg er ikke gift S. Geir Sørensen</i>
Seksjon nr. 30:	<i>Rolf Hansen.</i>	<i>Tina Hansen</i>

- Side 4 -

Vi bekrefter at samtlige underskrivere av dette dokument
untatt underskriveren for seksjonene 2, 12, 18 og 28,
som alle er over 18 år, har undertegnet dokumentet i vårt
nærvær.



Vi bekrefter at underskriver for seksjonene 2, 12, 18 og 28
som er over 18 år, har undertegnet dokumentet i vårt nærvær.



Rett avskrift bekreftes:
SPARESKILLINGSBANKEN



*Selfoye
 2/1/2026* Begjæring om oppdeling i leiligheter - Seksjon - Seterdalsveien 66A.

Seksjon nr.	Leilighet nr	Oppgang	Etasje	Brutto areal	Antall Beboelsesrom	Kjeller bod	Loftsbod	Formål	Sameiebrøken
1	1	1	1	70,4m ²	2	0-1 0-2	4-3 4-10	Bolig	$\frac{704}{22491}$
2	2	1	1	76,3m ²	3	0-10 0-11	4-4 4-9	Bolig	$\frac{763}{22491}$
3	3	1	2	75,5m ²	3	0-3 0-12	4-2 4-11	Bolig	$\frac{755}{22491}$
4	4	1	2	76,3m ²	3	0-6 0-7	4-5 4-8	Bolig	$\frac{763}{22491}$
5	5	1	3	75,5m ²	3	0-4 0-8	4-1 4-12	Bolig	$\frac{755}{22491}$
6	6	1	3	76,3m ²	3	0-5 0-9	4-6 4-7	Bolig	$\frac{763}{22491}$

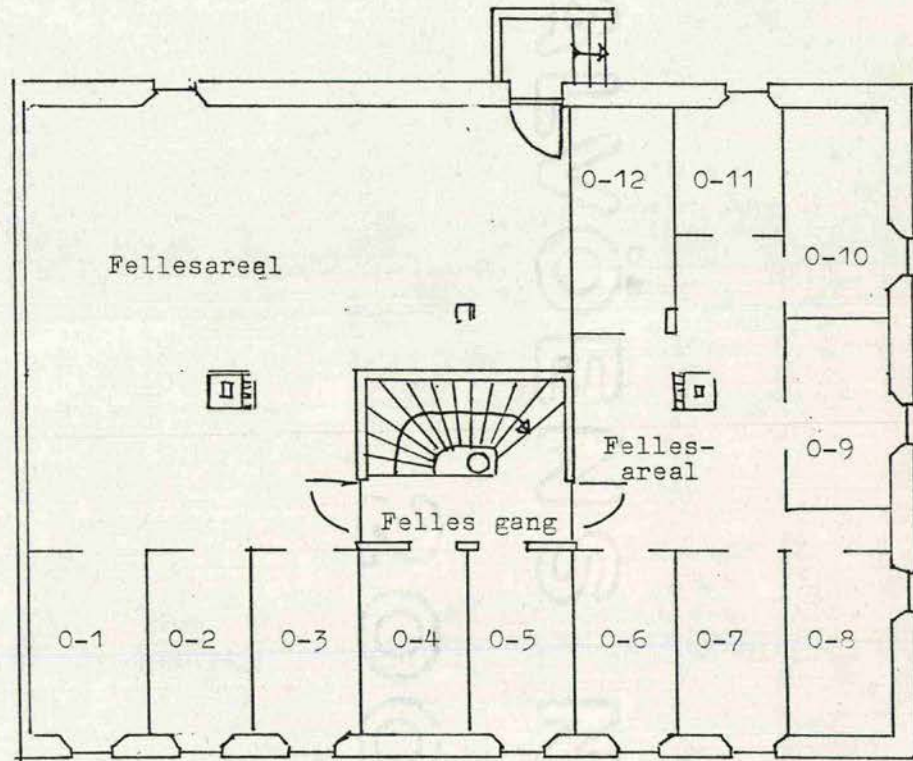
Seksjon nr.	Leilighet nr	Oppgang	Etasje	Brutto areal	Antall Beboelses rom	Kjeller bod	Loftsbod	Formål	Sameie brøken
13	13	3	1	76,3m ²	3	0-25 0-26	4-25 4-36	Bolig	$\frac{763}{22491}$
14	14	3	1	70,4m ²	2	0-31 0-34	4-28 4-30	Bolig	$\frac{704}{22491}$
15	15	3	2	76,3m ²	3	0-32 0-33	4-27 4-34	Bolig	$\frac{763}{22491}$
16	16	3	2	75,5m ²	3	0-29 0-30	4-29 4-33	Bolig	$\frac{755}{22491}$
17	17	3	3	76,3m ²	3	0-27 0-35	4-26 4-35	Bolig	$\frac{763}{22491}$
18	18	3	3	75,5m ²	3	0-28 0-36	4-31 4-32	Bolig	$\frac{755}{22491}$

Seksjon nr.	Leilighet nr	Oppgang	Etasje	Brutto areal	Antall Beboelsesrom	Kjeller bod	Loftsbod	Formål	Sameie brøken
19	19	4	1	70,4m ²	3	0-38 0-41	4-38 4-47	Bolig	$\frac{704}{22491}$
20	20	4	1	76,3m ²	3	0-45 0-46	4-40 4-45	Bolig	$\frac{763}{22491}$
21	21	4	2	76,3m ²	4	0-37 0-42	4-37 4-48	Bolig	$\frac{763}{22491}$
22	22	4	2	75,5m ²	3	0-44 0-47	4-41 4-44	Bolig	$\frac{755}{22491}$
23	23	4	3	76,3m ²	4	0-39 0-40	4-39 4-46	Bolig	$\frac{763}{22491}$
24	24	4	3	75,5m ²	3	0-43 0-48	4-42 4-43	Bolig	$\frac{755}{22491}$

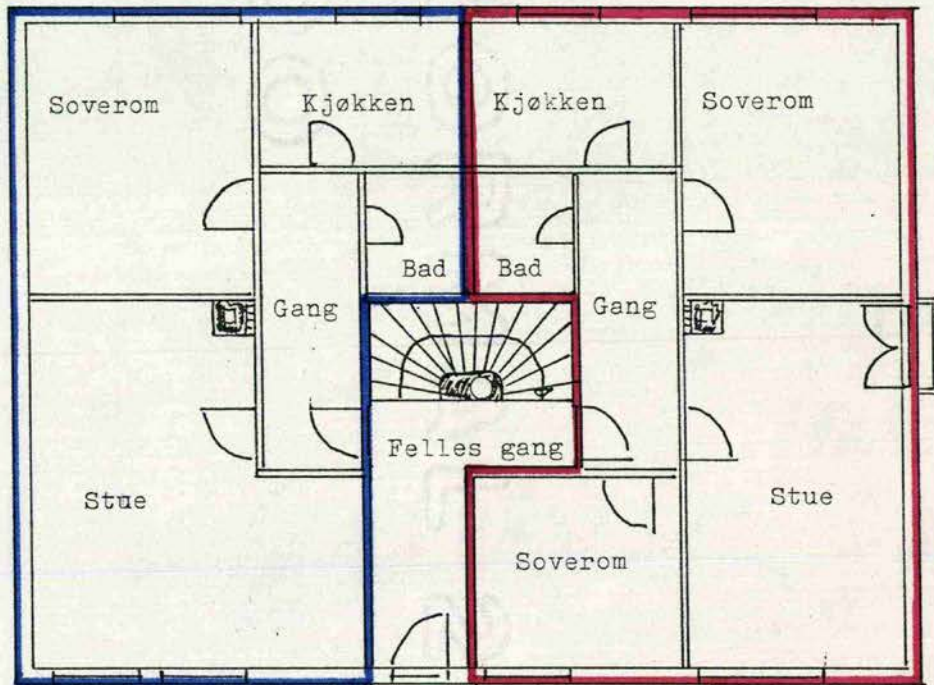
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Oppgang	Etasje	Brutto areal	Antall Beboelses rom	Kjeller bod	Loftsbod	Formål	Sameie brøken
25	25	5	1	76,3m ²	3	0-49 0-54	4-51 4-59	Bolig	<u>763</u> 22491
26	26	5	1	70,4m ²	3	0-55 0-56	4-53 4-54	Bolig	<u>704</u> 22491
27	27	5	2	75,5m ²	3	0-50 0-53	4-50 4-58	Bolig	<u>755</u> 22491
28	28	5	2	76,3m ²	4	0-58 0-59	4-56 4-57	Bolig	<u>763</u> 22491
29	29	5	3	75,5m ²	3	0-51 0-52	4-49 4-60	Bolig	<u>755</u> 22491
30	30	5	3	76,3m ²	4	0-57 0-60	4-52 4-55	Bolig	<u>763</u> 22491

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Oppgang	Etasje	Brutto areal	Antall Beboelsesrom	Kjeller bod	Loftsbod	Formål	Sameiebrøken
7	7	2	1	75,5m ²	3	0-13 0-14	4-15 4-24	Bolig	$\frac{755}{22491}$
8	8	2	1	70,4m ²	2	0-19 0-22	4-18 4-19	Bolig	$\frac{704}{22491}$
9	9	2	2	75,5m ²	3	0-16 0-23	4-14 4-23	Bolig	$\frac{755}{22491}$
10	10	2	2	75,5m ²	3	0-17 0-18	4-17 4-20	Bolig	$\frac{755}{22491}$
11	11	2	3	75,5m ²	3	0-15 0-24	4-13 4-22	Bolig	$\frac{755}{22491}$
12	12	2	3	75,5m ²	3	0-20 0-21	4-16 4-21	Bolig	$\frac{755}{22491}$

