





Eiendomsmegler / Partner

Altin Balaj

Mobil 478 49 882

E-post altin.balaj@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 140,-
Total ink omk.: Kr 3 271 140,-
Felleskostn.: Kr 3 908,-
Selger: Stian Karlsen
Anette Pihlstrøm Karlsen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 565 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 570
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1411260095

Innbydende tomannsbolig i historiske posebyen | Fin uteplass i rolig, velholdt bakgård | Bosone P.

Velkommen til denne attraktive tomannsbolig i Kvadraturen/
Posebyen.

Boligen ligger i et område som er spesielt anbefalt for studenter, par og enslige, med kort avstand til offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter og en trygg atmosfære, perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til natur.

Tomannsbolig fra 2006 med bruksareal på 60m2 over 3 plan. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, hems og stort svalt soverom i kjeller. I stuen er det peis og høyt opp til himlig med takvinder som gir god romfølelse.

Kjøkkenet er utstyrt med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fra stuen er det utgang til egen terrasse med tredekke.

Boligen har også bod med egen inngang i kjelleretasjen.

En bolig man bør oppleve!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	130
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 25 kvm Soverom og gang

1. etasje

BRA-i: 26 kvm Bad, stue/kjøkken og gang

2. etasje

BRA-i: 9 kvm Hems

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

565 kvm

Beliggenhet

Holbergs gate 21C ligger i det attraktive området Kvadraturen nordøst i Kristiansand, et område som passer godt for studenter, enslige og godt voksne. Nabolaget kombinerer byens fasiliteter med naturskjønne omgivelser, med kort vei til populære turområder som Baneheia.

Offentlig transport er enkelt tilgjengelig, med Gyldengården holdeplass kun 3 minutters gange unna, hvor 11 busslinjer passerer. Kristiansand stasjon ligger 9 minutter unna, og herfra er det enkel forbindelse til Kristiansand Kjevik på 18 minutter.

For familier med barn ligger flere skoler i nærheten, blant annet Tordenskjoldsgate skole kun 5 minutters gange fra boligen, og Kvadraturen Skolesenter like i nærheten.

Dagligvarehandel er praktisk med Coop Extra Parken Kristiansand kun 3 minutters gange unna, og Joker Kronprinsensgate med søndagsåpent ligger 4 minutter fra døren.

For elbil-eiere finnes ladepunkter i Gyldenløves gate, kun 1 minutt kjøring unna, samt hurtiglading på Torvet P-hus, 3 minutter fra boligen.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter.

I kjelleren er det støpt plate på mark. Hele kjelleren i leiligheten er under terrenget, og veggene er påforet av tre med plater av gips.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Det er en terrasse med utgang fra stuen, som har et dekke av terrassebord og lave rekkverk av tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Takvinduer har generelt kortere levetid enn vinduer som er plassert i veggene, da de blir mer utsatt for regn/snø. Beslag og tetting på utsiden er en kjent risiko og bør jevnlig inspiseres for at vannskader ikke skal oppstå i bygget.

Fuktskader på innsiden av vinduene på grunn av kondens på glassene.

- Utvendig - Dører

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Stedvis noe mykt treverk på dørene.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.
Stor slitasje på gulvet, stedvis skader etter fukt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.
Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

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

Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner.
Det er montert panel i våtsone ved vasken og dusjen.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Rust på toppen av tanken.
Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.
Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.

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

Firmanavn: Agder Blikk, 2023; Servicealliansen, 2024

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i taket.

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

Ja

Firmanavn: Nobovent, 2023

Beskrivelse: Det er svertetsopp i rammene og karmene i takvinduene som følge av kondens. Dette ble besiktiget av Takstnett i 2023 og deres anbefalte tiltak var å montere ventilasjon i hems. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier eller annen fuktskade rundt vinduene.

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

Ja

Firmanavn: Olto VVS AS, 2026

Beskrivelse: Det har vært lekkasje i et rør som går til 6 av leilighetene i sameiet, som går i en nedsenkning av taket i kjelleren. Dette ble oppdaget før det ble annen skade enn i nedsenkningen i taket. Alle reparasjoner dekkes av sameiets forsikring.

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

Ja

Firmanavn: Repstad anlegg, 2025

Beskrivelse: Sameiet ble frakoblet egen septiktank og koblet til det kommunale avløpssystemet.

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

Ja

Firmanavn: Agder Blikk, 2023; Agder Pipemontasje, 2008

Beskrivelse: Agder Blikk monterte ny pipehatt ifbm med taklekkasje; Monterte ildsted og pipe. Ferdigattest for arbeidet ble godkjent av Kristiansand kommune i 2024

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

Ja

Beskrivelse: Byttet ut dimmebryter i kjøkken/stue

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel ble godkjent av Kristiansand kommune 2021

Beskrivelse: Kjeller er innredet som soverom.