Kjeller Oppgang 1



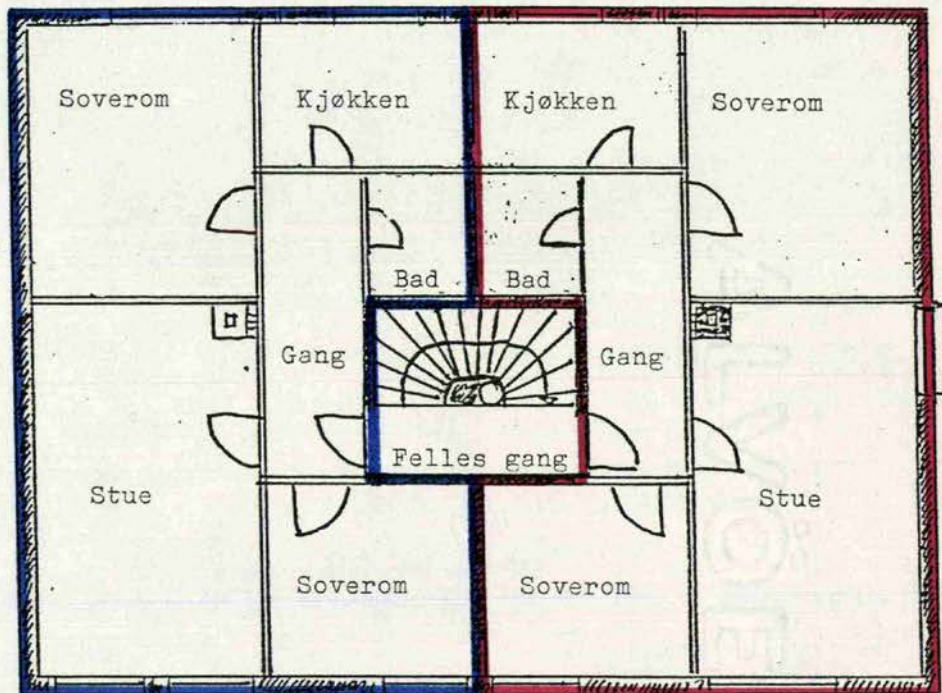
1. etasje
Oppgang 1



Leilighet nr. 1

Leilighet nr. 2

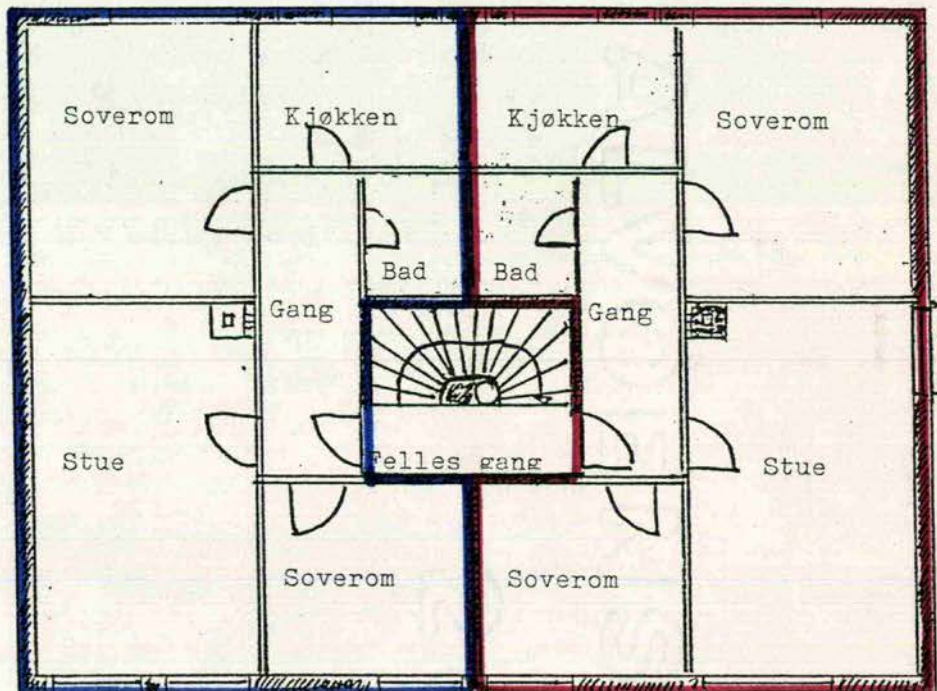
2. etasje
Oppgang 1



Leilighet nr. 3

Leilighet nr. 4

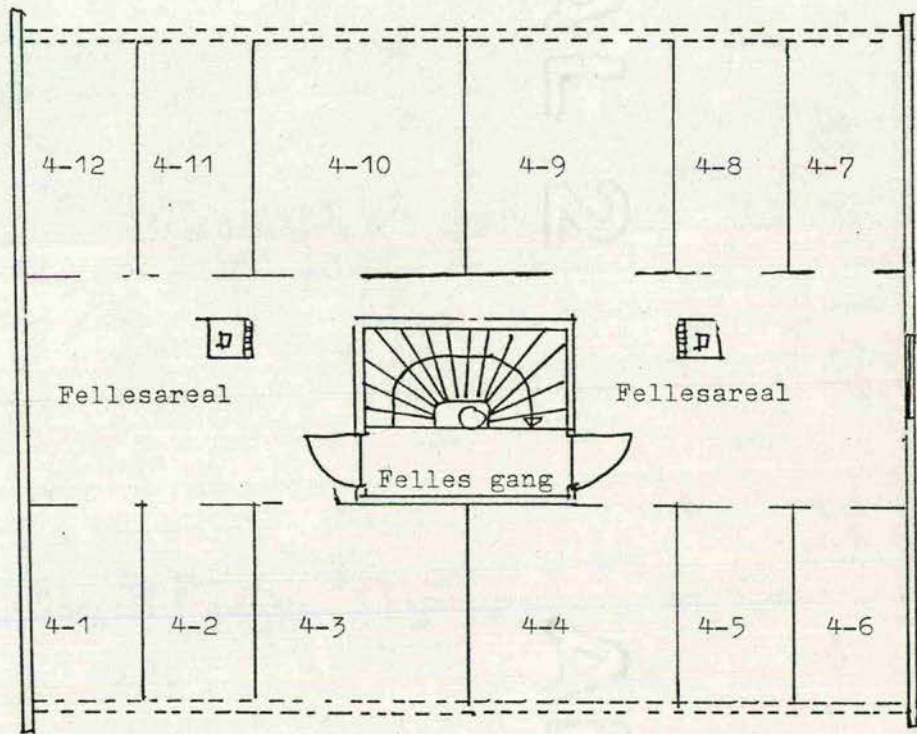
3. etasje
Oppgang 1



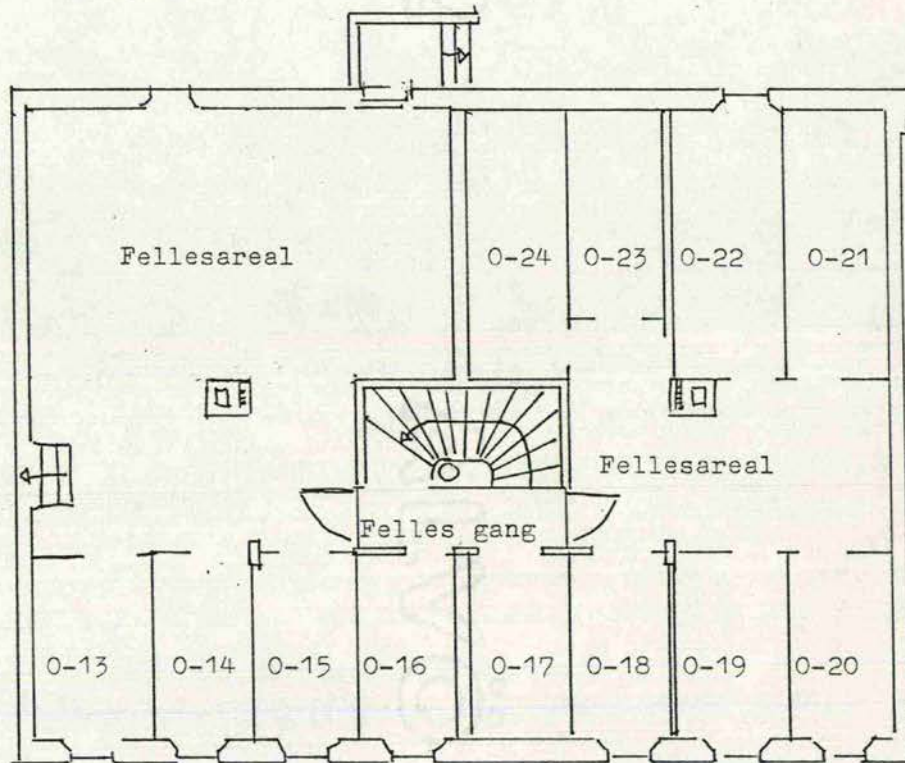
Leilighet nr. 5

Leilighet nr. 6

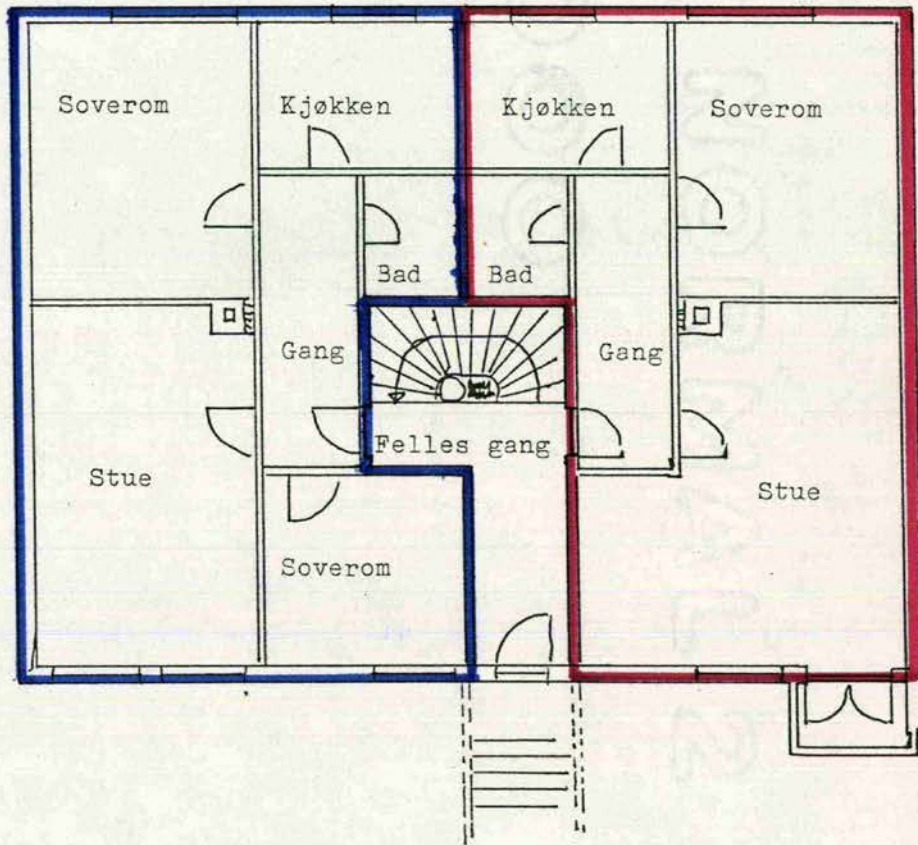
Loft Oppgang 1



Kjeller Oppgang 2



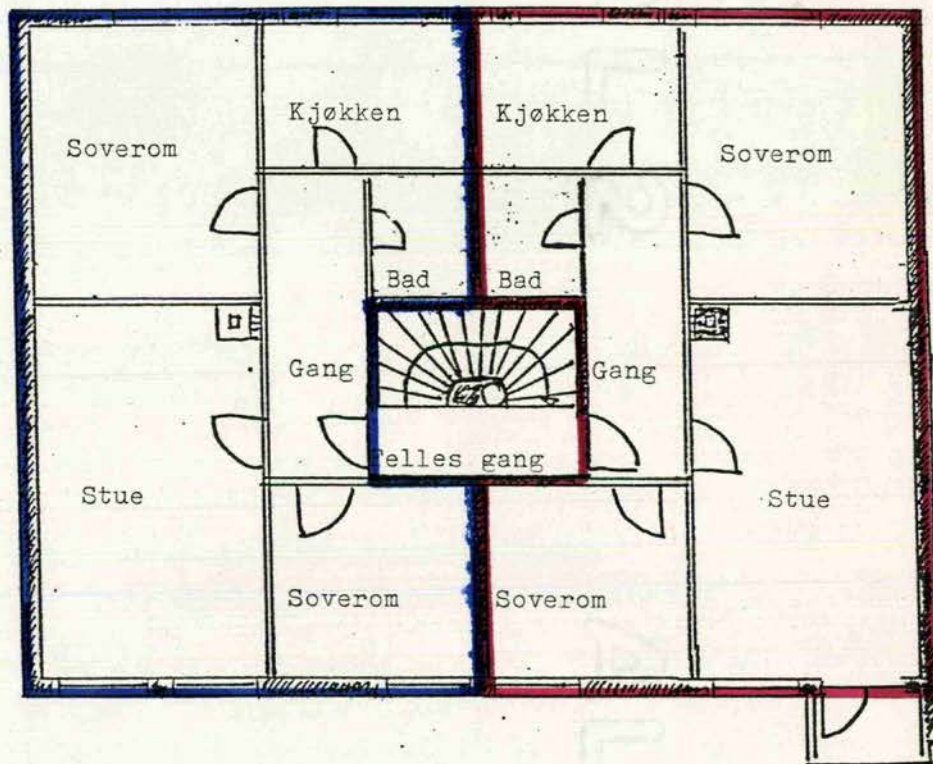
1. etasje
Oppgang 2



Leilighet nr. 7

Leilighet nr. 8

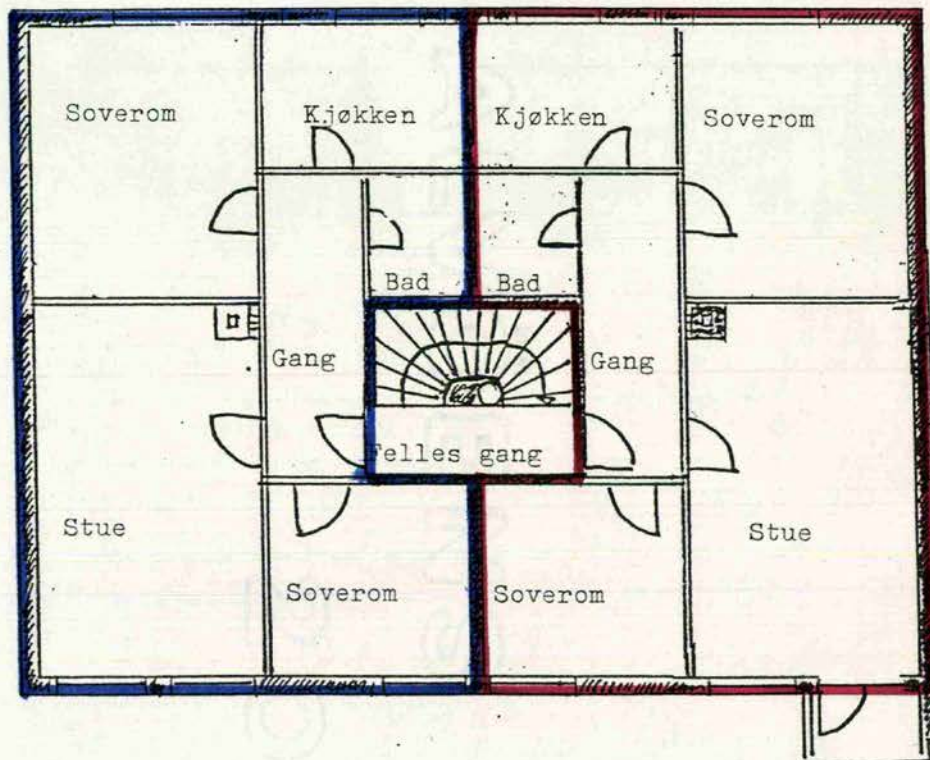
2. etasje
Oppgang 2



Leilighet nr. 9

Leilighet nr. 10

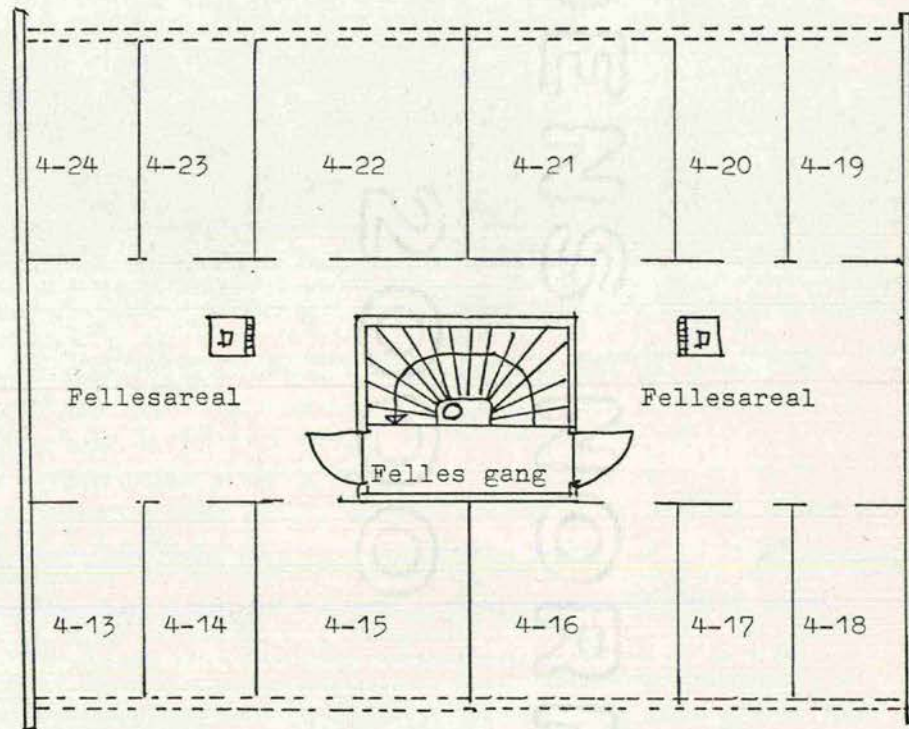
3. etasje
Oppgang 2



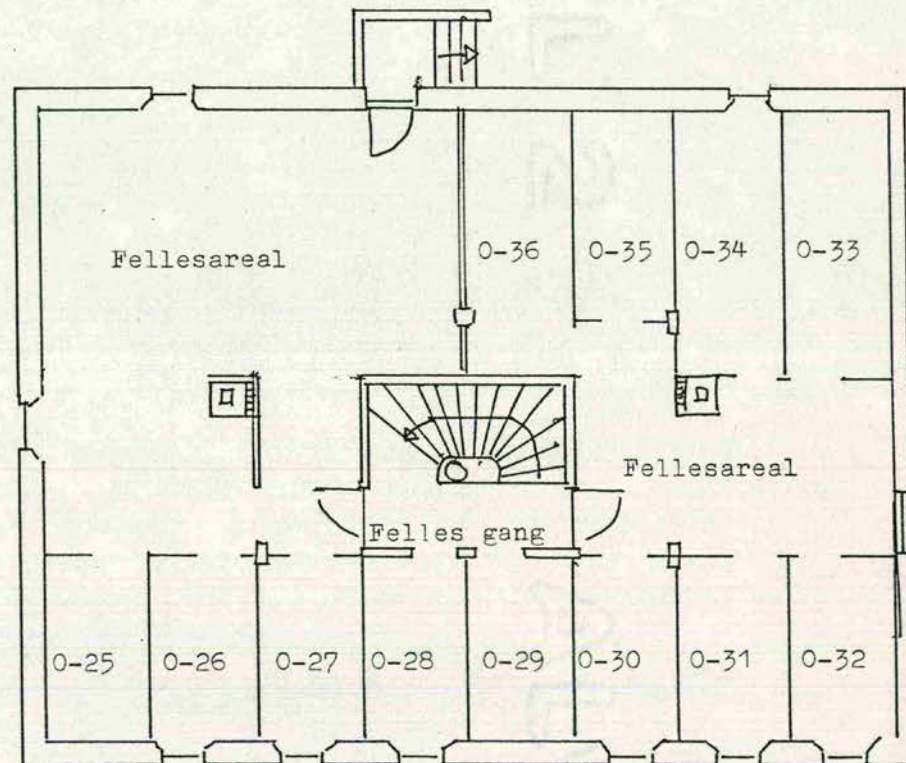
Leilighet nr. 11

Leilighet nr. 12

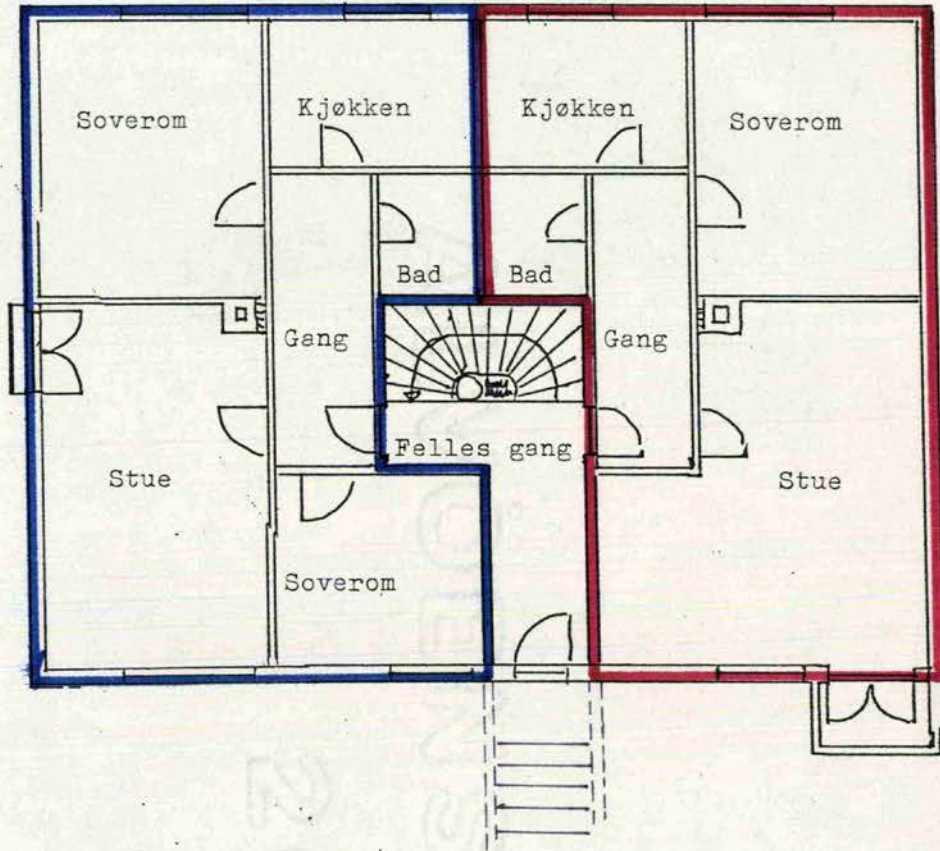
Loft
Oppgang 2



Kjeller Oppgang 3



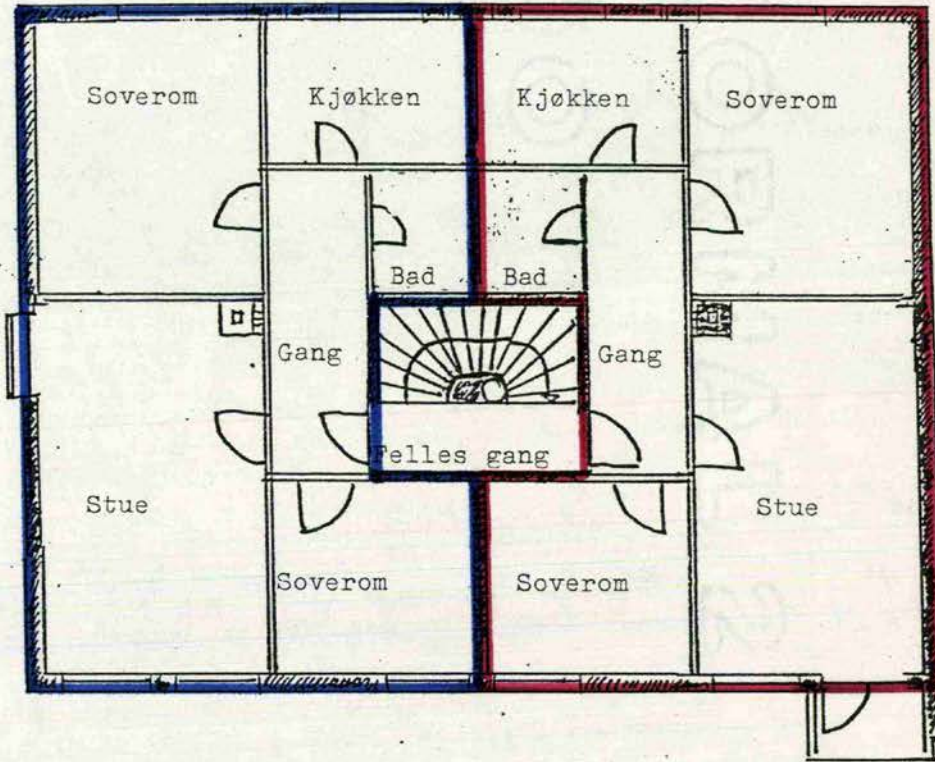
1. etasje
Oppgang 3



Leilighet nr. 13

Leilighet nr. 14

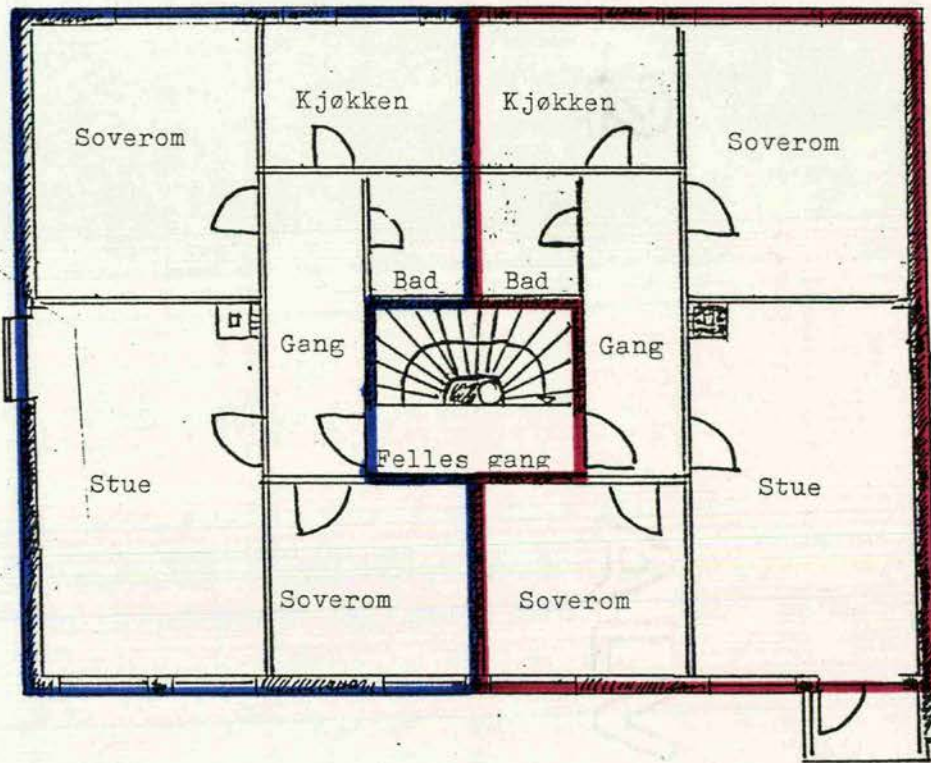
2. etasje
Oppgang 3



Leilighet nr. 15

Leilighet nr. 16

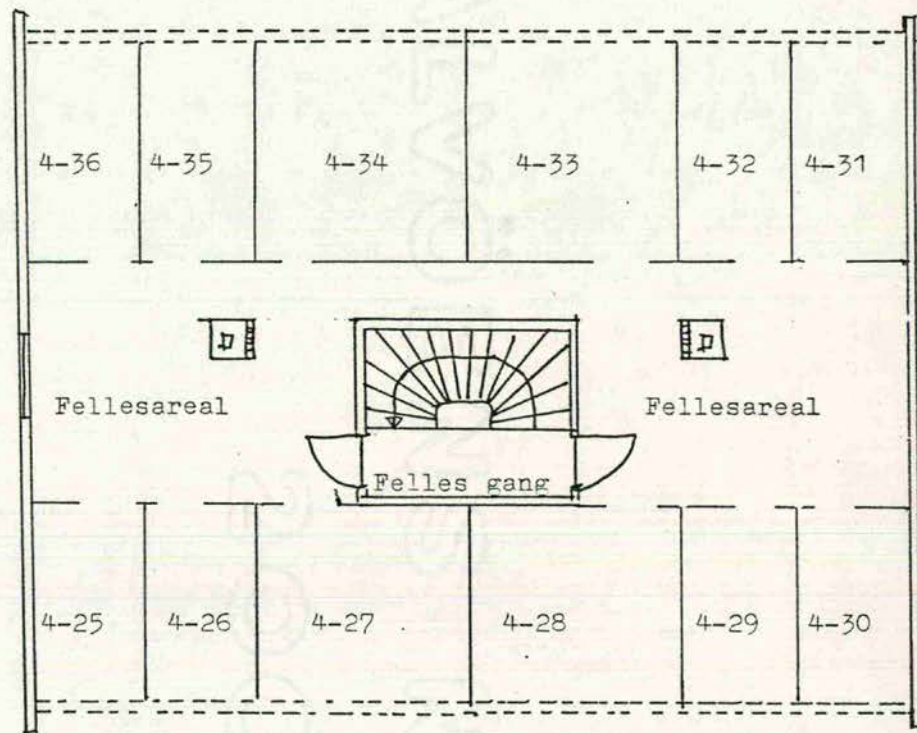
3 etasje
Oppgang 3



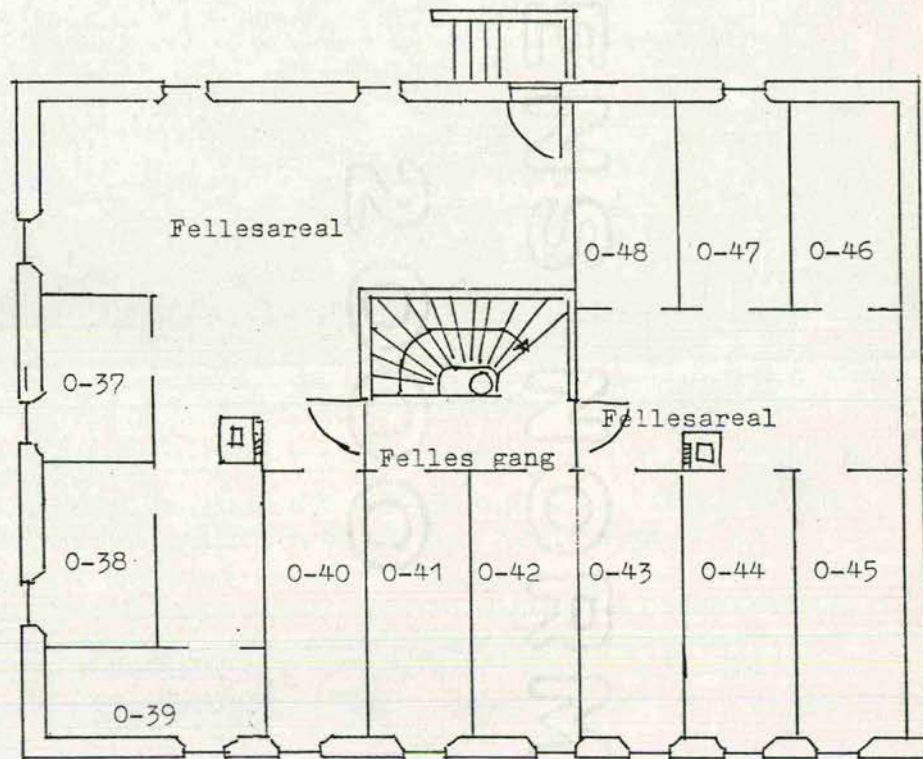
Leilighet nr. 17

Leilighet nr. 18

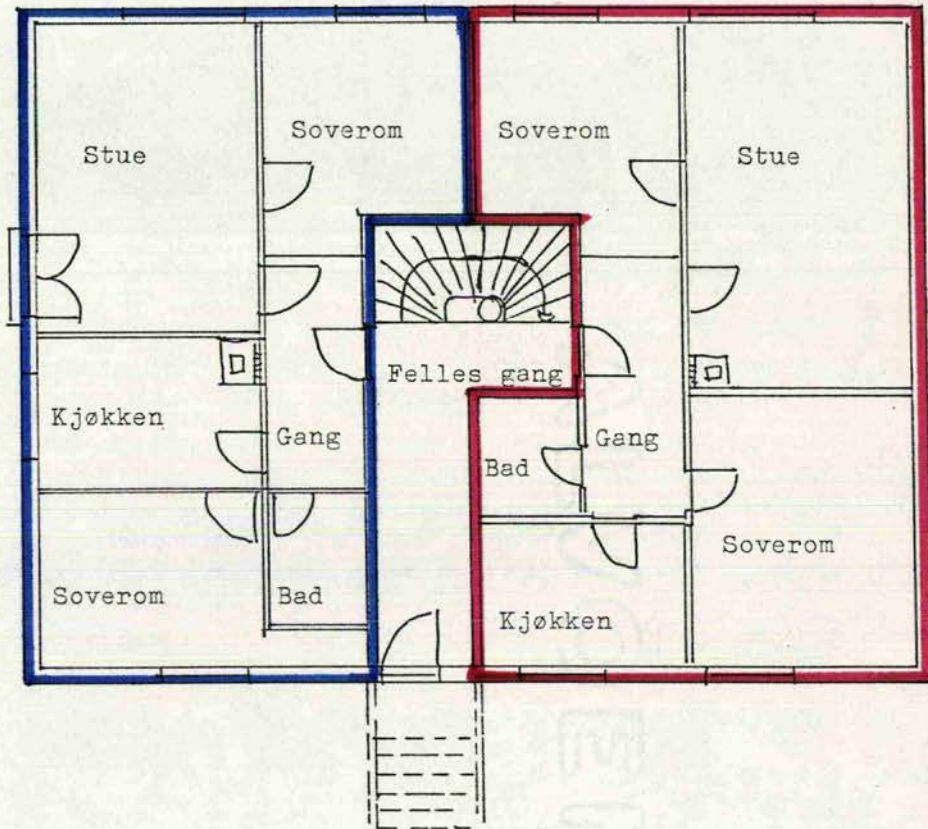
Loft
Oppgang 3



Kjeller Oppgang 4



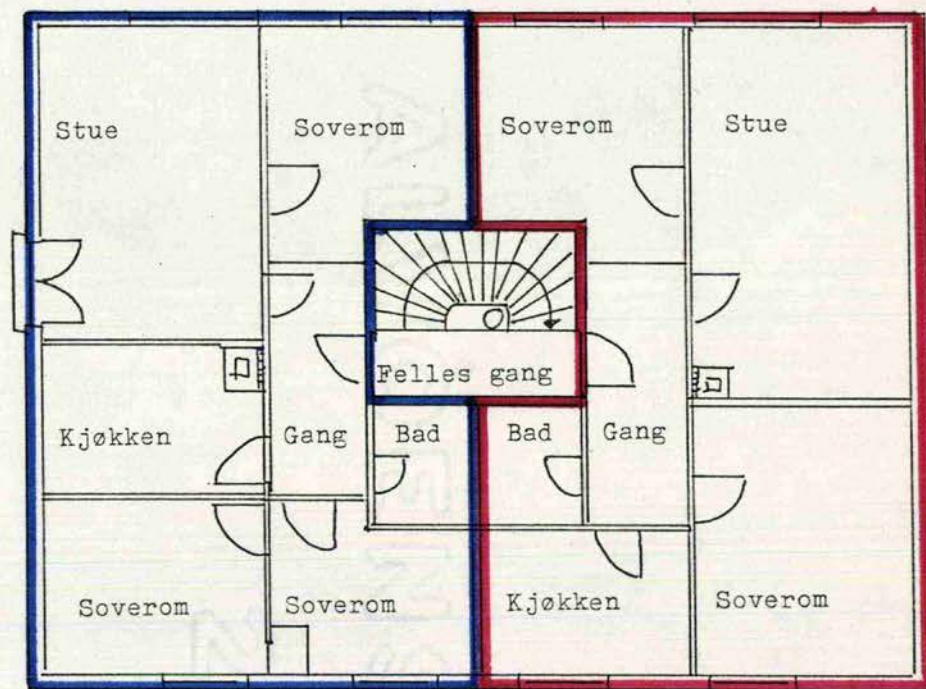
1 etasje |
Oppgang 4



Leilighet nr. 19

Leilighet nr. 20

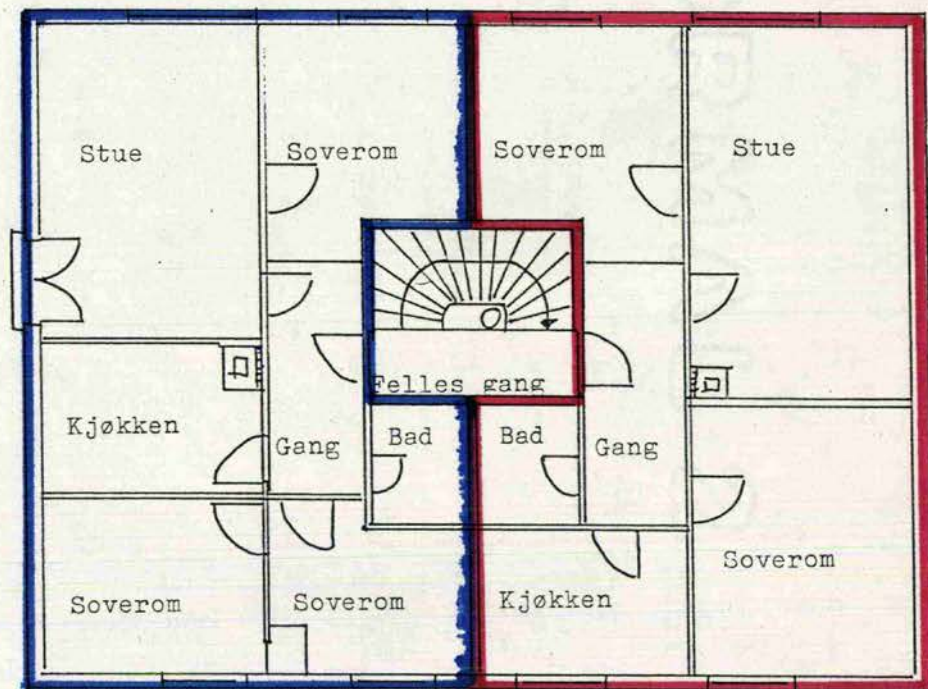
2. etasje
Oppgang 4



Leilighet nr. 21

Leilighet nr. 22

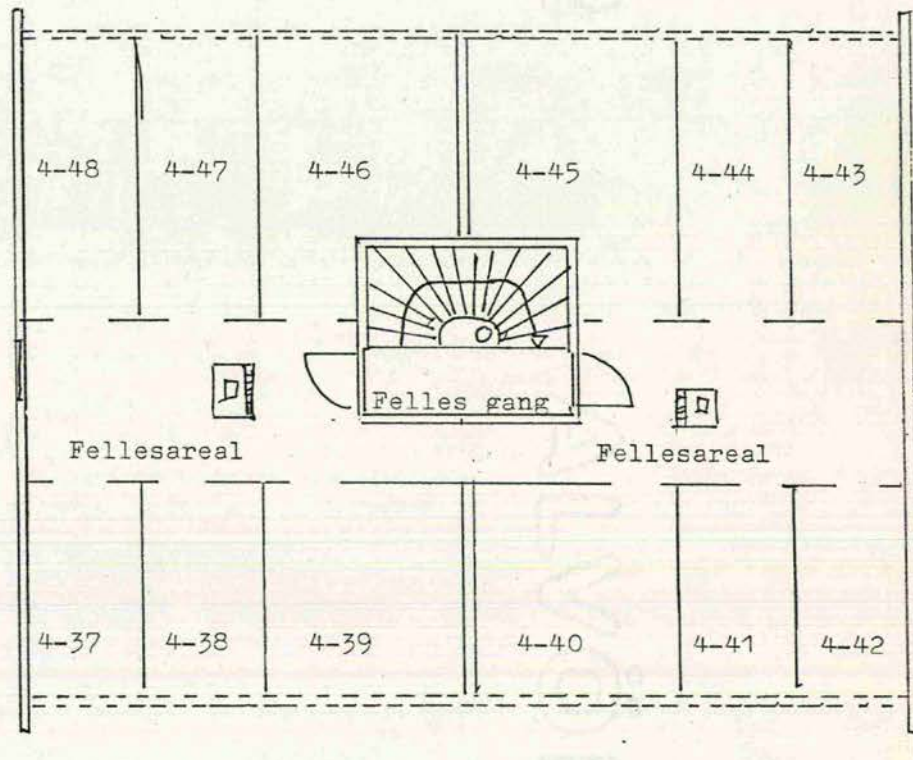
3. etasje
Oppgang 4



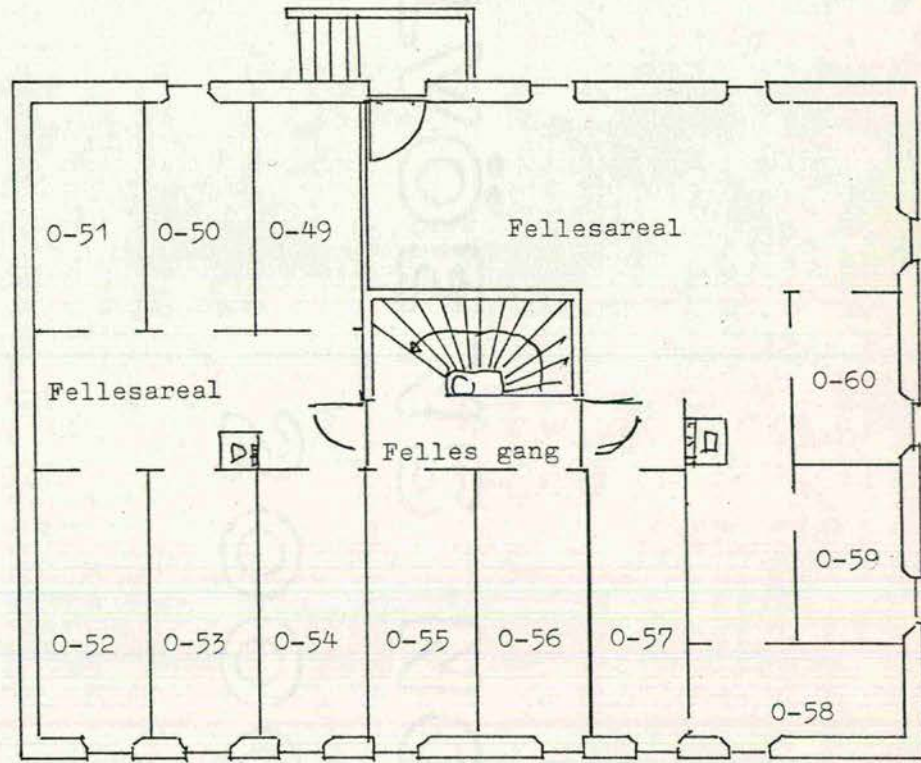
Leilighet nr. 23

Leilighet nr. 24

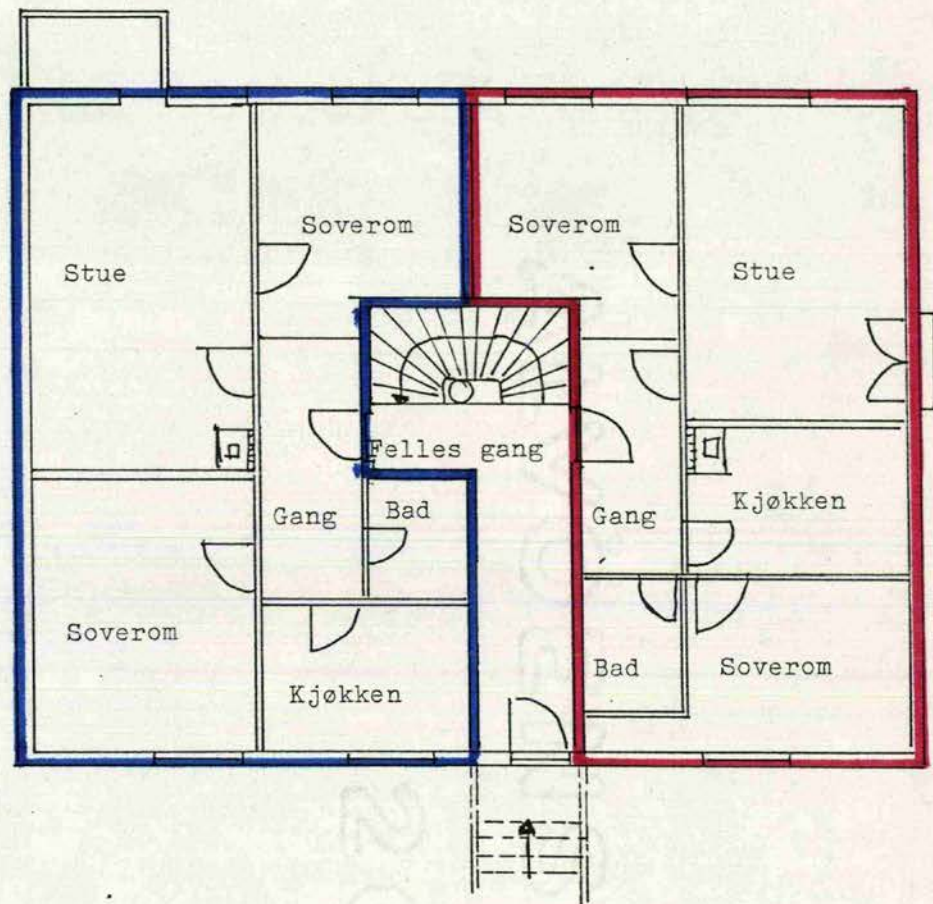
Loft
Oppgang 4



Kjeller Oppgang 5



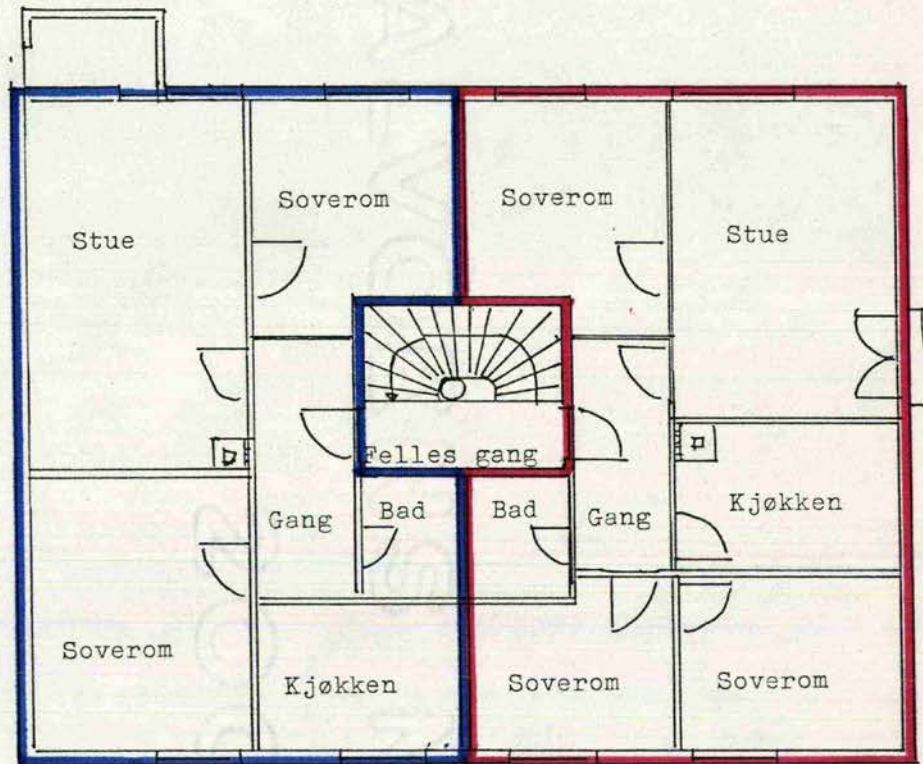
1. etasje
Oppgang 5



Leilighet nr. 25

Leilighet nr. 26

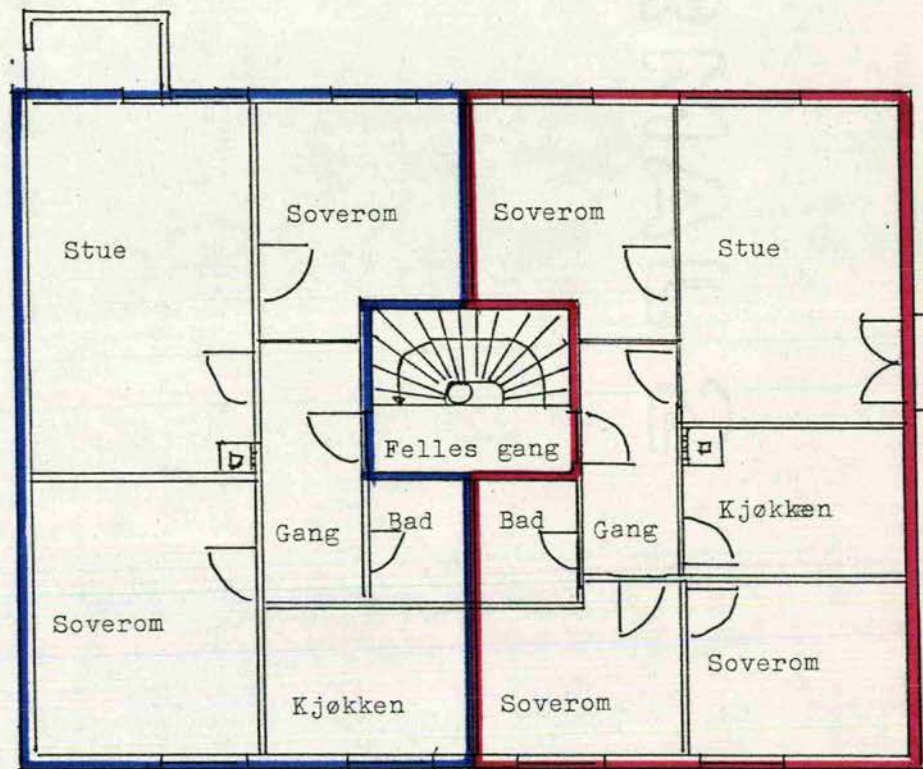
2. etasje
Oppgang 5



Leilighet nr. 27

Leilighet nr. 28

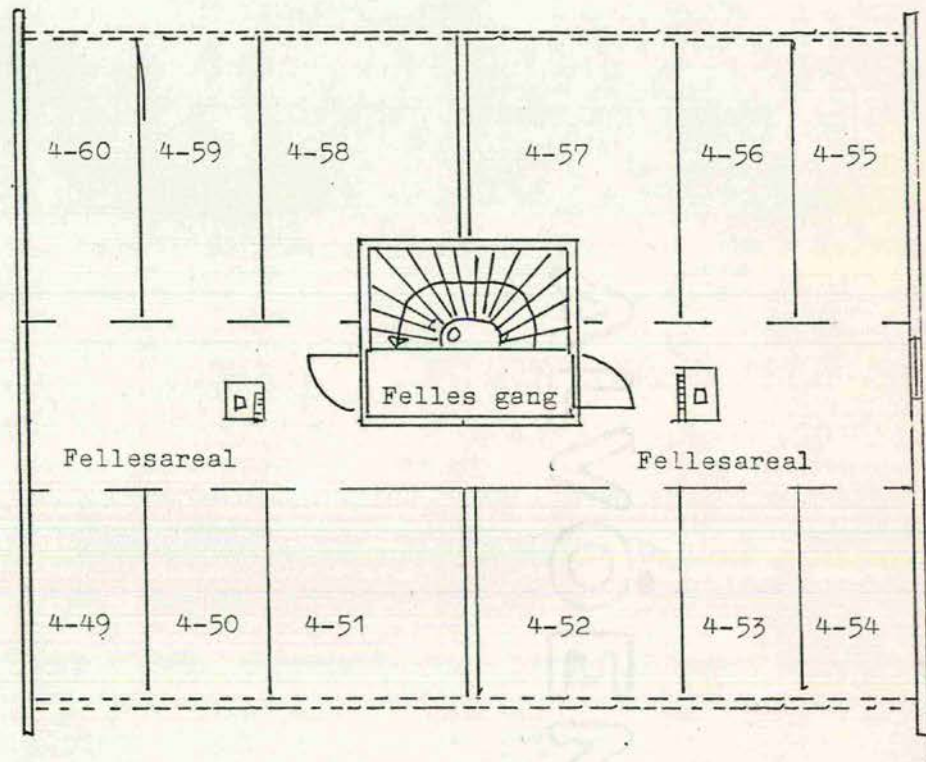
3. etasje
Oppgang 5



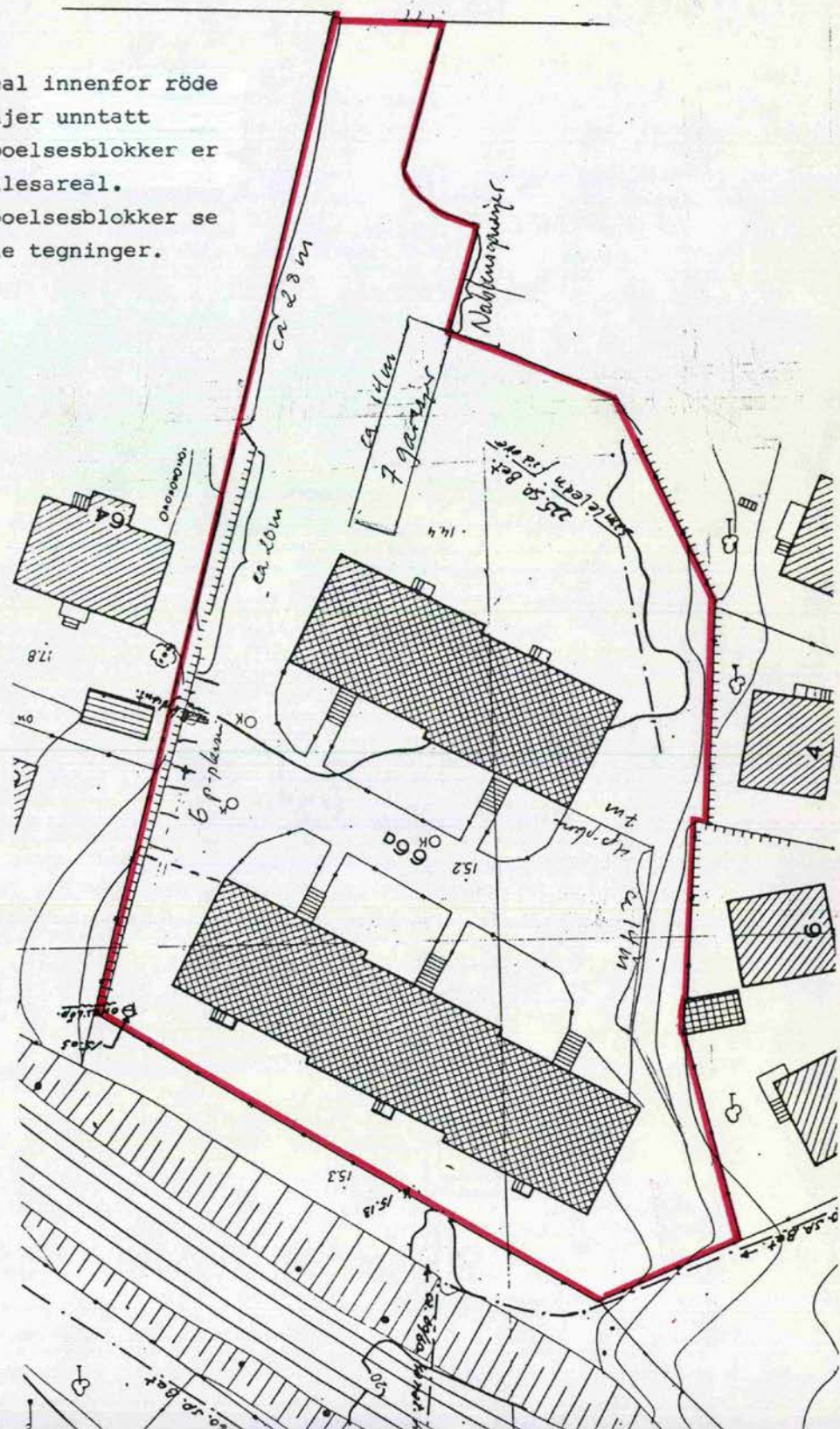
Leilighet nr. 29

Leilighet nr. 30

Loft
Oppgang 5



Areal innenfor røde
linjer unntatt
beboelsesblokker er
fellesareal.
Beboelsesblokker se
egne tegninger.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Boligselskapet Setesdalsveien 66 a

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 66 a

Setesdalsveien

2 boligblokker m/ 30 leiligheter

er lovmedholdig utført.

Når blokkene blir malt utvendig og sprekker
i tak i blokk B blir utbedret.

Kristiansand den 13. oktober 1953.

Johs. Timmer

J. Kney
bygningssjef.

ARKIVKOPI

-/m

Herr byggmester Arnt Ege,
Kr. 4 des gate 17,
H e r.

Metr.nr. 66 a, Setesdalsveien - dører fra trapperom til
kjeller og loft. Jnr. 120/53.

Deres søknad datert 4. mars 1953 ble behandlet i
byggningsrådets møte den 23. mars 1953, hvor det ble
fattet følgende vedtak :

" Bygningsrådet finner ikke å kunne anbefale
dispensasjon fra bygningsforskriftenes kap.
32, § 2.
Dørene må utføres overensstemmende med bygnings-
forskriftene."

Gjenpart sendt brannsjefen.

Bygningsrådet i Kristiansand S., 26. mars 1953.

J. Koren (s)

Sendes herr brannsjefen i Kristiansand til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand S., 26. mars 1953.

J. Koren

ARKIVKOPI

-/m

Herr byggmester Arnt Ege,
Kr. 4 des gate 17,
h e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - fellesvaskeri - trekking av
himlinger med strie og papir. Jnr. 120/53.

Deres søknad datert 29. januar 1953 ble behandlet i bygningsrådets møte den 2. mars 1953, hvor det ble fattet følgende vedtak :

" Bygningsrådet samtykker i at det innredes fellesvaskeri som omsøkt. - Likeså samtykker rådet i at himlingene i blokk A trekkes med strie og papir under forutsetning av at dyhonit-bastant-platene rappes på undersiden og at alle fuger mellom platene blir omhyggelig tettet med sementmørtel.

Forøvrig viser en til bygningsrådets vedtak av 19. mars 1951. Blant annet må tilfluktsrommet utføres i samsvar med departementets forskrifter for tilfluktsrom. "

Gjenpart sendt brannsjefen og styret for A/S Setesdalsveien 66a,

Bygningsrådet i Kristiansand S., 6. mars 1953.

J. Koren (s)

Sendes herr brannsjefen og styret for A/S Setesdalsveien 66a til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand S., 6. mars 1953.

J. Koren

Erklæring.

I anledning av at Kristiansand Bygningsråd i møte den 19. mars 1951 har tillatt oppført 2 boligblokker på matr.nr. 66a, Setesdalsveien, erklærer undertegnede for seg og etterfølgende eiere at eventuell skade som kan forekomme hvis overvann ikke får tilstrekkelig avløp gjennom overvannskloakk, er kommunen uvedkommende.

Kristiansand S.,

Likelydende dokument nr
Singslet 7/3-53

Har undersøkt hos byskriveren
20/8-53

Johs. Timmer

ARKIVKOPI

JT/m

Herr arkitekt Ragnar Dag,
Vestre Strandgate 49,
H e r.