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

Ja

Beskrivelse: 23/1-28/3 2025 Høyeste årsmiddelverdi: 67 Bq/m3

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

Ja

Beskrivelse: Sameiet gjennomførte en vannbeskadigelsesrapport for alle leilighetene gjennom firmaet Takstnett i 2023, ref pkt 6 over.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: 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.

Innhold

Loft:

BRA-i 9 kvm: Hems

1. Etasje:

BRA-i 26 kvm: Bad, stue/kjøkken og gang

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 25 kvm: Soverom og gang

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet er i en åpen løsning mot stuen og har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har overflater av fliser og malt panel, og i taket er det malte slette plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Badet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Det er stor slitasje på gulvet, med stedvise skader etter fukt.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i et kar på loftet, hvor det også er opplegg for vaskemaskin. Tanken er over 20 år og har rust på toppen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- graving og påkobling av offentlig vann og kloakk.
- Radonmåling er foretatt
- callinganlegg er reparert.
- Systemlås m.m.
- Rørlegger - kloakk
- Feilsøking callinganlegget og Norlock

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass til boligen, men beboere i området har mulighet til å søke om bosoneparkering via kommunen. Dette gir tilgang til rimelig og praktisk parkering i nærliggende gater innenfor sonen. Det finnes også offentlige parkeringshus og korttidsparkering i området for gjester og besøkende.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 3470074

Radonmåling

Eier opplyser at måling av Radon viser 68Bq

Radon målerappport 24.03.2026 Høyeste årsmiddelverdi - 67 Bq/m³

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring er hovedoppvarmingskilden. Boligen har en vedovn og elektriske varmekabler på badet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarming i spesifikke rom utover badet.

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

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

81 140 (Omkostninger totalt)

98 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 271 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 840 (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 9 497 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter: kr 9.497

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene og var ved forrige beregning kr 2.975. 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 741 648 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 966 590 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

38/458

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, felles forsikring, styrehonorar og TV/internett.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

Felleskostnader = kr. 1.330,-

TV/internett = kr. 494,-

Vedlikeholdsfond = kr. 1.000,-

Ekstra innbetaling = 1.000,-

Fellestiltak = kr. 84,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 908

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Holbergsgt. 21A

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjeanse for øvrige beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Forretningsfører

Forretningsfører

DKS AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 570, seksjonsnummer 9 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:

4204/150/570/9:

17.04.1920 - Dokumentnr: 905422 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:568

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:570

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2006 - Dokumentnr: 2939 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/458

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1,2,3,4,5,6,7 OG 8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1864959 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:570 Snr:9

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.07.2006 for Blogg/bygård/terrassehus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.07.2006.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/spesialområde bevaring

Følger reguleringsplan for Posebyen (plan-ID 572), som regulerer eiendommen til bolig/spesialområde bevaring.. 17.06.1998

Adgang til utleie

Seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon. Ved utleie skal styret ha skriftlig beskjed om hvem som leier, og tidsrom for utleie. Korttidsleie settes til 60 dager pr. kalenderår.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 570 Eierskiftegebyr DKS

4 000 Fotograf

2 800 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører DKS

1 990 Styling

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 990 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 88 220,-