Matr.nr. 66,a, Setesdalsveien - utførelse av gesims. Jnr. 23/52.

I anledning Deres brev av 22. sept. 1952
angående utførelse av gesimsen på boligblokkene, matr.nr.
66 a, Setesdalsveien, meddeles at denne tillates med syn-
lige sperrehoder.

Det forutsettes at veggpassen føres helt
opp under takbordene, og at synlig treverk gis et strøk
med "Albi R" for maling.

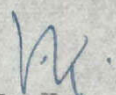
Gjenpart sendt byggmester Ege.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., 1. oktober 1952.

J. Koren
sign.

Sendes herr byggmester Ege, Kr. 4 des gt 17,
til underretning.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., 1. oktober 1952.


J. Koren

EM/m


ARKIVKOPI

Herr byggmester A. Ege,
Kr. 4 des gt 17,
H e r.

Matr.nr. 66, Setesdalsveien - forandring av kjellerplan.
Inr. 23/52.

I anledning Deres søknad om tillatelse til endring av kjellerplanen, matr.nr. 66, Setesdalsveien, meddeles at bygningskontrollen godkjenner endringen som omsøkt og vist på den innsendte skisse. Dør til søppelrom må være branndør type B-15.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., 22. sept. 1952.


J. Koren

Herr byggmester Arnt Ege,
Kr. 4 des gate 17,
H e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - endring av vegger. Jnr. 23/52

Deres søknad datert 8. januar 1952 ble behandlet i bygningsrådets møte den 4. februar 1952, hvor det ble fattet følgende vedtak :

" Bygningsrådet tillater at yttervegger og skillevegger utføres som omsøkt på følgende av bygningskontrollens vilkår :

1. Bindingsverket for skillevegger som skal kles med 9.5 m/m gipsonitplater, må utføres med stendere av jin. 2" x 3" i maks. 40 cm. avstand. Foruten ved golv og tak må det innsettes horisontale spikerslag (losholter) i maks. 85 cm. avstand.

Spikerslagene på ytterveggene settes i samme avstand horisontalt og vertikalt som for skillevegger. Tresonitplatene i ytterveggene bør ha en minste tykkelse = 5 cm. I tillegg til det impregnerte papplag må det under gipsonitplatene påsettes et damptett papplag..

2. Gipsonitplatene må fuges med vannglass og kritt. Flatene må på innsiden gjøres tungt-antennelige ved påstrykning av godkjent brannbeskyttende maling, "Albi B " eller liknende.

Jfr. forövrig departementets rundskriv 2370/51.

Det av is tinglest erklæring fra ansvarlig håndverksmester om at impregneringen er utført.

Trapperomsvegger, bjelkeberende konstruksjoner og skillevegger mellom leiligheter forutsettes utført som opprinnelig anmeldt.

I de leiligheter i 3.etasje som ikke har balkong må det anbringe

./.

branntau i ett rom til hver fasade. Branntauet festes i vinduets
övre karm.

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 6. februar 1952.


J. Køren

-/m

Herr byggmester Arnt Ege,
Kr. 4 des gate 17,
H e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - endring av vegger. Jnr. 23/52

Deres søknad datert 8. januar 1952 ble behandlet i bygningsrådets møte den 4. februar 1952, hvor det ble fattet følgende vedtak :

" Bygningsrådet tillater at yttervegger og skillevegger utføres som omsøkt på følgende av bygningskontrollens vilkår :

1. Bindingsverket for skillevegger som skal kles med 9.5 m/m gipsonitplater, må utføres med stendere av jin. 2" x 3" i maks. 40 cm. avstand. Foruten ved golv og tak må det innsettes horisontale spikerslag (losholter) i maks. 85 cm. avstand.

Spikerslagene på ytterveggene settes i samme avstand horisontalt og vertikalt som for skillevegger. Tresonitplatene i ytterveggene bør ha en minste tykkelse = 5 cm. I tillegg til det impregnerte papplag må det under gipsonitplatene påsettes et damptett papplag.

2. Gipsonitplatene må fuges med vannlass og kritt. Flatene må på innsiden gjøres tungt-antennelige ved påstrykning av godkjent brannbeskyttende maling, "Albi B" eller liknende.

Jfr. forøvrig departementets rundskriv 2370/51.

Det av is tinglest erklæring fra ansvarlig håndverksmester om at impregneringen er utført.


Trapperomsvegger, bjelkebærende konstruksjoner og skillevegger mellom leiligheter forutsettes utført som opprinnelig anmeldt.

I de leiligheter i 3. etasje som ikke har balkong må det anbringe

./.

branntau i ett rom til hver facade. Branntauet festes i vinduets
övre karm.

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 6. februar 1952.


J. Koren

ARKIVKOPI

EM/m

Herr bygmester Arnt A. Ege,
Kr. 4 des gate 17,
H e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - boligblokk. Jnr. 113/51.

./.

Vedlagt returneres ett sett tegninger til statiske beregninger for boligblokker, Setesdalsveien 66a.

Beregningene godkjennes av bygningskontrollen på betingelse av at all arbeid i betong og armert betong utføres overensstemmende med N.S. 427 og 428, og at samtlige dragere utføres med armering på trykksiden og bøyle-armering som anført i N.S. 427 § 43, pkt. 6 og 9.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., den 21. januar 1952.