Ansvarlig megler

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Ansvarlig megler bistås av

Altin Balaj

Eiendomsmegler / Partner

altin.balaj@aktiv.no

Tlf: 478 49 882

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

27.03.2026

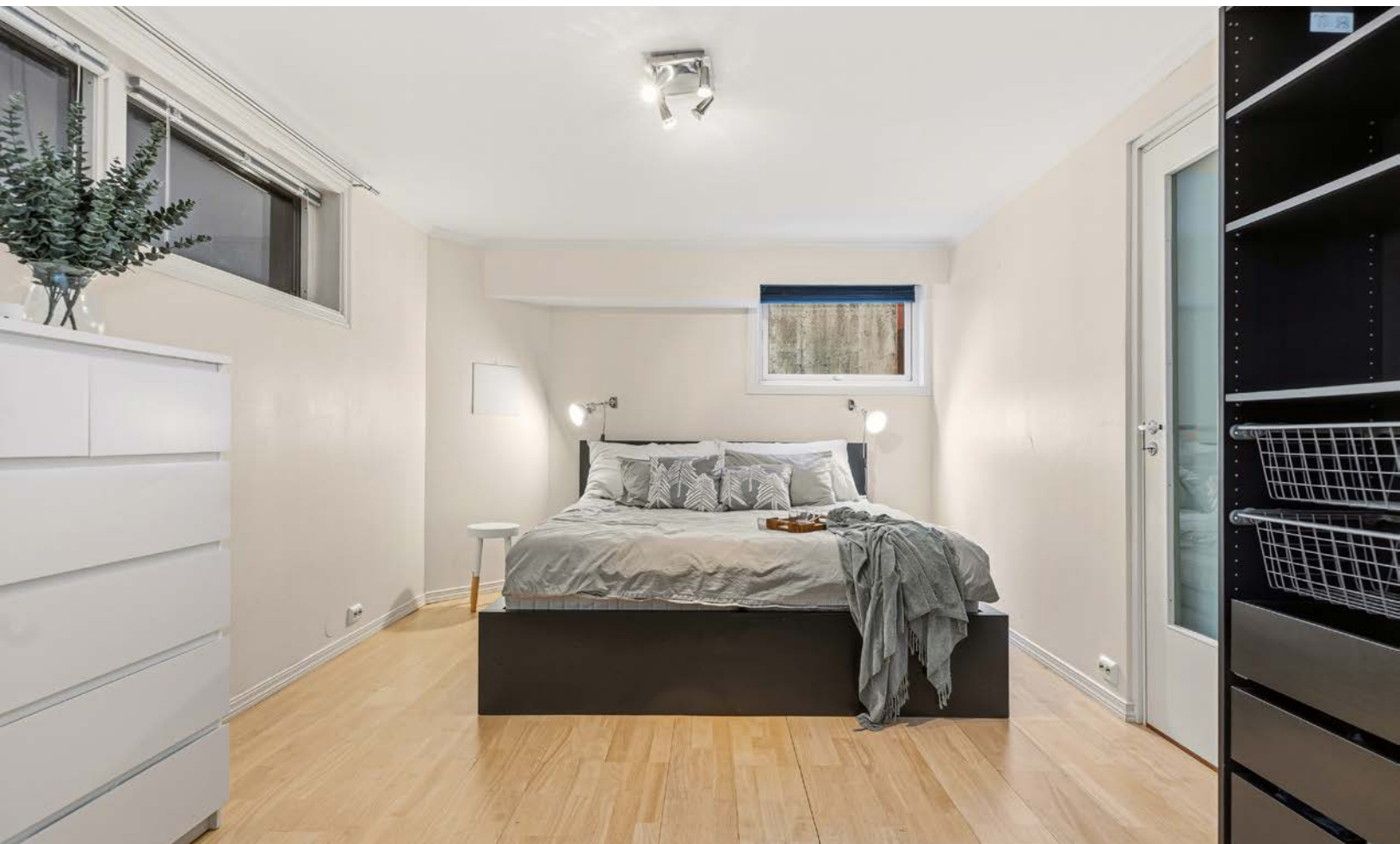


























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Holbergs gate 21C , 4614 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 570, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2782

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YG8025

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og lave rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.
Leiligheten har isolert stålpipeline og vedovn.
Hele kjelleren i leiligheten er under terrenget. Veggene er påførte av tre med plater av gips. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Leiligheten har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser og malt panel. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Normal slitasje må forventes, mindre hakk og merker ol.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er plassert i et kar på loftet sammen med opplegg for vaskemaskin.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

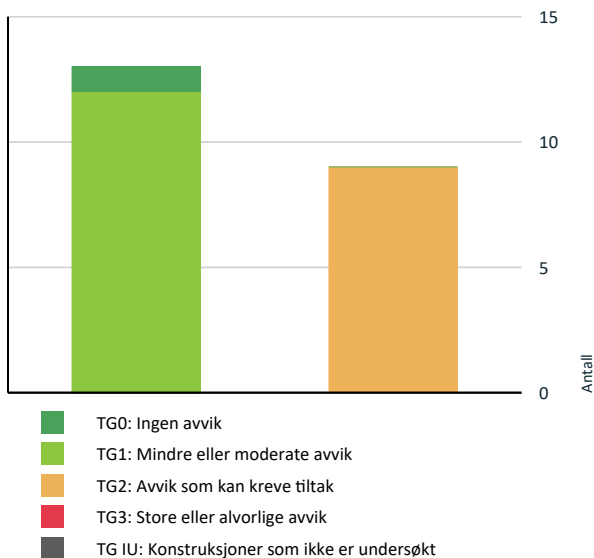
[Gå til side](#)

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 19.3.2026 Klokka 08.30

Det var skyer og 4 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

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2006

Anvendelse

Selveier leilighet registrert som tomannsbolig vertikaldelt

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Takvinduer har generelt kortere levetid enn vinduer som er plassert i veggene, da de blir mer utsatt for regn/snø. Beslag og tetting på utsiden er en kjent risiko og bør jevnlig inspiseres for at vannskader ikke skal oppstå i bygget.

Fuktskader på innsiden av vinduene på grunn av kondens på glassene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktoptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av råteskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og alder på isolerglassene.



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Stedvis noe mykt treverk på dørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og lave rekkverk av tre.



Normalt vedlikehold må forventes.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

Det gjøres oppmerksom på at eier opplyser at det er en plan for vedlikehold, planen omfatter bytte av ytterdører i min leilighet.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Stor slitasje på gulvet, stedvis skader etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

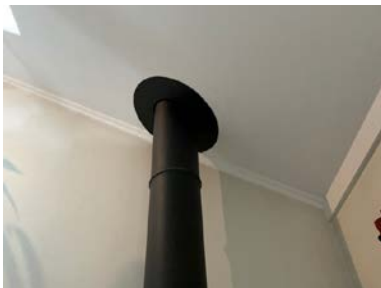
Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Det vurderes derfor ikke å være nødvendig med umiddelbare tiltak.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten har isolert ståpipe og vedovn.



ⓘ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren i leiligheten er under terrenget. Veggene er påførte av tre med plater av gips.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mot hagen. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er montert panel i våtsone ved vasken og dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsone, forsiktighet ved bruk anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til avløpet under vasken. Dusjnisen er høyere enn øvrige deler av gulvet.

Det er lokalisert noe hulllyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue, måling utført i bunnsvillen på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Normal slitasje må forventes, mindre hakk og merker ol.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Tanken er plassert i et kar på loftet sammen med opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Rust på toppen av tanken.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.



Elektrisk anlegg

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

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

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.

2005 Byggeår

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Tilstandsrapport

Ingen dokumentasjon er fremvist .

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på 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.

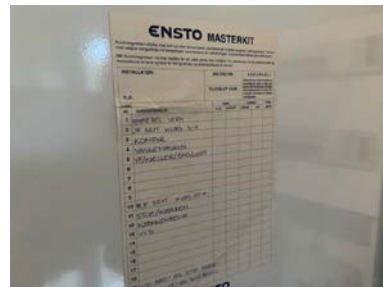
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

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

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

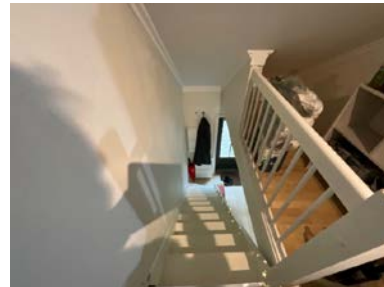
Eier opplyser at måling av Radon viser 68Bq

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

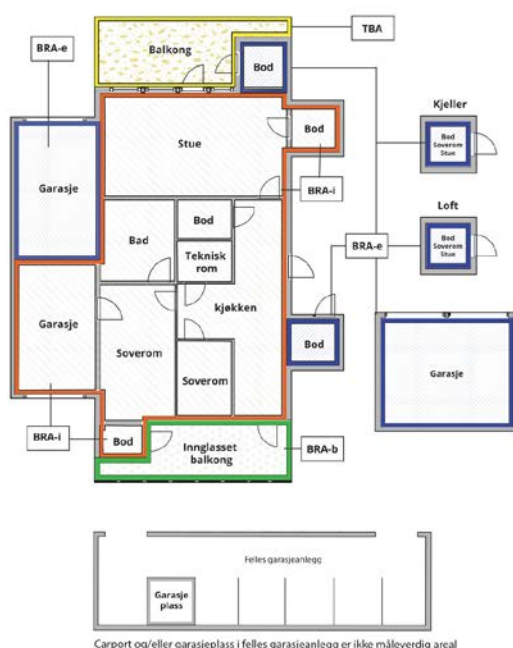
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	9			9		4	13
1. etasje	26			26	4		26
Kjeller	25			25			25
SUM	60				4	4	64
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hems		
1. etasje	Bad, stue/kjøkken, gang		
Kjeller	Soverom, gang		

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
19.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	570		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Holbergs gate 21C							
Hjemmelshaver							
Karlsen Anette Pihlstrøm, Karlsen Stian							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått	30	Nei
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått	7	Nei
Radon målerapport	24.03.2026	Høyeste årsmiddelverdi - 67 Bq/m ³	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Stian Karlsen

Anette Pihlstrøm Karlsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Holbergs Gate 21C
4614 Kristiansand S

4204-150/570/0/9



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 har vært lekkasje i taket.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Agder Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Tette lekkasje i tak samt montering av ny pipehatt.