J.K.
J. Koren

E. Moen

E. Moen.

Bilag : ett sett tegninger.

-/m

Arnt
Herr arkitekt Ragnar Dag,
Vestre Strandgate 49,
H e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - revidert tilleggsanmeldelse.
J.nr. 113/51.

Deres tilleggsanmeldelse datert 16. august 1951 ble behandlet i bygningsrådets møte den 24. september 1951, hvor det ble fattet følgende vedtak :

" Bygningsrådet godkjenner tilleggsanmeldelsen på følgende av bygningskontrollens stillede vilkår :

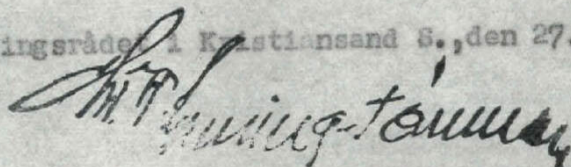
1. Vaskeriene i kjelleren skal ha særskilt pipeløp for avtrekk av damp. - De øvrige birom, v.c., bad, entreer og kjøkkener må ventileres forskriftsmessig.
2. Vinduernes lysåpning må i alle beboelsesrom tilsvare min 1/10 av rommets golvflate. - Tilfluktsrommet må utføres etter departementets forskrifter for tilfluktsrom i nybygg og skal godkjennes av sivilforsvaret.
3. De av reguleringsvesenet under 20. februar 1951 og de av ingeniørvesenet under 2. mars 1951 stillede vilkår må etterkommes. Den synlige sokkelhøyde må ikke på noen del av bygningene overstige 1.25 m, og de utvendige trapper må ha høyst 7 opptrinn. Stikkveiene frem til disse trapper må heves tilsvarende. - Terrenget mellom atkomstveien, stikkveiene og trappene må påfylles og planeres etter nærmere avtale med byggartneren og reguleringsvesenet. - Inngang til matbodene må være fra kjellergang og ikke fra rulle- og tørkerom.

./.

Av hensyn til den minimale kjellerplass, bør det overveies å innrede 1 a 2 fellesvaskerier i stedet for som anmeldt 5 stk. - Forøvrig må bygningene utføres overensstemmende med approbasjonsbetingelsene fastsatt i bygningsrådet møte den 19. mars 1951. "

Gjenpart sendt reguleringsvesenet og ingeniørvesenet.

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 27. september 1951



Chr. W. Rynning-Tønnessen

varaformann.

-/b

Herr arkitekt Ragnar Dag,
Vestre Strandgate 49,
H e r .

Matr.nr. 66 a Setesdalsveien - isolasjon av ytter-
vegger - J.nr. 113/51.

Deres søknad av 16/8-51 ble behandlet
i bygningsrådets møte den 10. september 1951 hvor
det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet vil ikke motsette seg at
det brukes 7 cm. Dybonitplater (400) til
isolasjon av ytterveggene, men en har grunn
til å anta at treullsementplater med en rom-
vekt på ca. 400 er så porøse at pussene og
betongen vil trenge lengere inn i platene
enn forutsatt i beregningen av "K"-verdien.
En vil derfor tilrå at det brukes 10 cm.
plater som isolasjon som opprinnelig forlangt.
Disse plater anser bygningskontrollen mer hold-
bare og har større motstandsevne mot brekkasje.
Forøvrig må isolasjonsplatene påsettes over-
ensstemmende med bygningskontrollens vilkår
pkt. 3 av 29. mars 1951".

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 13. september 1951.


J. Koren.

EM/m

Herr bygmester Arnt Ege,
Kr. 4 des gate 17,
H e r.

Matr.nr. 66a, Setesdalsveien - boligprosjekt. J.nr. 893/51.

En har mottatt Deres søknad om tillatelse til å legge ned vann- og kloakkledninger, septiktank og kummer, samt å bygge opp veien.

Bygningskontrollen tillater at dette arbeide settes igang på følgende betingelser:

Før arbeidet settes igang skal rørleggerarbeidet anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet. Arbeidet må utføres i samråd med ingeniørvesenet.

Det må sørges for at vannet blir ledet bort fra utgravede steder, og hvis det ikke blir gitt byggeløyve med det første, må det sørges for inngjerding.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., den 21. august 1951


J. Koren.

Vann- og kloakkvesenet.
Kristiansand.

T i l Eieren av Setesdalsveien 66 A
K r i s t i a n s a n d .

I anledning Deres søknad av 11. juni 1951 ved autorisert rørlegger Tor Ruud a/s om tillatelse til å installere 30 stk. vannklosetter i matr. nr. 66 A Setesdalsveien meddeles tillatelse hertil på følgende betingelser:

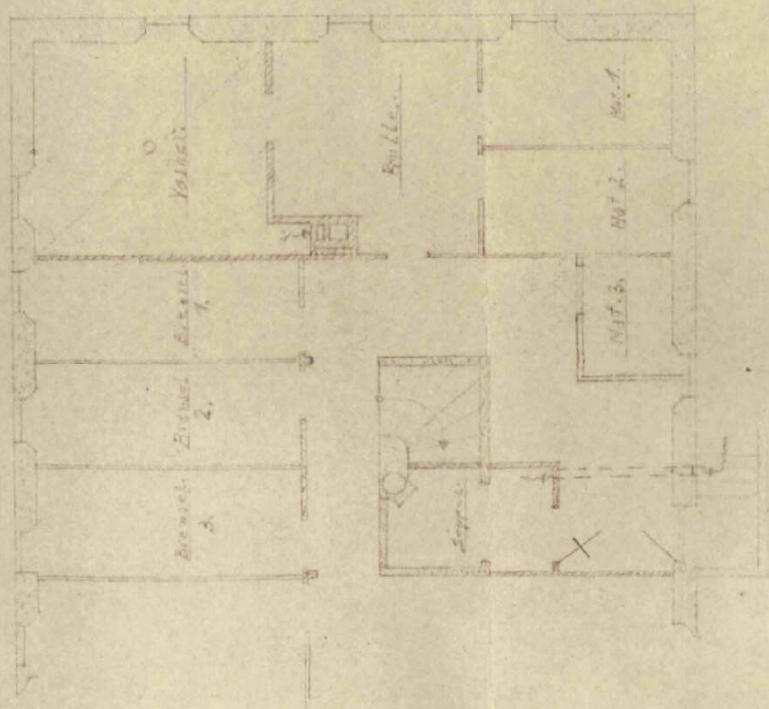
1. Før arbeidet igangsettes skal tegninger og beskrivelse av anlegget være godkjent av vann og kloakkvesenet.
2. Innredning av klosettrom, ventilasjon m.v. må utføres etter bygningsforskriftene og godkjennes av bygningskontrollen på forhånd.
3. Helserådets tillatelse må være innhentet før anlegget tas i bruk, og vann- og kloakkvesenet må underrettes når denne tillatelse foreligger.

For vannklosetter som tilknyttes vannverkets ledninger betales for tiden en vannavgift av kr. 5,00 pr. klosett.

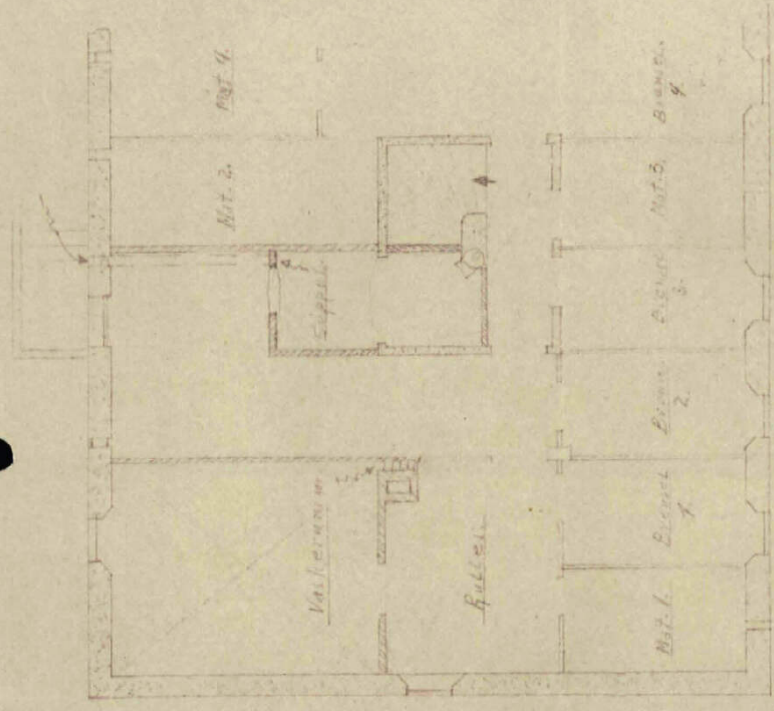
Gjenpart av denne meddelelse er sendt bygningsrådet og helserådet.

Kristiansand, 3. juli 1951.


H. Haslerud.



Endret plan, Kjeller, Blokk. A.



Endret plan, Kjeller, Blokk. B.

19 SEP. 1952
BYGNINGSLODM

B 23/2

Setesdalsveien 66. A 7/5.

Skisse over pubet. endring kjellerens,
for å få et v. holleringssg. M. 1.100.

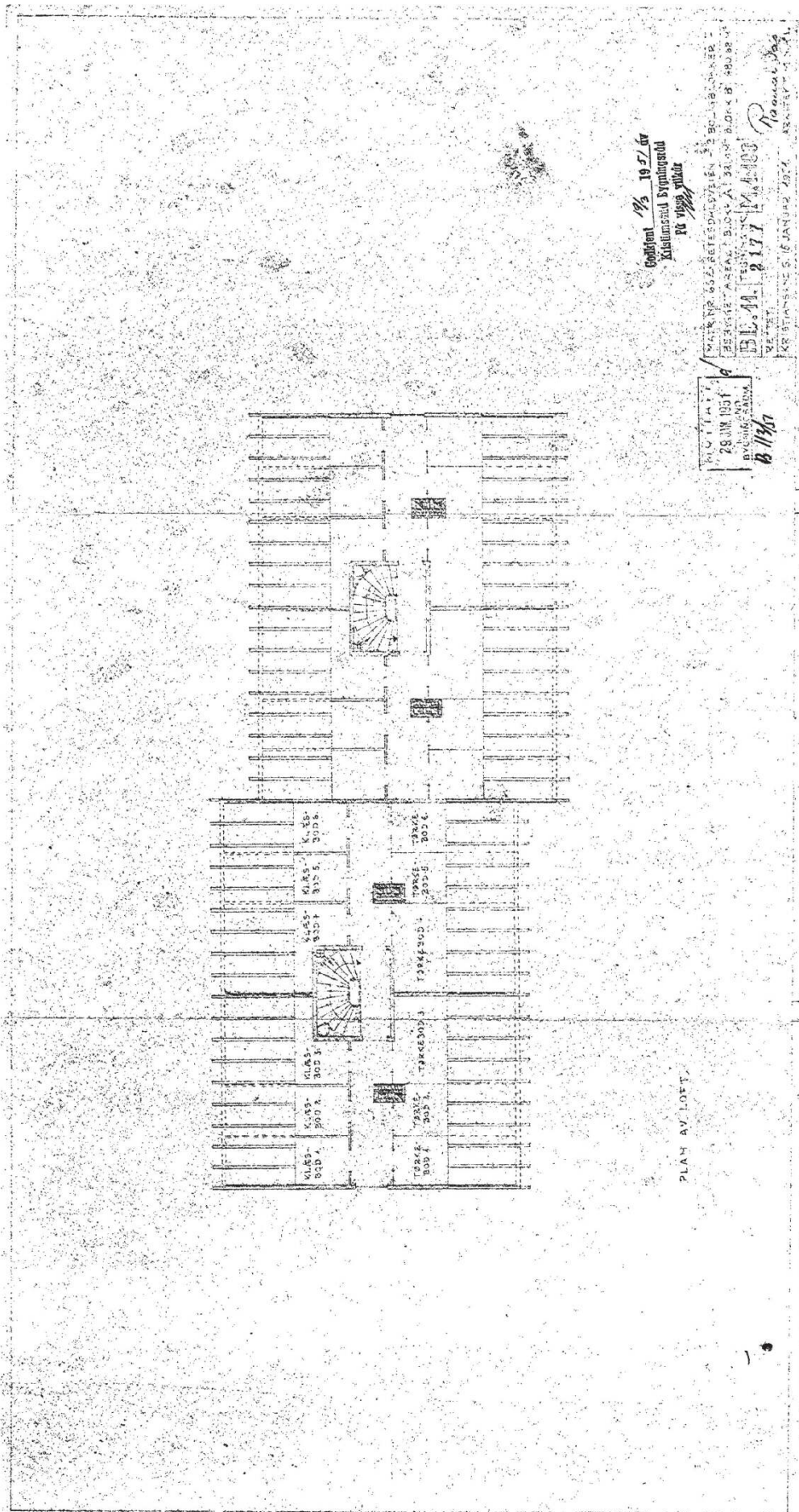
194-52.

A 98 D

0 50 100

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



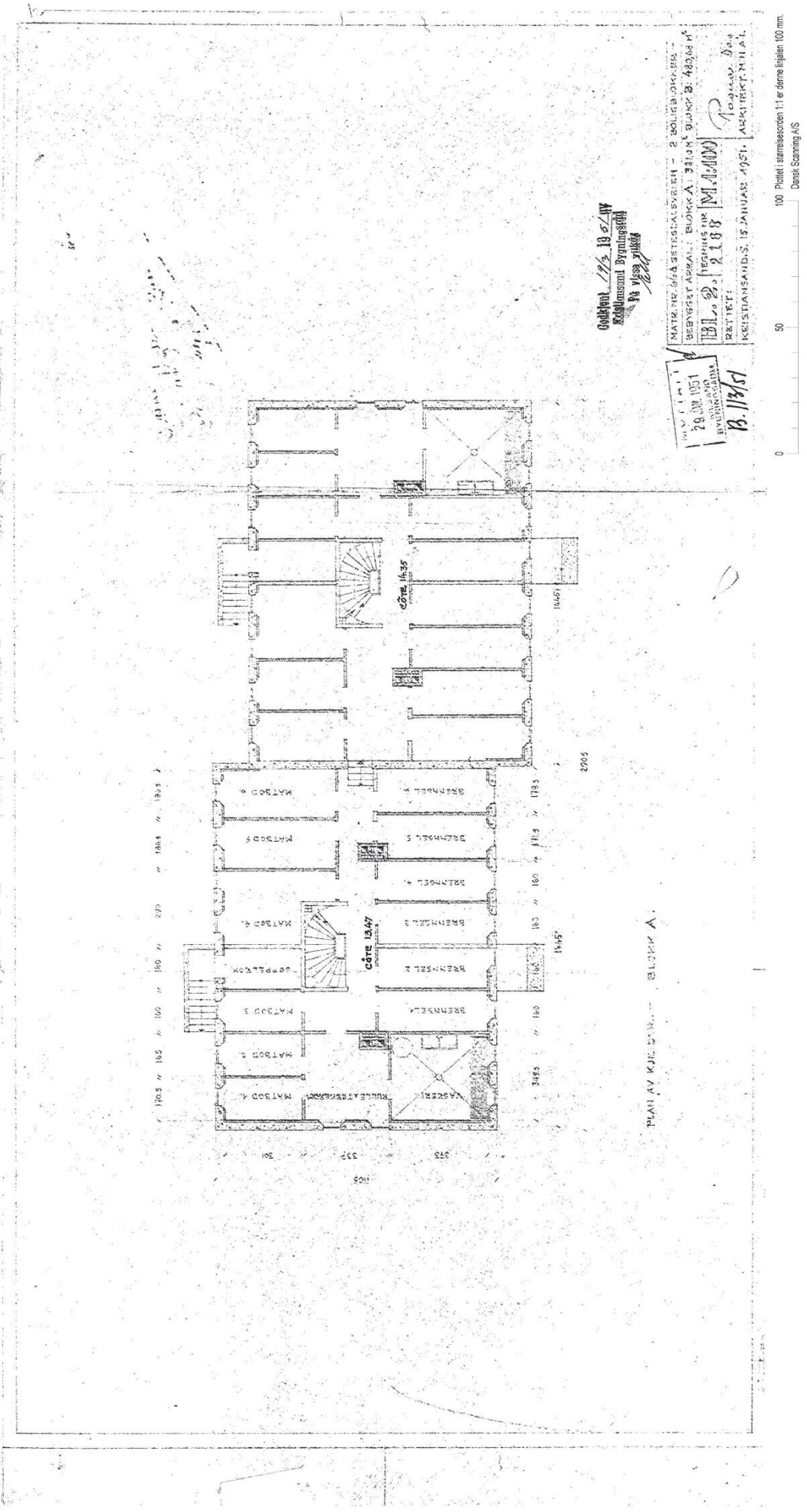
Godkendt 19/5 1957 af
 Kgl. Bygningstilsynet
 På 1958 gældende

28 JUN 1957
 BYGNINGSKONTOR
 B 11347

1. ETAGE
 2. ETAGE
 3. ETAGE
 4. ETAGE
 5. ETAGE
 6. ETAGE
 7. ETAGE
 8. ETAGE
 9. ETAGE
 10. ETAGE
 11. ETAGE
 12. ETAGE
 13. ETAGE
 14. ETAGE
 15. ETAGE
 16. ETAGE
 17. ETAGE
 18. ETAGE
 19. ETAGE
 20. ETAGE
 21. ETAGE
 22. ETAGE
 23. ETAGE
 24. ETAGE
 25. ETAGE
 26. ETAGE
 27. ETAGE
 28. ETAGE
 29. ETAGE
 30. ETAGE
 31. ETAGE
 32. ETAGE
 33. ETAGE
 34. ETAGE
 35. ETAGE
 36. ETAGE
 37. ETAGE
 38. ETAGE
 39. ETAGE
 40. ETAGE
 41. ETAGE
 42. ETAGE
 43. ETAGE
 44. ETAGE
 45. ETAGE
 46. ETAGE
 47. ETAGE
 48. ETAGE
 49. ETAGE
 50. ETAGE
 51. ETAGE
 52. ETAGE
 53. ETAGE
 54. ETAGE
 55. ETAGE
 56. ETAGE
 57. ETAGE
 58. ETAGE
 59. ETAGE
 60. ETAGE
 61. ETAGE
 62. ETAGE
 63. ETAGE
 64. ETAGE
 65. ETAGE
 66. ETAGE
 67. ETAGE
 68. ETAGE
 69. ETAGE
 70. ETAGE
 71. ETAGE
 72. ETAGE
 73. ETAGE
 74. ETAGE
 75. ETAGE
 76. ETAGE
 77. ETAGE
 78. ETAGE
 79. ETAGE
 80. ETAGE
 81. ETAGE
 82. ETAGE
 83. ETAGE
 84. ETAGE
 85. ETAGE
 86. ETAGE
 87. ETAGE
 88. ETAGE
 89. ETAGE
 90. ETAGE
 91. ETAGE
 92. ETAGE
 93. ETAGE
 94. ETAGE
 95. ETAGE
 96. ETAGE
 97. ETAGE
 98. ETAGE
 99. ETAGE
 100. ETAGE

PLAN AV LOFT

0 50 100
 100 Plettel i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



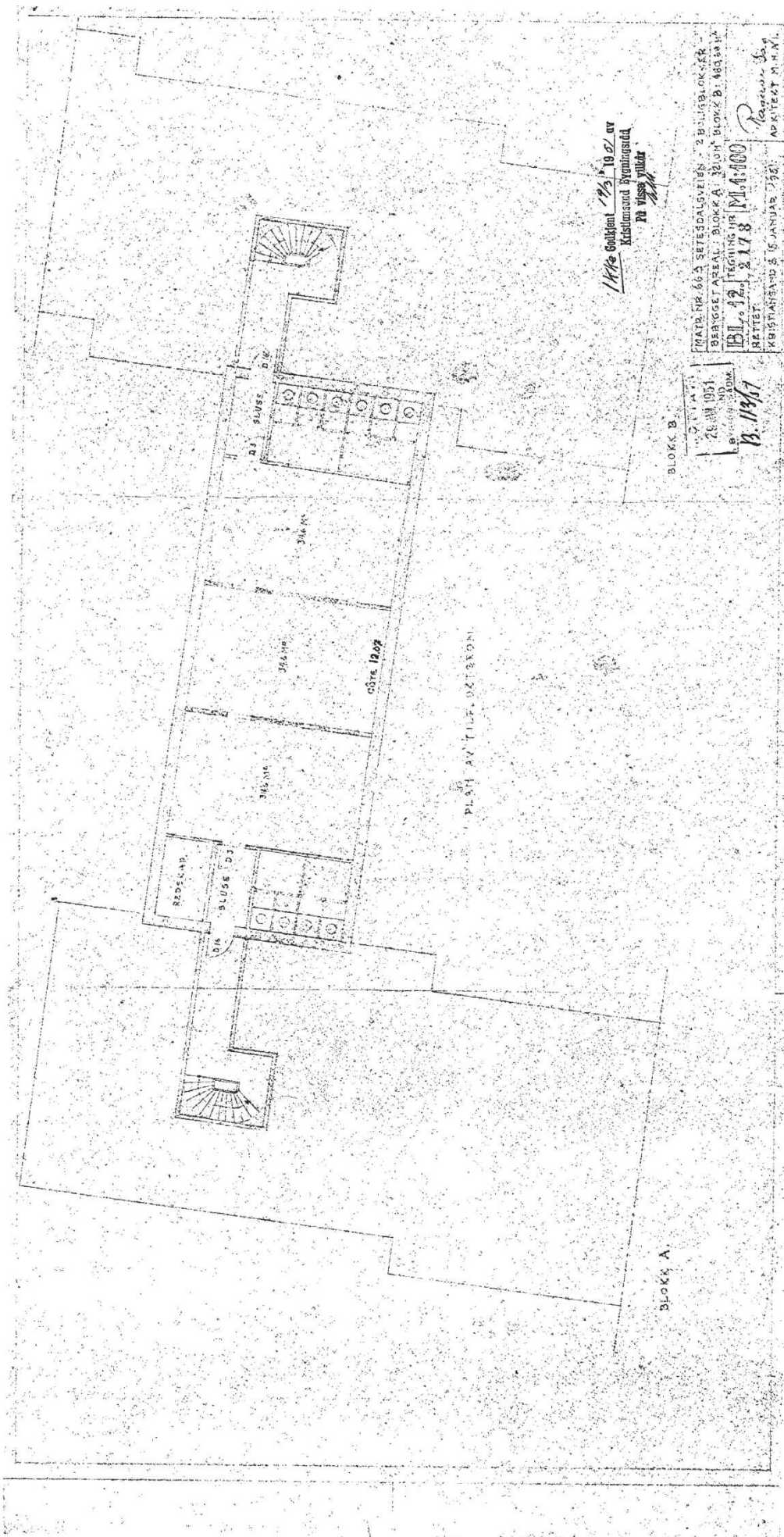
Godkendt 27/5 1951
 Byggesundhedsmyndigheden
 Byggesundhedsinspektøren

MATERIELL SETTING: 2 BOLLER, 2000-1951
 BEBYGGT AFGAFT: BLOKK A, 311 N° BLOKK B, 48364 M
 1951, 2, 2188, M 14/1000
 RETTIGHED: Poulson & Søn
 KØBENHAVNSKONGENS ARKITEKT M.H.A.L.

1951
 28 JUN 1951
 BYGGEREGISTRAR
 13. 118/51

PLAN AV KJØLEBLOK - BLOKK A.

0 50 100
 100. Plottet størrelsesorden 1:1 er dermed linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



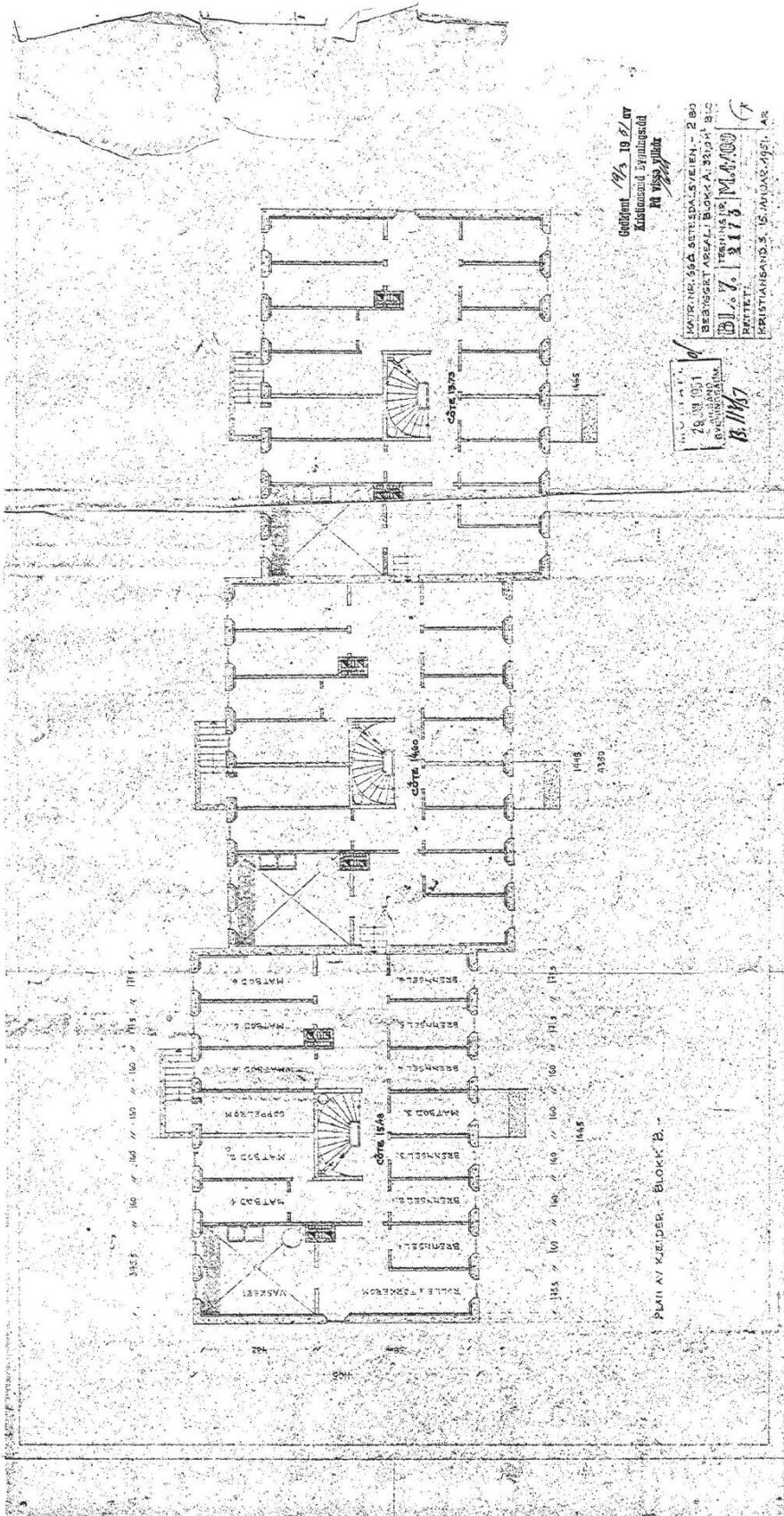
144te Gadekant 1/2 19 2/2 av
Kristiansand Byggnadsråd
20 visse ykkar

BLOKK B

STAT. NR. 663 SETESDALVEIEN - 2 BOLLIGBLOKKER -
BERINGET AREAL: BLOKK A: 32,0 M² BLOKK B: 483,44 M²
B.L. 12, 2178 M. 1:100
B. 113/67

STAT. NR. 663 SETESDALVEIEN - 2 BOLLIGBLOKKER -
BERINGET AREAL: BLOKK A: 32,0 M² BLOKK B: 483,44 M²
B.L. 12, 2178 M. 1:100
B. 113/67
KRISTIANSTADEN 16. JANUAR 1967
P. Rasmussen Selsk.
ARKITEKT M. H. N. L.

0 50 100
Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne inngåen 100 mm.
Dansk Scanning AS

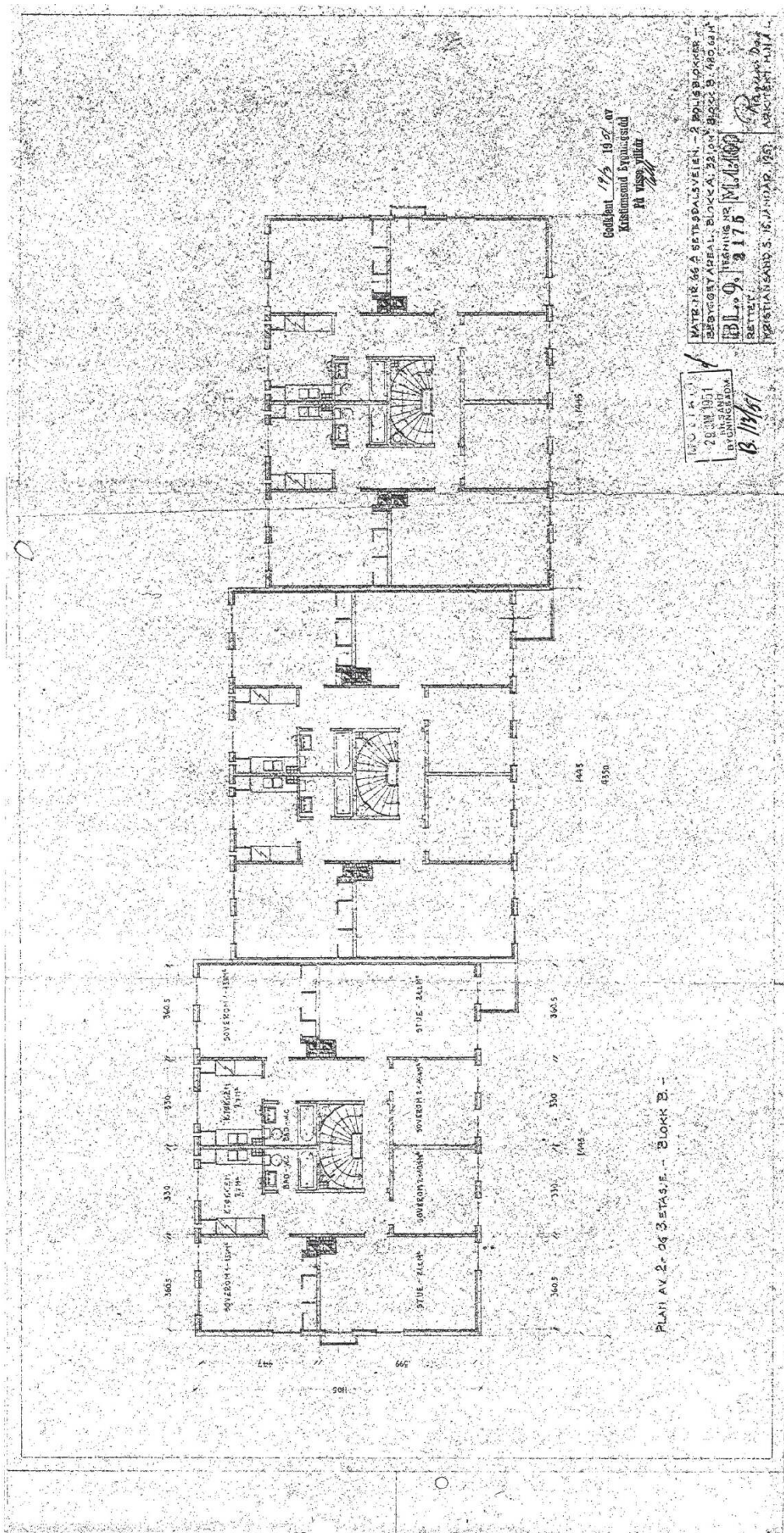


Godkjent 19/3 1977
Kistemann Fjellingsdal
M. Vissas plakat

MASTR. NR. 564. SETTELSÅLSVEIEN - 2. BO
BESØGGET AREAL: BLOKK A, 35,00 m² B. 2
B. 7. TEGNING NR. M. 1100
PRØTTET
KISTEMANN FJELLINGSDAL S. 15. JULI 1971. AR

29. 09. 1971
BYGGESAKEN
B. 1107

PLAN AV KJØPPER - BLOKK B.