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

Firmanavn: Servicealliansen

Beskrivelse av arbeidet: Renovering etter vannskader i tak

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det er svertetsopp i rammene og karmene i takvinduene som følge av kondens. Dette ble besiktiget av Takstnett i 2023 og deres anbefalte tiltak var å montere ventilasjon i hems. Det ble ikke funnet forhøyede fuktverdier eller annen fuktskade rundt vinduene.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Nobovent

Beskrivelse av arbeidet: Montering av miniventilasjon på hems for å hindre kondens

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det har vært lekkasje i et rør som går til 6 av leilighetene i sameiet, som går i en nedsenkning av taket i kjelleren. Dette ble oppdaget før det ble annen skade enn i nedsenkningen i taket. Alle reparasjoner dekkes av sameiets forsikring

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Olto VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Innsetting av ny rørdel



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Repstad anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet ble frakoblet egen septiktank og koblet til det kommunale avløpssystemet.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Agder Blikk

Beskrivelse av arbeidet: Agder Blikk monterte ny pipehatt ifbm med taklekkasje

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Agder Pipemontasje

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ildsted og pipe. Ferdigattest for arbeidet ble godkjent av Kristiansand kommune i 2024

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. 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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut dimmebryter i kjøkken
/stue

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. 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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Kjeller er innredet som soverom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel ble godkjent av Kristiansand kommune 2021

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

23/1-28/3 2025

Høyeste årsmiddelverdi: 67 Bq/m³

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

♦ Ja



Sameiet gjennomførte en vannbeskadigelsesrapport for alle leilighetene gjennom firmaet Takstnett i 2023, ref pkt 6 over.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

41. 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.



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176020
Kundenr. 4038191
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04038191500000240
Fakturabeløp NOK 2766,00

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	54,80	1/1	011025-311025		54,80	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	54,80	1/1	011125-301125		54,80	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	54,80	1/1	011225-311225		54,80	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	112,18	1/1	011025-311025		112,18	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	112,18	1/1	011125-301125		112,18	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	112,18	1/1	011225-311225		112,18	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1480500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		743,75	

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 04038191 AvtaleGiroreferanse 04038191500000240



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176020
Kundenr. 4038191
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04038191500000240
Fakturabeløp NOK 2766,00

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	
Grunnlag MVA middel sats: 1459,95, MVA: 219,00				Netto	2547,70
				MVA	219,00
				Øreavrunding	-0,70
				Å betale NOK	2766,00

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 04038191 AvtaleGiroreferanse 04038191500000240



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126783

Kundenr. 4038191
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04038191500000232
Fakturabeløp NOK 2422,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

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	54,80	1/1	010725-310725		54,80	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	54,80	1/1	010825-310825		54,80	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	54,80	1/1	010925-300925		54,80	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	112,18	1/1	010725-310725		112,18	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	112,18	1/1	010825-310825		112,18	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	112,18	1/1	010925-300925		112,18	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1480500,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		743,75	

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

04038191

AvtaleGiroreferanse

04038191500000232



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

Grunnlag MVA middel sats: 1459,95, MVA: 219,00

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501126783
Kundenr.	4038191
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04038191500000232
Fakturabeløp NOK	2422,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2203,70
MVA	219,00
Øreavrunding	-0,70
Å betale NOK	2422,00

Henveler: 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

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076825

Kundenr. 4038191
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04038191500000224
Fakturabeløp NOK 2568,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

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	54,80	1/1	010425-300425		54,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	54,80	1/1	010525-310525		54,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	54,80	1/1	010625-300625		54,80	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	112,18	1/1	010425-300425		112,18	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,18	1/1	010525-310525		112,18	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,18	1/1	010625-300625		112,18	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1480500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		743,75	

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

04038191

AvtaleGiroreferanse

04038191500000224



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

Grunnlag MVA høy sats: 1459,95, MVA: 365,01

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501076825
Kundenr.	4038191
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04038191500000224
Fakturabeløp NOK	2568,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2203,70
MVA	365,01
Øreavrunding	-0,71
Å betale NOK	2568,00

Henveler: 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

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027662
Kundenr. 4038191
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04038191500000216
Fakturabeløp NOK 2568,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

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	54,80	1/1	010125-310125		54,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	54,80	1/1	010225-280225		54,80	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	54,80	1/1	010325-310325		54,80	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	112,18	1/1	010125-310125		112,18	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,18	1/1	010225-280225		112,18	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	112,18	1/1	010325-310325		112,18	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1480500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		743,75	

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

04038191

AvtaleGiroreferanse

04038191500000216



Kristiansand
kommune

KARLSEN STIAN
GRØNLIVEIEN 75
1782 HALDEN

Eiendom 150/570/0/9/1 - HOLBERGS GATE 21 C
Eier KARLSEN STIAN

Grunnlag MVA høy sats: 1459,95, MVA: 365,01

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501027662
Kundenr.	4038191
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04038191500000216
Fakturabeløp NOK	2568,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2203,70
MVA	365,01
Øreavrunding	-0,71
Å betale NOK	2568,00

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

04038191 AvtaleGiroreferanse

04038191500000216

MEGLERINFORMASJON

Dato:	10.3.2026
Sameiet:	Holbergsgt. 21A
Org.nr:	989 746 960
	Stian og Anette P. Karlsen
Seksjon/adresse	Snr. 9
Forsikringsselskap og Kundenummer:	FREMTIND 3470074
Felleskostnader	Se vedlegg
TV/Internett	Se vedlegg
	Kr 10,- Om avtalegiro ikke benyttes
Styreleder	Vesna Bekker
Adresse/tlf.nr.	
Mail adresse:	vesna.may@hotmail.com
Følgende gebyrer v/salg bes overført til DKS AS` konto	2801. 27. 53995
Eierskiftegebyr +25% m.v.a.	Kr 5.380,-,- « 1.345,- = kr 6.725,-
Gebyr eiendomsopplysninger +25% m.v.a.	Kr 3.400,- " 850,- = kr 4.250,-
Sameiets kto.	3000.19.24423
Info:	
Evt restanser felleskostnader m.m.	Ta kontakt ved oppgjør
Selgers nye adresse/kontonr.	
Vedlegg	Årsregnskap, årsberetning, protokoll
	siste årsmøte, vedtekter, husregler
Meglerfirma: Aktiv	Altin.balaj@aktiv.no
Saksbehandler i DKS AS	Bernt.ivar@dksas.no

Adresse: Kjøita 21 3 etg
 4630 KR.SAND

Postadresse: Postboks 4074
 4689 KR.SAND

Telefon: 90 19 23 49

Bankgiro: 2801.27.53995

Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA

Email: bernt.ivar@dksas.no

SAMEIET HOLBERGSGATE 21 A

Faktura

Fakturanr: 7000355
Fakturadato: 01.03.2026
Leveringsdato: 01.03.2026
Deres referanse:
Rekvisisjon:

Kundenr. 100009
Karlsen Stian og Anette P
Grønlivn. 75

1782 HALDEN

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
<i>Periode 01.03.2026-31.03.2026</i>					
1	Felleskostnad brøk 38	1,00	1330,00		1 330,00
<i>Periode 01.03.2026-31.03.2026</i>					
3	TV/ internett	1,00	494,00		494,00
10	Vedlikeholdsfond	1,00	1000,00		1 000,00
12	Ekstra innbetaling	1,00	1000,00		1 000,00
5	Fellestiltak	1,00	84,00		84,00
Sum eks mva:					3 908,00

Totalsum: 3 908,00

Sum å betale: 3 908,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO

Forfallsdato:

20.03.2026

KID:

700035501000094

Bankkonto:

30001924423

Sum å betale:

3 908,00

Adresse

SAMEIET HOLBERGSGATE 21 A
c/o DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt

Tlf: 90 19 23 49
Epost: bernt.ivar@dksas.no
Web:
Vår referanse:

Firma

Foretaksregisteret
NO 989746960
IBAN
SWIFT

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOLBERGSGATE 21A

Vedtatt i årsmøte 27.01.2025

§1 Navn og formål

1. Sameiets navn er Holbergsgate 21A. Sameiet ble opprettet ved oppdeling av eierseksjoner i 2005.
2. Formålet med sameiet er å forvalte fellesarealene og andre felles interesser knyttet til eiendommen med gnr. 150 og bnr. 570 i Kristiansand kommune.

§2 Eierseksjoner

1. Sameiet består av 10 eierseksjoner. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon med tilhørende kjellerbod.
2. Seksjonen/bruksenheten kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
3. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§3 Utleie

1. Seksjonseier kan fritt leie ut sin seksjon. Ved utleie skal styret ha skriftlig beskjed om hvem som leier, og tidsrom for utleie. Korttidsleie settes til 60 dager pr. kalenderår.

§4 Styret

1. Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet.
2. Styret har ansvar for daglig drift og vedlikehold av fellesarealer og - eiendeler.
3. Styret kan fatte beslutninger som ikke krever samtykke fra årsmøtet, med mindre annet er bestemt i lov eller vedtekter.

§5 Årsmøtet

1. Ordinært årsmøte avholdes innen april hvert år.
2. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig med 8-20 dagers varsel.
3. Hver eierseksjon har en stemme i årsmøtet. Vedtak fattes med alminnelig flertall, med mindre loven eller vedtektene krever kvalifisert flertall.

§6 Felleskostnader

1. Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealene fordeles mellom seksjonene i henhold til sameiebrøken.
2. Den enkelte seksjonseier plikter å betale sin andel av felleskostnadene innen forfallsdato.