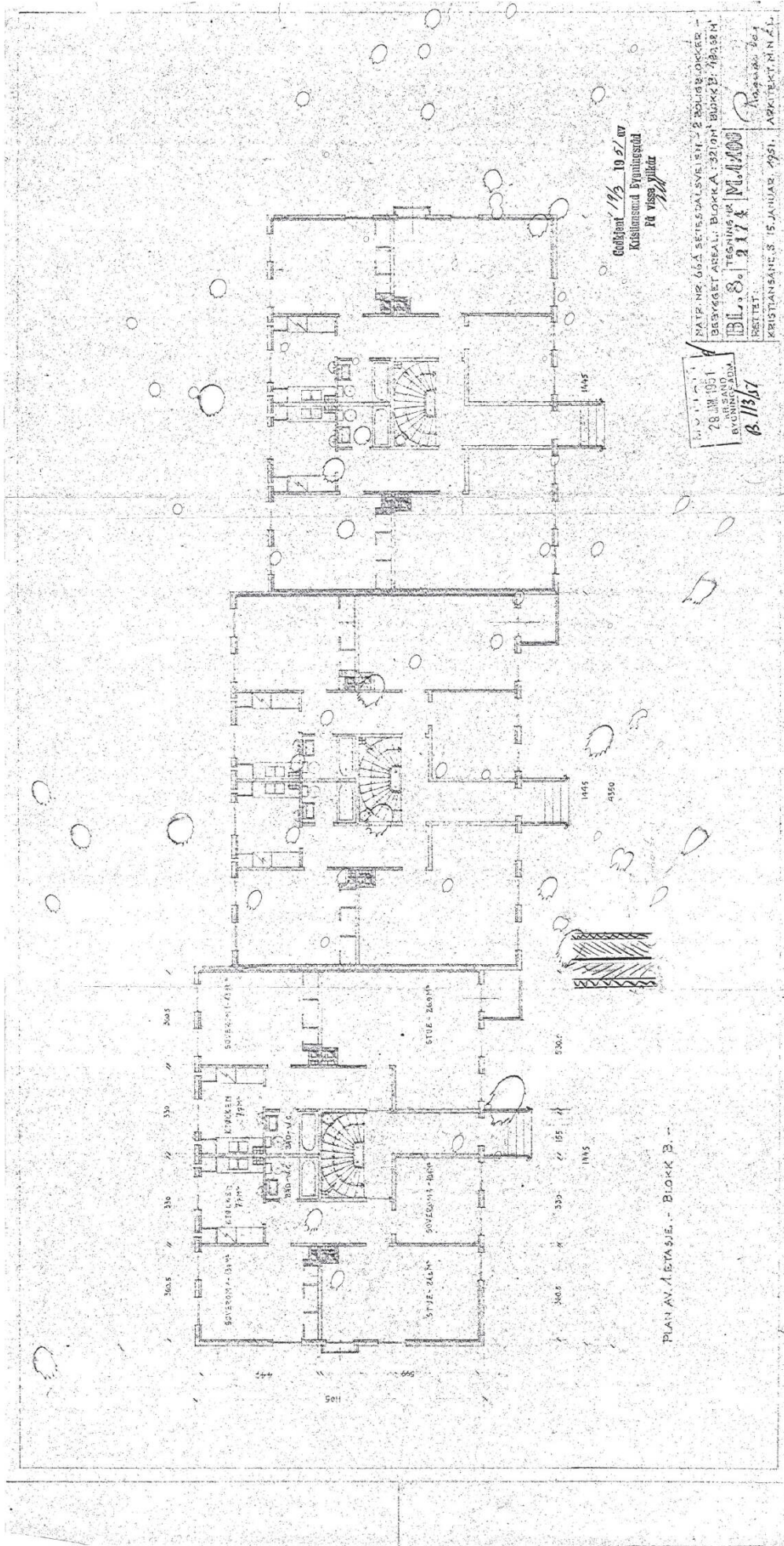
Godkendt 19/3 1927 af
Kristiansund Byggesund
M. VESSE YLKER

100 LIT. A.
29.3.1921
K. H. SAND
BYGNINGSKONST
B. 11/1921

MATE. NR. 66 P. BETSDALSVEIEN. - 2 POLSBLOKKER I
BYGGEGYRER. BLOKK A. 22. OG BLOKK B. 480 G. 11
BL. 9. 2175 M. 11/1921
BETTEL
KRISTIAN SAND S. 16. JUNI 1927. 1927
K. H. SAND
BYGNINGSKONST

PLAN AV 2. OG 3. ETAGE. - BLOKK B. -

100 Plaketi størrelserorden 1:1 er denne linjens 100 mm.
Dansk Scanning AS



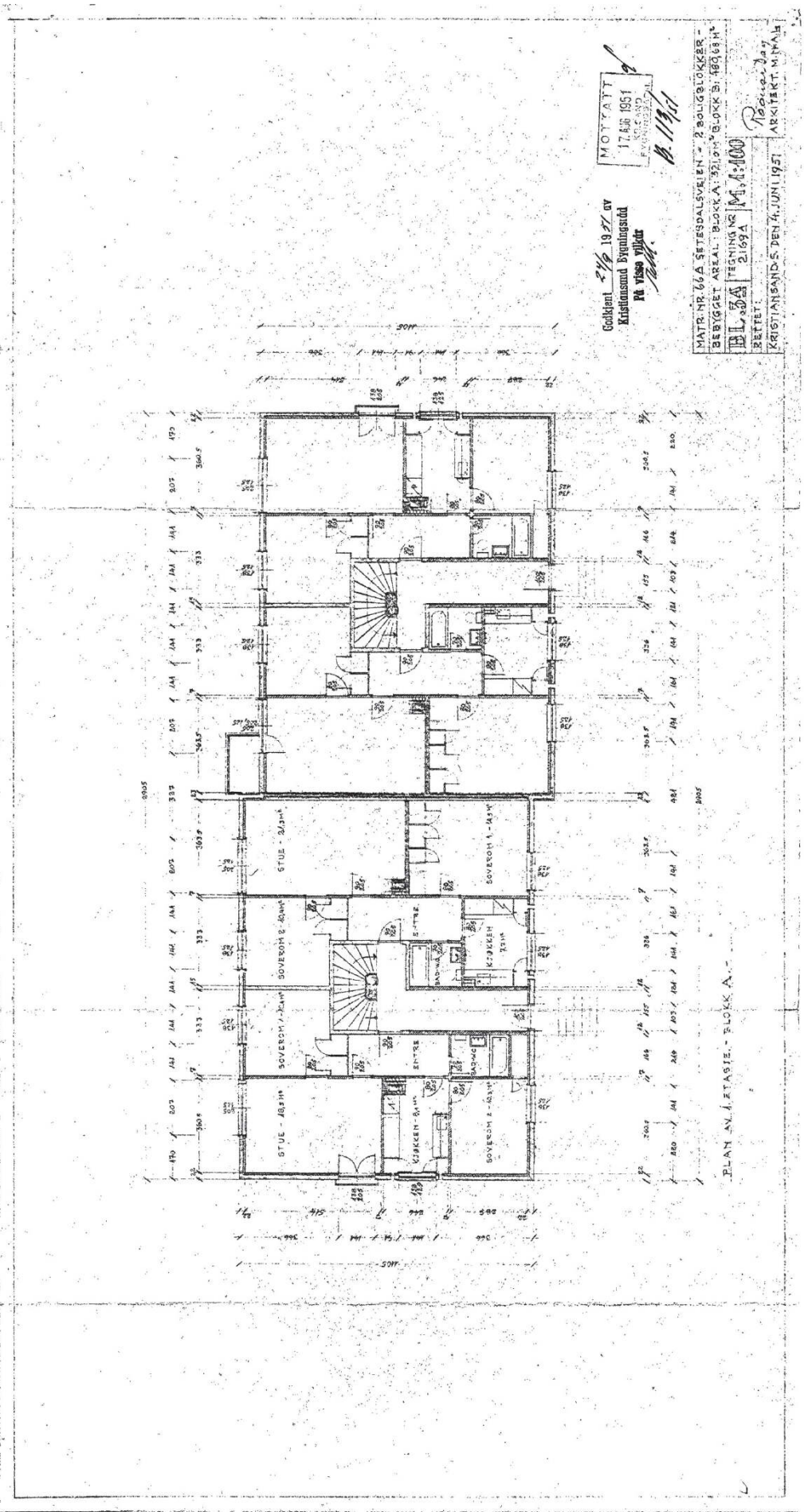
Gedigt 193 10 27 07
 Kristiansund Bygningsskole
 På vests plakat

28 JUN 1951
 BYGNINGSKOLEN
 KRISTIANSTAD
 B. 113/57

STAT. NR. 66A BÆTTS DALSVÆSTH - 2 BOLIGLOKKER -
 BEBYGGET AREAL: BLOKK A: 3210M² BLOKK B: 7838M²
 TEGNING NR. M. 1100
 1951
 KRISTIANSTAD 3. 15. JANUAR 1951. ARK. TEKT. N. 51.

PLAN AV 1. ETASJEE. - BLOKK B.

100. Planl. storskalaen 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



Godkendt 2/8 1927 af
 Kristiansund Bygningsskud
 P. V. 1880 *Officer*

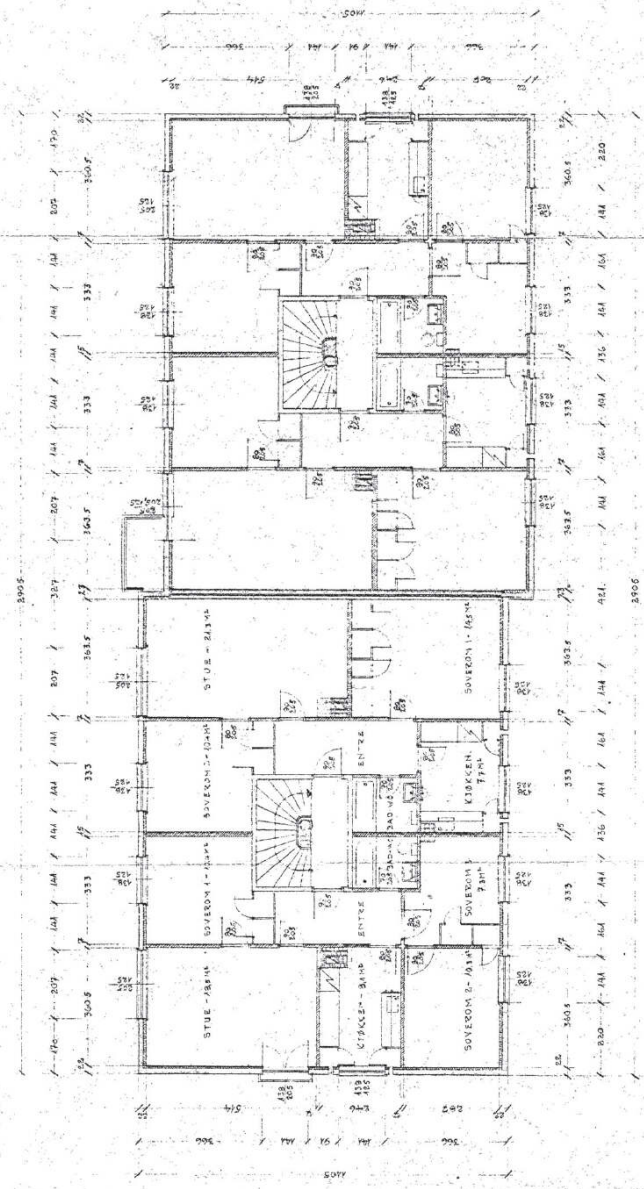
MOT TATT
 17. JUNI 1927
 KRISTIANSDAL

MATR. NR. 66A SETEDALSVEIEN - 2 BOULIGBLOKKE -
 BEBIGGET AREAL: BLOKK A: 521,0 m² G. OKF B: 483,0 m²
 B.L. ad. 2169 A M. 1:100
 BETEJTELSE: *Reiser-Byg*
 KRISTIANSDAL, DEN 4. JUNI 1927
 ARK. T. M. N. A.

PLAN N. I. ETASJE. - BLOKK A.



B 2



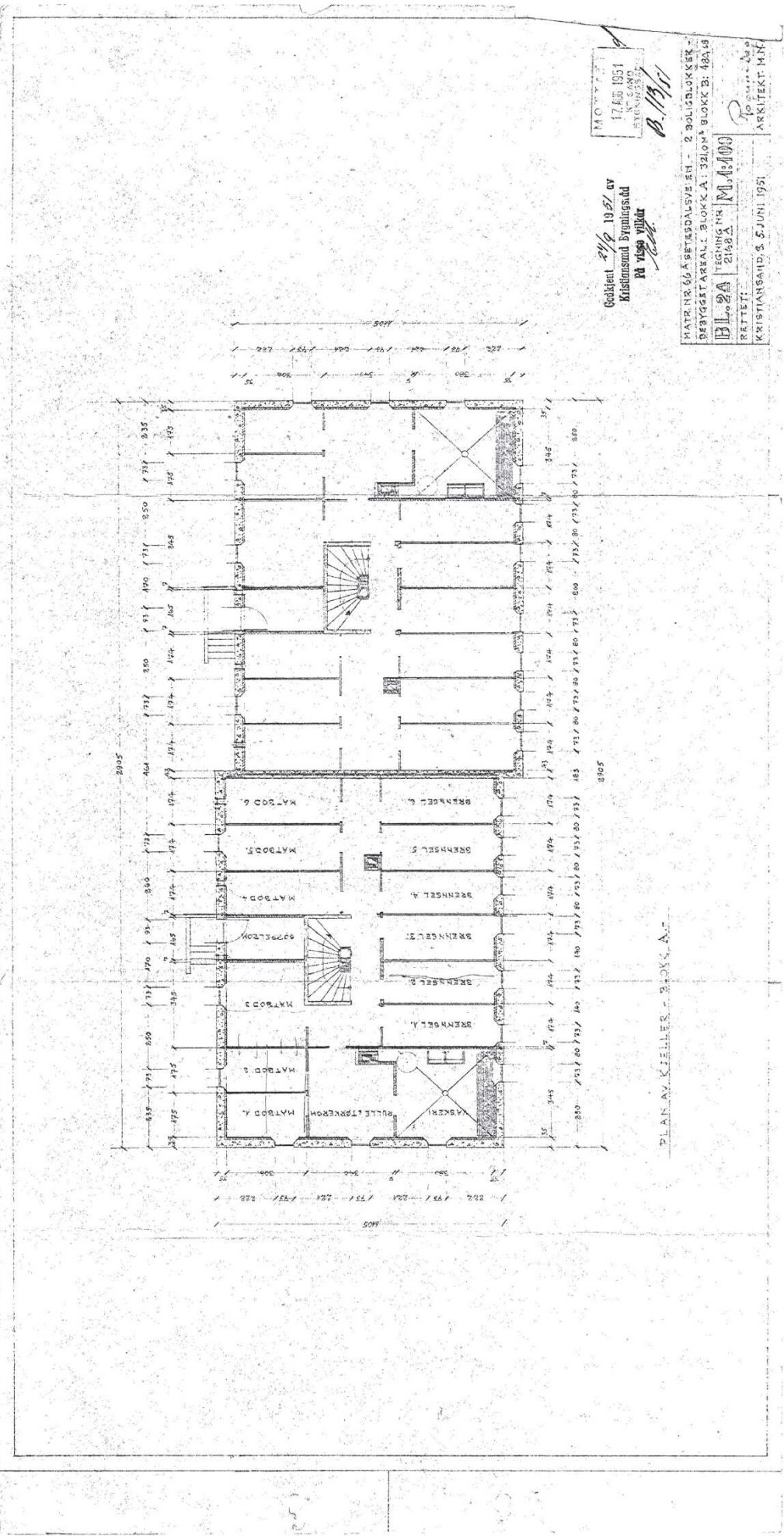
PLAN AV 2.- OG 3. ETAGE - BLOKK A.

Godkendt $\frac{2}{10}$ 19 57 av
 Kristiansund Bygningsskud
 På visse vilkår

MOTTATT
 17. APR 1951
 BUNDESGÅRD
 11/11/51

MATE. NR. 60 A. BETEDEL. SVENJEN. 2 BOLLBLOKKER.
 BEBYGGET AREAL: BLOKK A. 2100 M². BLOKK B. 1800 M².
 B.L. A. A. TEGNING NR. M. 1000
 RISTET: 1950
 KRISTIANSD. S. DEN 4. JUNI 1951
 ARKITEKT. H. H. M. A.

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
 Dansk Scanning AS



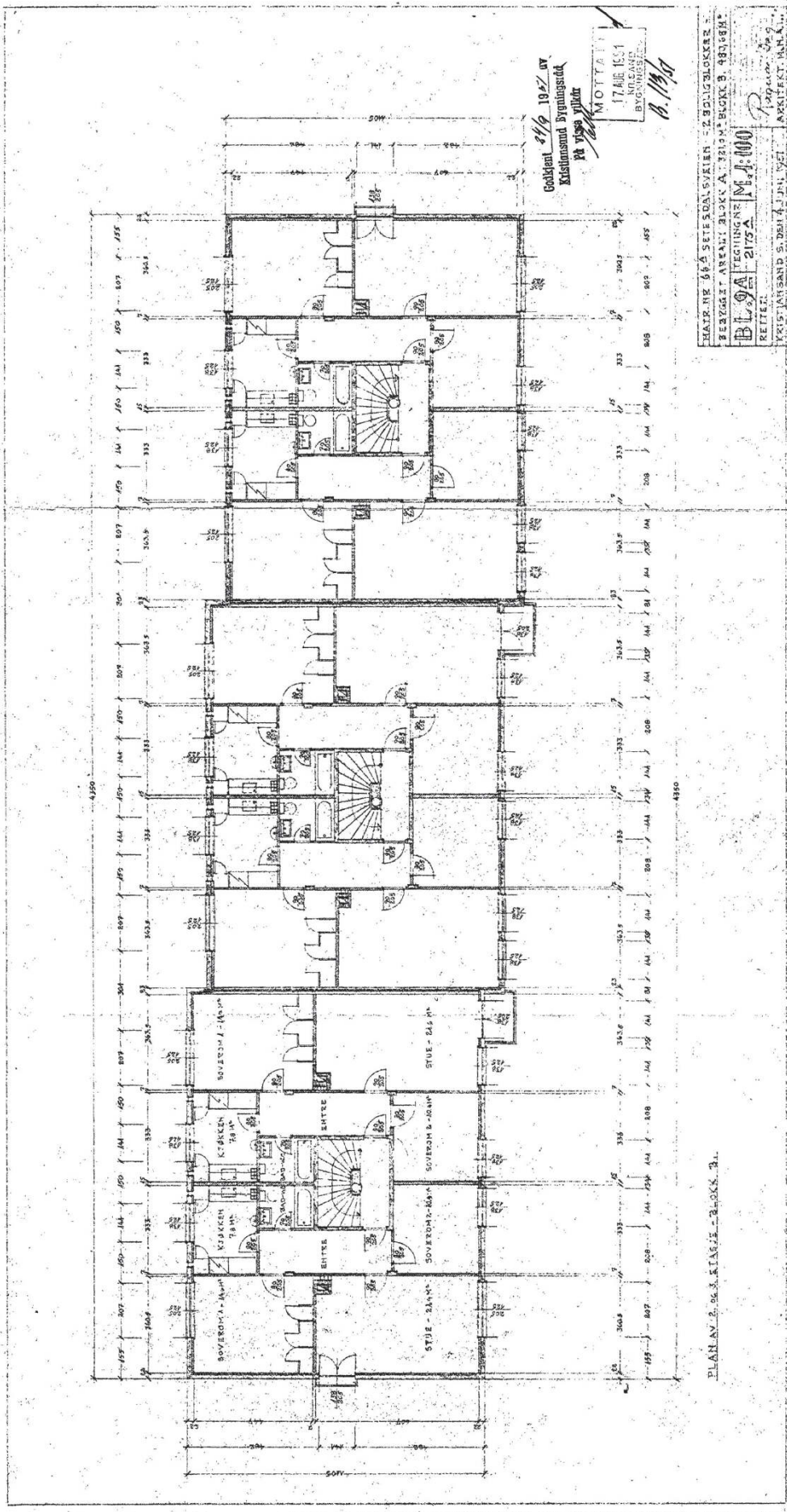
Objektet 24/2 1957 av
 Kristiansund Byggeselskab
 på visse vilkår