§7 Vedlikehold

1. Den enkelte seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold av sin eierseksjon.
2. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer, med mindre annet er avtalt.

Unntak:

Den enkelte seksjonseier har ansvar for vasking og beising av sin balkong/terrasse med tilhørende rekkverk. Styret kan fastsette en frist for når dette arbeidet skal være utført. Om dette ikke utføres innen frist fastsatt av styret, kan styret engasjere leverandør for å få tiltaket utført på seksjonseiers regning.

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte om at vedlikeholdskostnader deles likt iht. vedtatte vedlikeholdsplan og økonomiplan frem t.o.m. 2028.

§8 Fellestiltak

1. Det innkalles til fellestiltak 1 til 2 ganger i året. Ved deltakelse på fellestiltak tilbakebetales det som kreves inn.

§9 Bygningsmessige endringer av fasade

1. Den enkelte seksjonseier kan ikke uten godkjenning av styret gjøre bygningsmessige endringer på fasade, og/eller montere utvendige installasjoner som pipe, ventilasjon, markiser, leegger, utebelysning og

lignende. Søknad om dette skal sendes skriftlig til styret for godkjenning, eller avslag for søkt tiltak.

Se eget vedtak når det gjelder installasjon av varmepumpe.

2. Det tilstrebes en helhetlig og pen fasade.

§10 Endring av vedtekter

1. Vedtektene kan endres av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, med mindre annet følger av loven.

§11 Mislighold

1. Den enkelte seksjonseier, og seksjonseiers bruker, plikter å følge vedtektene og husordensreglene til enhver tid. Ved vesentlige brudd på vedtekter og husordensregler, bringes dette inn for styret.
2. Hvis en seksjonseier, eller seksjonseiers bruker, til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
3. Hvis seksjonseierens, eller seksjonseierens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenansen for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§12 Tvister

1. Tvister mellom seksjonseiere, eller mellom seksjonseiere og sameiet, skal søkes løst med åpenhet og gjensidig respekt for hverandre. Dersom man ikke finner en løsning, så kan saken bringes inn for domstolene i Agder tingrett.

Det vises ellers til Lov om eierseksjoner.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HOLBERGSGATE 21A

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

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

2. Støy

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige beboerne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføre andre høylytte aktiviteter.

3. Skader og forsikring

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

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i leiligheten.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i leiligheten.

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

Egenandelen med hensyn til forsikring belastes seksjonseier ved uforsiktighet/skjødesløshet.

Seksjonseier må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Fukt og kondens

Det må sørges for god utlufting i leiligheten for å forebygge fukt og kondens. Vær særlig oppmerksom på fukt og kondens ved vinduer og vinduskarmer. Ha god utlufting på soverom, og trekk gjerne bort rullegardin/gardiner fra vinduer ilt dagen. Ha ventiler åpne hele året, og bruk avtrekksvifte på kjøkkenet ved matlaging, og avtrekksvifte på badet ved dusjing. Tøy bør tørkes mest mulig utendørs.

Seksjonseier er ansvarlig for å utbedre fukt og kondensskader i sin leilighet. Dersom det oppstår muggvekst (små svarte prikker) er det vanligvis tegn på for høye fuktverdier.

5. Bruk av balkonger og terrasser

Balkonger/terrasser må ikke benyttes til lagring av kartonger, søppel o.l.

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

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

6. Brannvern

Sykler, sparkesykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser oppgitt av styret.

Det gjøres særlig oppmerksom på el-sparkesykler, der batteri og lading av el-sparkesykler, kan utgjøre en brannfare i seg selv. Ansvarsforsikring er lovpålagt.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i fellesarealer, boder og trappeoppganger. Gassbeholdere må kun oppbevares ute på balkong/terrasse.

Alle leiligheter må ha tilstrekkelig med brannvarslere og brannslukningsutstyr. Seksjonseier har ansvar for brannsikkerheten i sin leilighet, og sameiet har ansvaret for brannsikkerheten i fellesarealer. Husk å teste og sjekke batteri i brannvarslere årlig, og pulverapparat bør vendes regelmessig.

Viser for øvrig til sameiets beredskapsplan og branninstruks.

7. Søppel

Søppel skal kildesorteres i respektive dunker for matavfall, restavfall, plast, papir/papp, glass/metall.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må beboer selv kjøre bort.

Brennbart materiale eller brannfarlige væsker må ikke kastet i søppeldunkene.

8. Fellesareal

Fellesareal må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettstumper eller snus fra balkonger/terrasser eller på fellesområdet.

Det må ikke luftes gjennom entredør og ut i felles trappeoppgang.