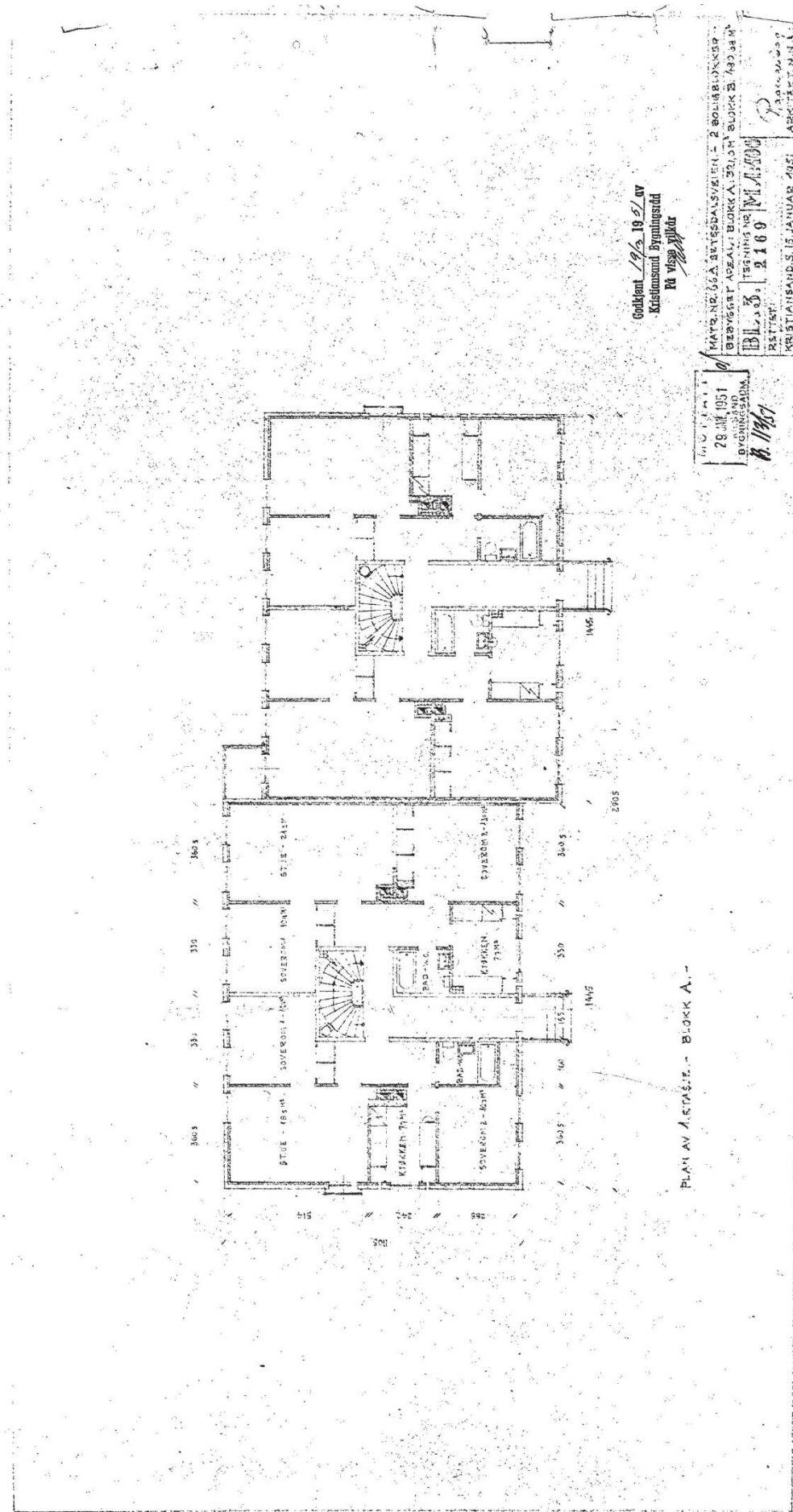
M.O. 1746 1951
 N° 5480
 B. 1951

MATR. NR. 66 Å BETEDSALVETEN - 2 BOLLIGLOKKER -
 BEBYGGT AREAL: BLOKK A: 3210 M² BLOKK B: 480 M²
 B.L. 2 A TEGNING NR. M. 13. 100
 2168 A
 RETTET: P. 1957
 KRISTIANBAND 5. JUNI 1951
 ARKITEKT M.K.

PLAN AV KJELLER I BLOKK A

0 50 100
 100: Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
 Dansk Scanning AS





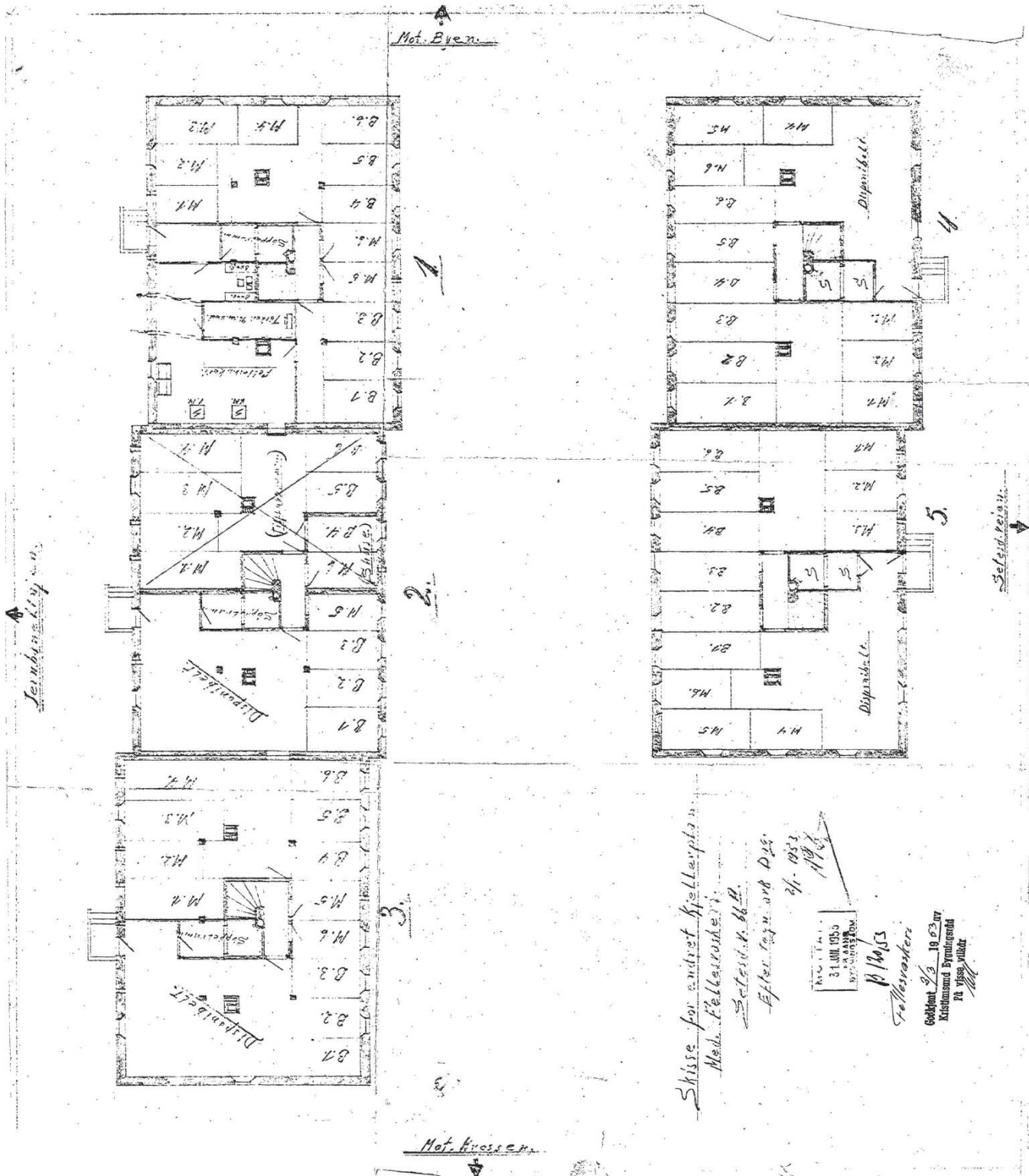
Godkendt 29/3 1957 af
 Kristiansund Bygningsskud
 På vegne af byskud

140711
 20. JUN 1951
 BYGNINGSRÅD
 11/1951

KRISTIANBANDS 15 JANUAR 1957
 ARKITEKT N.H.H.
 30. JUN 1957
 B.L. 2169 M.L. 100
 BEBYGGET AREAL: BLOKK A: 351,0 M² BLOKK B: 430,34 M²
 KATE. NO. 66 A. BEBYGGELSESTYPER: 2 BOLIGBLOKKE

PLAN AV ÅRSTÅSET - BLOKK A.

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



Mot. Egen.

2.

3.

Mot. Krossen

Sveinbjørnsg. 11

Sveinbjørnsg.

Shisse for andet Høllærplan
Med. Føllestrøkeri

Selsk. v. 66. 1/2

Efter tegn. ark D. 29.

21. 1953

11/53

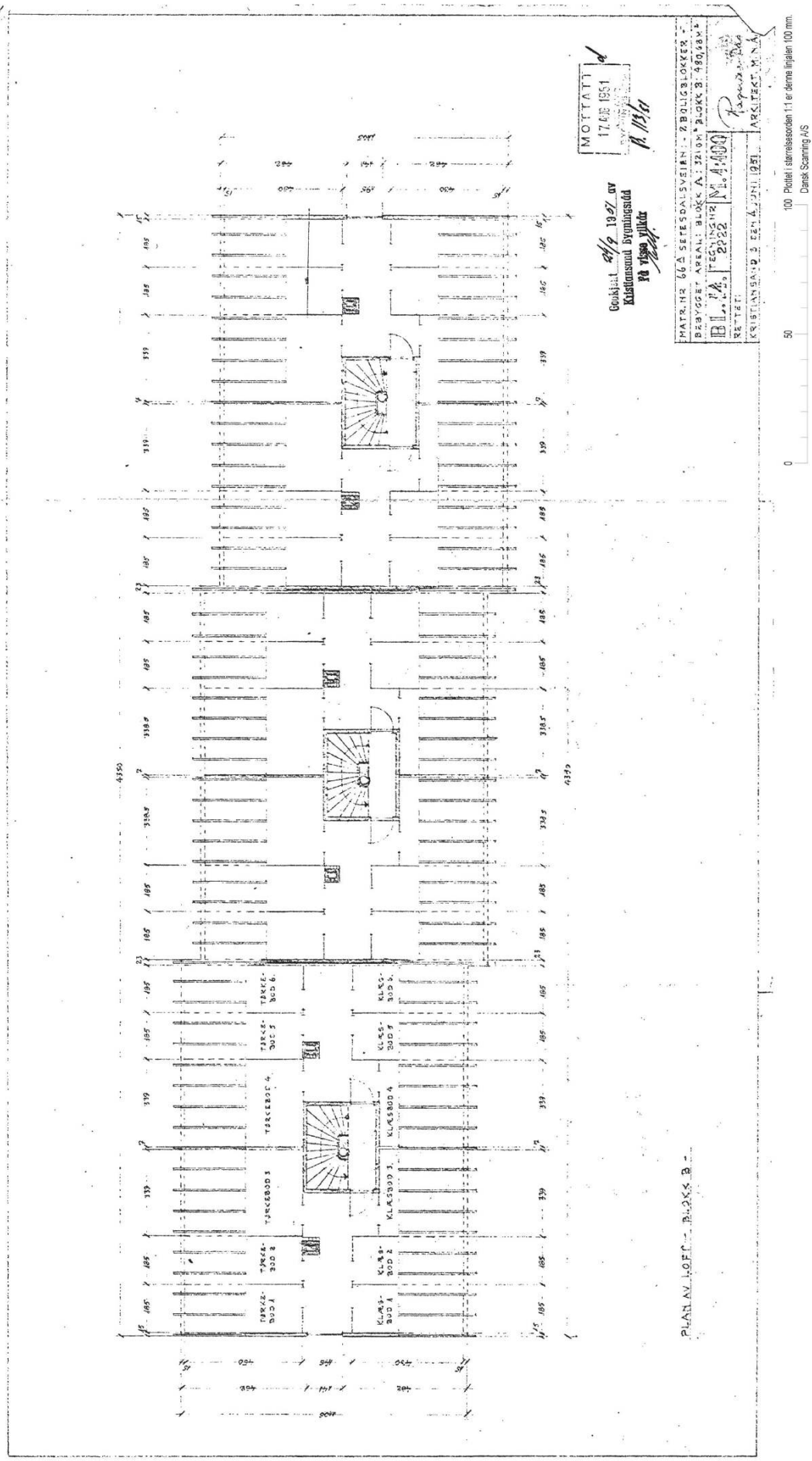
REV. DAT. 31. 10. 1953 BYGGERÅDET

P. 11/53

Stallerstrøkeri

Guldet 2/3 19. 52. 07
Kristiansand Byggeselskab
På visse ydelse

100: Plottet i skrevetsskeden 1:1 er denne inddelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



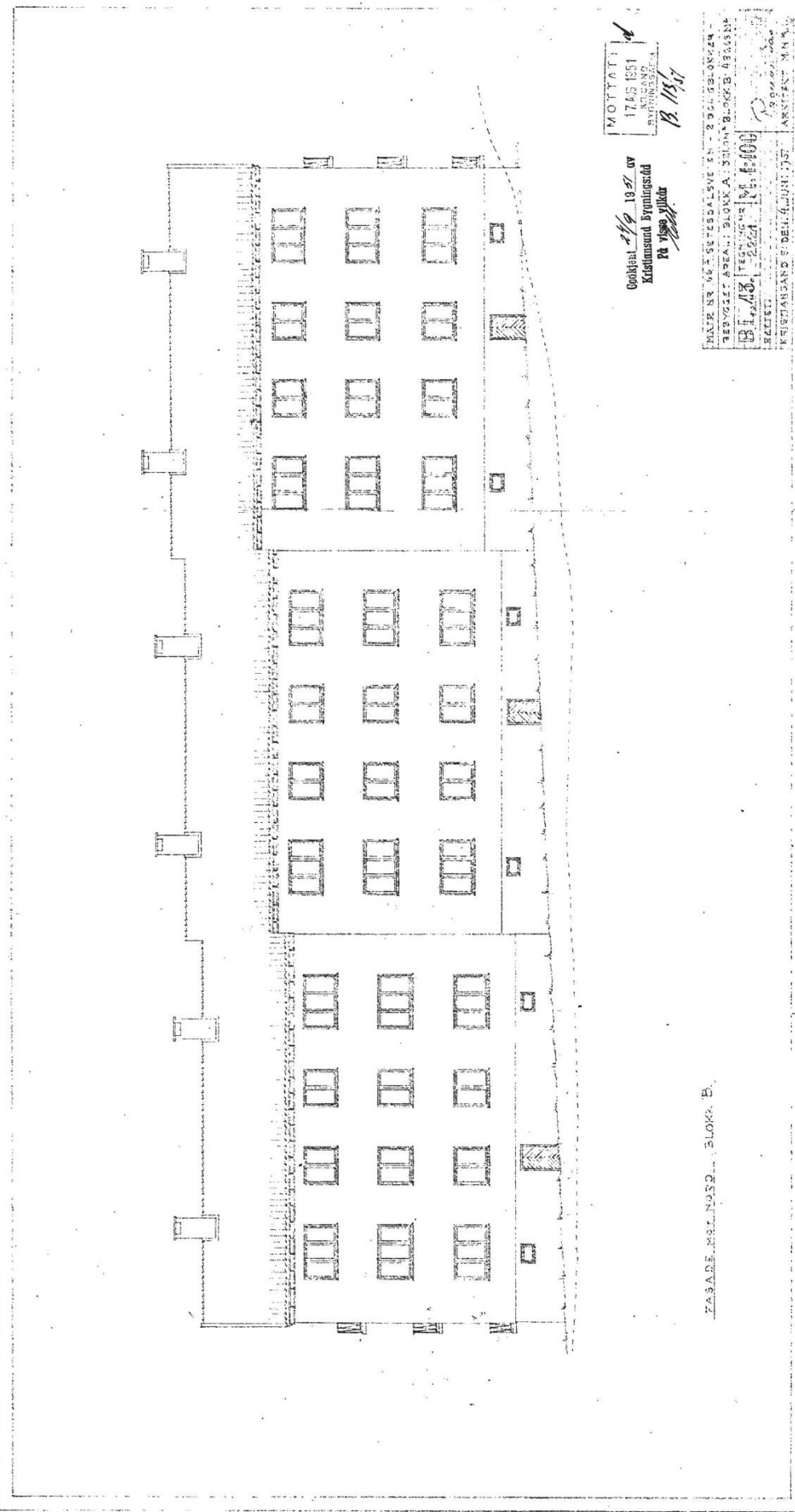
MOFFATT
 17. FEB 1951
 R. 113/51

Opkøbt d. 20/9 1947 av
 Kristiansund Bygningsselskab
 28 vige, Ytter

MATR. NR. 662 SETESDALSVÆJEN - 2 BOLIGBLOKKE -
 BESYGTET APMÅLT BLOK A. 21.000* BLOK B. 460,000*
 B.L. Nr. 222 N. 4.400
 R. 113/51
 KRISTIANSD. 3. SEP. 4. JUNI 1951. LARSEN, M. N. A.

PLAN AV LOFT - BLOK B

0 50 100
 Pictet i stanssoden 1:1 er denne linje 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



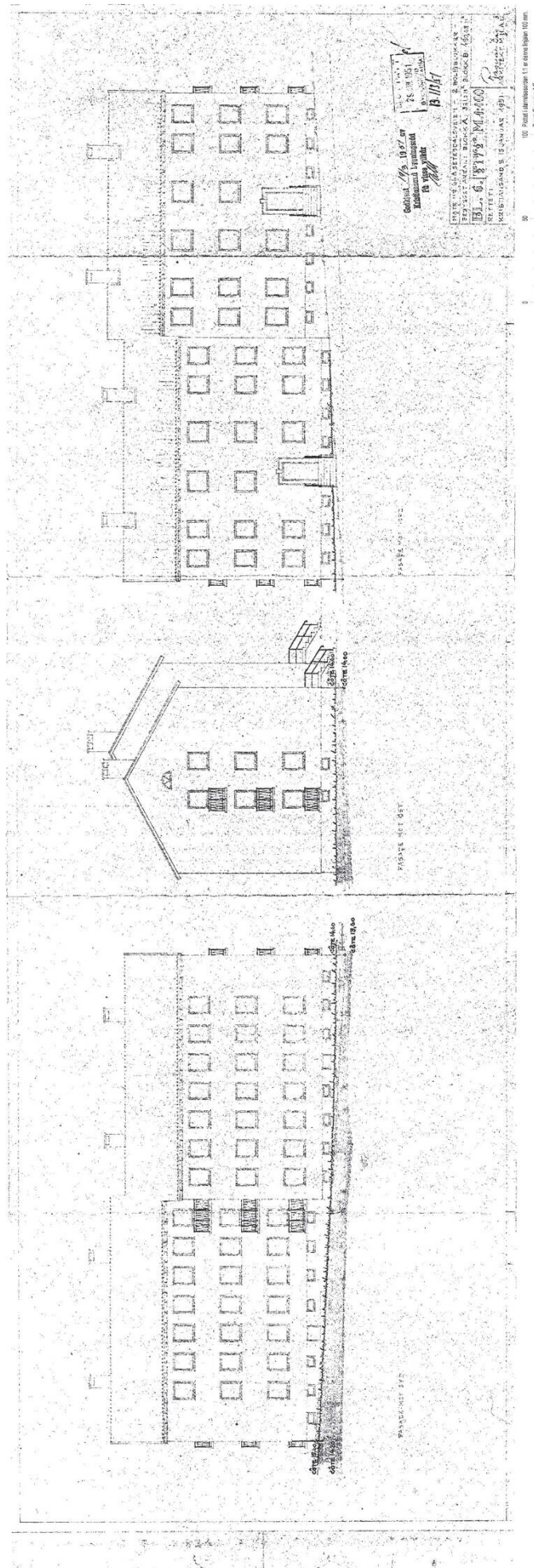
MOTTAFI
1745 1851
BUDENSKA
13.11.57

Godkjennt 2/2 1957 av
Kristiansund Bygningråd
På visse vilkår

MAPE NR 66 SETESDALSVETEN - 2304 GBLORGER
BYGGJAT AREA: BLOKK A: 310 M² BLOKK B: 430 M²
B 1 43 2624 N 1 409
KRISTIANSDALSDEN 4. JUNI 1957. ARKITEKT M. N. A.

ZABARE NR. 1952... BLOKK B.

0 50 100
100 Plietel størrelserden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Kristiansand Bygningskontroll.



Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at det for


Setesdalsveien 66 A Garasjebyggelag

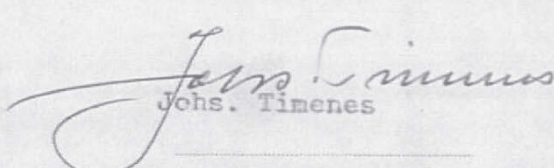
anmeldte bygningsarbeide på

matr.nr. 66A, Setesdalsveien - Rekke-
garasje m/ 7 garasjer.

er utført i henhold til lov og forskrifter.

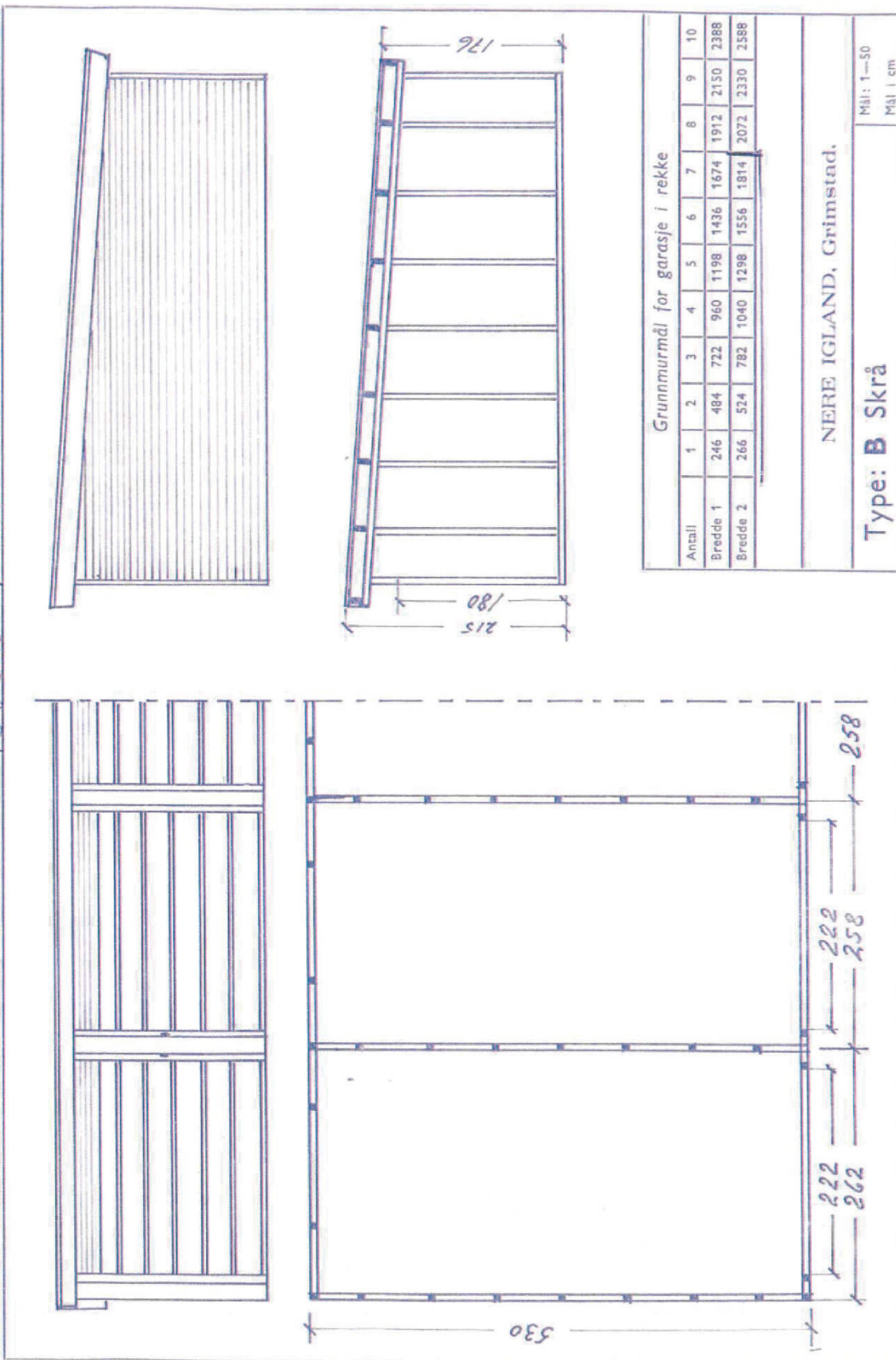
Kristiansand den 23. februar 1967


bygningssjef


John Timenes

THV. OLSENS TRYKKERI

Rekke 7 Rom.



Nersens trykkeri, Grimstad

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





Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 151 **Bruksnr.:** 1733 **Seksjonsnr.:** 16

Adresse: Setesdalsveien 66C, 4617 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260127

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Kommentar	
Slamavskiller: nei.	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 13.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 151 **Bruksnr.:** 1733 **Seksjonsnr.:** 16

Adresse: Setesdalsveien 66C, 4617 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260127

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	Eldre reguleringsplan - unyansert formål - se plankart

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørlser.



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Setesdalsveien 66C

Dato: 13.04.2026

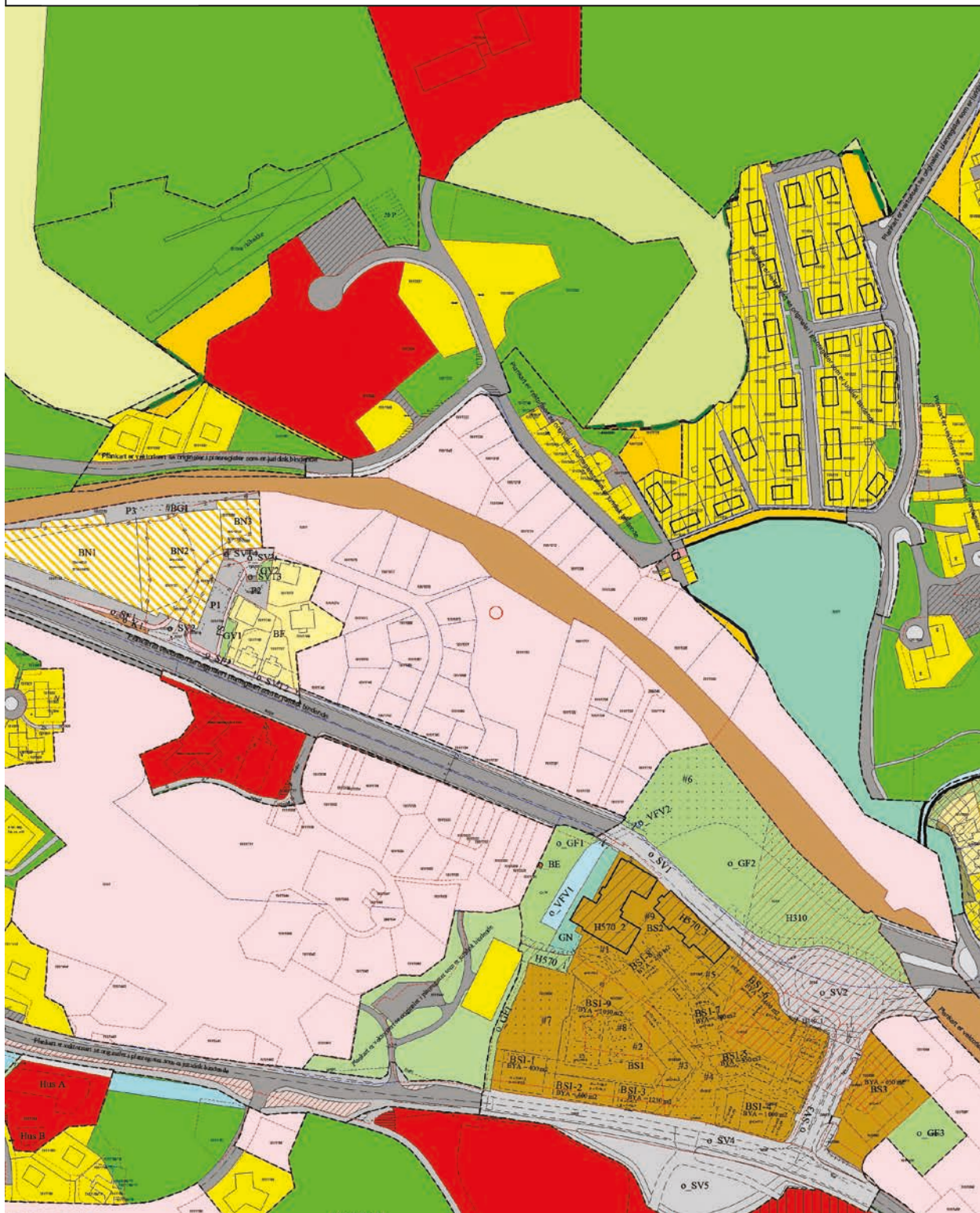
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 15

VESTSIDEN

V e d t e k t e r

for bydelene i landdistriktene på vestsiden av Kristiansand. I forbindelse med stadfestelse av ordførerens beslutning i bytingets møte 9. mars 1942 om regulering av overnevnte bydeler har innenriksdepartementet 26. oktober 1942 stadfestet nedenstående vedtekter:

(gjengitt etter lovtidende nr. 55/1942)

§ 1.

Bebyggelsens karakter og plassering skal være som vist på byplanen. Hvor murbebyggelse er forutsatt skal denne oppføres i 3 etasjer. Reguleringsrådet kan bestemme at bygningene trekkes tilbake fra byggelinjen.

§ 2.

Deling av eiendom skal ikke foretas uten etter en av reguleringsrådet godkjent delings- og bebyggelsesplan. Byggeommeldelse skal ledsages av situasjonsplan med bebyggelsen inntegnet på konduktørkartet til endelig godkjennelse av bebyggelsens plassement. Gesimshøyder, mønehøyder, møneretning, takform m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet under hensyn til de stedlige forhold og strøkets helhetsvirkning innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§ 3.

For åpen bebyggelse gjelder at ingen tomt tillates bebygd med mer enn 1/5 av tomtearealet. Frittliggende garasje for en bil tas ikke med ved beregning av bebygd areal. I åpen bebyggelse må bak- og sidebygninger samt uthuser ikke oppføres uten særskilt tillatelse av bygningsrådet. Garasjers og uthusens avstand til nabogrense skal være som bestemt i bygningsloven § 115.

§ 4.

To bygninger med felles branngavl tillates ikke oppført med større samlet areal enn 190 m². Når to sånne bygningers samlede areal overstiger 150 m² skal avstand til nabogrense være minst 5 m.

§ 5.

Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servittut å etablere forhold som er i strid med regulereingsplanen eller de ovenfor fastsatte byggeforskrifter og bestemmelser.

§ 6.

Unntak fra disse forskrifter kan, hvor særlige grunner taler herfor, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Kristiansand opptrukne ramme.

§ 7.

For BAT gjelder:

Innenfor området kan det oppføres klatrehall og trafo med tilhørende parkering.

All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense med unntak av trafo, bod og overbygd sykkelparkering.

Bebygd areal = 2250 m² BYA.

Det kan opparbeides maks. 25 bilparkeringsplasser.

Sykkelparkeringsplasser må fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangspartiet. Halvparten av plassene må være overbygd.

Før det gis rammetillatelse skal:

- det foretas undersøkelse av grunnforholdene.

Før det gis brukstillatelse skal:

- det etableres en asfaltert skulder med bredde 1,5 meter adskilt med en bred hvit stripe mot kjørebanen på eksisterende vei på strekningen fra undergang ved Jørgens Moes gate og frem til BAT.
- fortau langs BAT være opparbeidet.
- parkeringen nordvest for BAT reduseres med 6 parkeringsplasser.

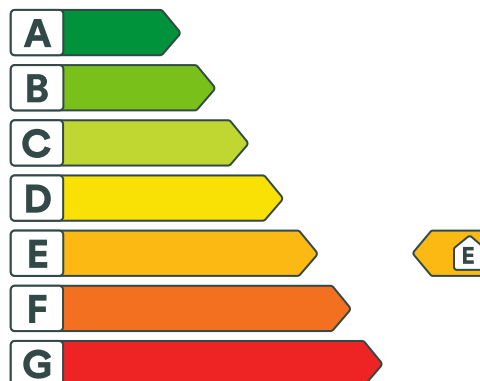
§ 8.

Byggetiltak innenfor hensynssone H_190 «kulvert» må godkjennes av ingeniørvesenet.

Mindre endring – nye paragrafer - §7 og 8 godkjent av Plan- og bygningssjefen på delegert vedtak 20.08.2020



Adresse Setesdalsveien 66C, 4617 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 14.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-281172
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 168155093
Gårdsnummer 151	Bruksnummer 1733
Seksjonsnummer 16	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 1953	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
213,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
176,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 008 kWh



Setesdalsveien 66C, 4617 KRISTIANSAND S



Detaljering

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



Setesdalsveien 66C, 4617 KRISTIANSAND S



Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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. Kjøøl- 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



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>

Nabolagsprofil

Setesdalsveien 66C - Nabolaget Møllervannet/Klappane - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klappane	1 min
Linje 30, N30, 32, 170, 589T	0.3 km
Kristiansand stasjon	3 min
Linje F5	1.4 km
Kristiansand Kjevik	20 min

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.)	2 min
227 elever, 14 klasser	0.7 km
Krossen skole (1-7 kl.)	14 min
92 elever, 7 klasser	1.2 km
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	5 min
139 elever, 13 klasser	2.2 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.)	6 min
223 elever, 13 klasser	2.8 km
Grim skole (8-10 kl.)	1 min
483 elever, 38 klasser	0.5 km
Kvadraturen Skolesenter	6 min
1200 elever	2.6 km
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	1 min
----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100



Kvalitet på skolene

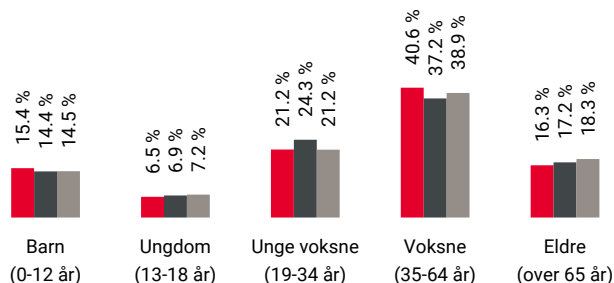
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Møllervannet/Klappane	1 098	529
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ravnedalen barnehage (1-5 år)	9 min
40 barn	0.6 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år)	14 min
13 barn	1.2 km
Møllestua barnehage (0-5 år)	14 min
96 barn	1.2 km

Dagligvare


Meny Grim	1 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Joker Krossen	11 min
Søndagsåpent	0.9 km





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

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

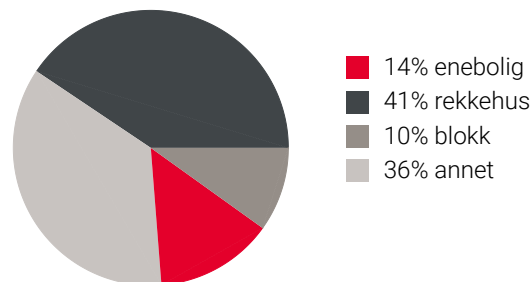
 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

 **Gateparkering**
Lett 80/100

Sport

-  Klappane balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Grim skole 1 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.5 km
-  Friskis & Sveltis 14 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 4 min 

Boligmasse



«Området byr på mange kvaliteter som nærhet til barne- og ungdomsskole, matbutikker, flotte turområder samt gangavstand til sentrum med alle fasiliteter.»

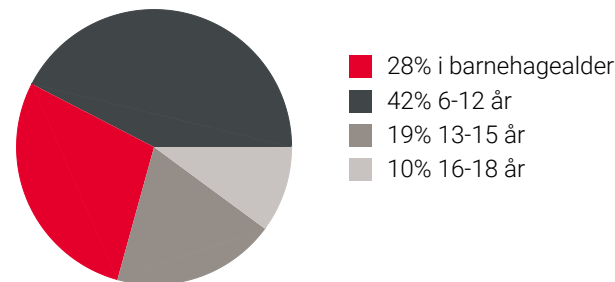
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 19 min 
-  Apotek 1 Grim 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

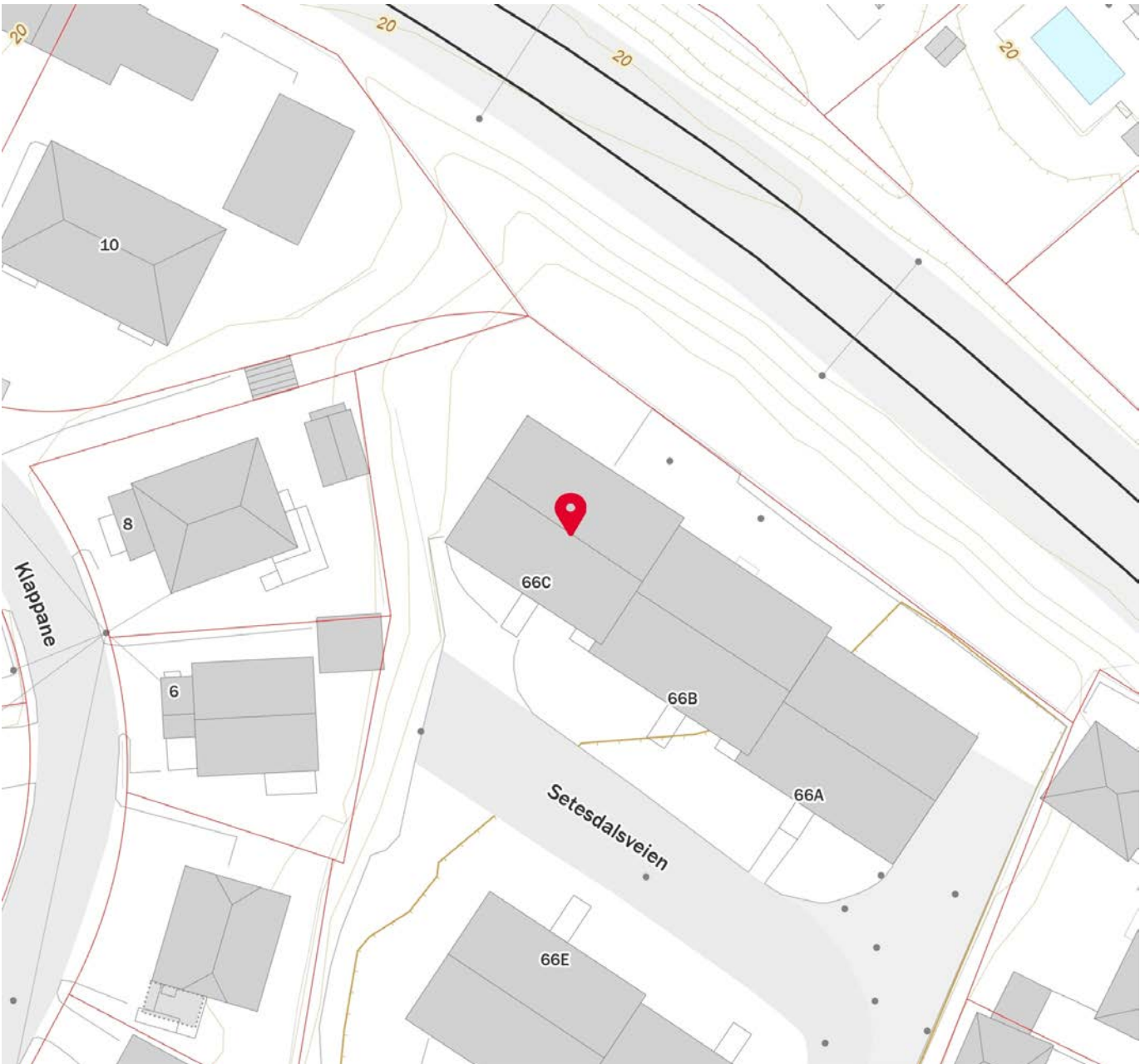
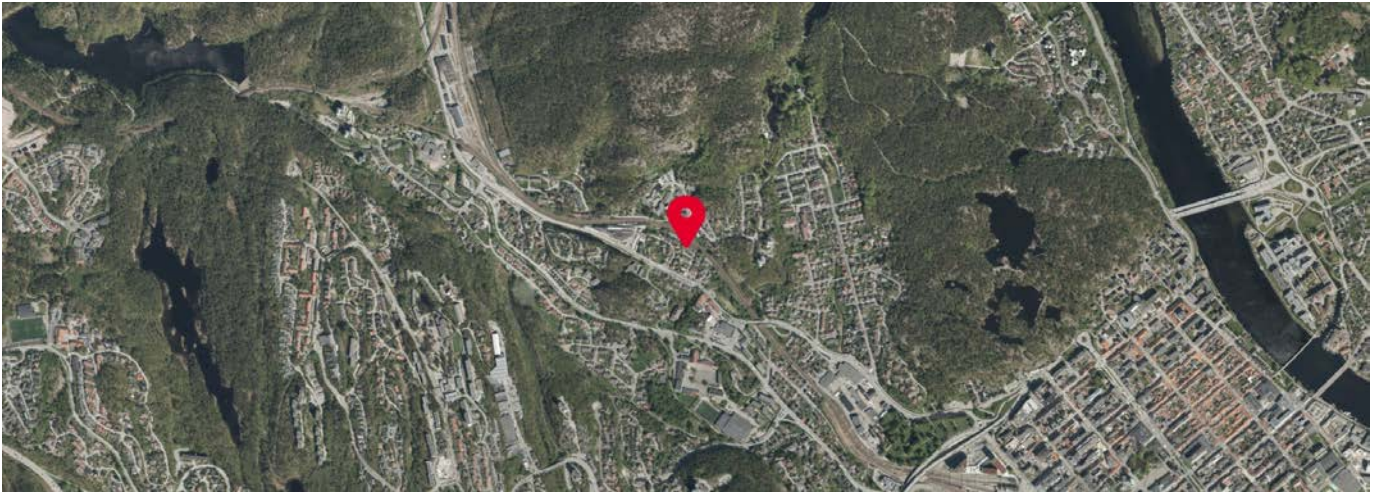



0% 51%

-  Mølle vannet/Klappane
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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 kontraktssignering 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Setesdalsveien 66C
4617 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