Inngangsdørene og kjellerdøren skal alltid være låst.

9. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige beboere. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

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

10. Snørydding

Alle beboere har et felles ansvar for å rydde snø foran ytterdører, redskapsbod, portdør, og i felles bakgård. Overvannskummer i bakgård (3 stk.) og kjellertrapp med pumpekum i bunnen skal være fri for snø. Styret kan leie inn hjelp ved behov.

11. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold. Det oppfordres til å ta det opp med den det gjelder, eller meld saken til styret.

12. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Kr.sand 27.01.2025

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

**Årsregnskap
2025**

ÅRSBERETNING 2025

SAMEIET HOLBERGSGATE 21 A

1. STYRET

Siden forrige ordinære sameiemøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:	Valgt:
Mads Eklund	1 år
Vesna Bekker, styreleder	1 år
Magnus I. Bjørkå	1 år

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven § 3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Sameiet består av 3 bygninger hvorav 2 henger sammen og ett frittstående. Gjenstand for sameiet er 10 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 150 bnr. 570 i Kristiansand kommune.

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen hjemforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å gi sameierne mest mulig igjen for fellesutgiftene, og samtidig opprettholde standarden som gjør det attraktivt å bo her.

Styret har hatt et aktivt år med styremøter, samhandling med beboere og eksterne aktører.

Mye tid er medgått til befaringer og innhenting av anbud fra fagfolk når det gjelder løpende og planlagt vedlikehold.

I tillegg har det vært tett dialog og oppfølging med kommunen og entreprenør når det gjelder graving og påkobling av offentlig vann og kloakk. Dette arbeidet ble sluttført i august, og godkjent av kommunen.

Styret har måtte omprioritere på vedlikeholdsoppgaver og kostnader i årets budsjett. Grave- og rørarbeid ble dyrere enn forventet, og ny portdør har vi av den grunn måtte utsette til 2026.

Radonmåling er foretatt, og callinganlegg er reparert.

Det er inngått avtale med Villa renhold om vask av felles trappeoppganger hver 8. uke.

Styret har organisert fellestiltak med en dugnad på våren. Det har også vært organisert ordning med vanning og luking i bakgården gjennom sommeren.

Det er laget HMS-rutine for årlig befarings av fellesareal, i tillegg til øvrig oppfølging av fellesareal og bygget generelt.

4. REGNSKAPET FOR 2025

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 416.493 Det blir da et driftsresultat på kr. 84.291,- og etter fradrag av finansposter får vi ett resultat på kr. 81.316,-.

Det forslås fra styret at man overføres årets resultat til fri egenkapital, slik at denne pr. 31.12.2025 utgjør :

Vedlikeholdsfond	kr.	75.000,-
Fri egenkapital	kr.	177.184,-

5. BUDSJETT FOR 2026

Budsjett for 2026 settes opp med en økning i forhold til 2025 med 10 %.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiet's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Kristiansand, den 7. januar 2026

STYRET I SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

Mads Eklund

Vesna Bekker
Styreleder

Magnus I. Bjørkå

Vesna Bekker

Magnus I. Bjørkå

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

Regnskapsprinsipper

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

- a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturringsstidspunktet

- b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

- c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evt. fradrag til forventet tap.

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

	Noter	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Fellesutgiftsinnbetaling		439 872	261 202
Inntekter til egeninnsats		4 032	2 500
TV/internett		56 880	77 140
Sum driftsinntekter		500 784	340 842
Driftskostnader			
Vaktmester / renhold / snørydding		4 120	0
Honorar til styret		34 230	22 820
Forretningsførsel / bistand		27 500	25 000
Forsikring		57 813	46 961
Felles strøm		4 484	4 420
Renovasjon		46 257	34 900
TV/internett		55 980	59 586
Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer	2	186 109	133 626
Sum driftskostnader		416 493	327 313
Driftsresultat		84 291	13 529
Finansinntekter		1 078	908
Finanskostnader		-4 053	-3 576
Sum finansinntekter - og kostn.		-2 975	-2 668
Resultat		81 316	10 861
Avsatt til vedlikeholdsfond		-	-
Ovf. Egenkapitalen		81 316	10 861

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

	Noter	2025	2024
BALANSE			
Omløpsmidler			
Fordringer sameiere		15 626	-
Forskuddsbetalte kostnader		22 513	13 470
Bankinnskudd		214 115	170 024
Sum omløpsmidler		252 254	183 494
Sum eiendeler		252 254	183 494
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		75 000	75 000
Fri egenkapital		177 184	95 868
Sum egenkapital		252 184	170 868
Gjeld			
Kortsiktig gjeld	1	70	5 000
Forskudd fra eierne		-	7 626
Sum gjeld		70	12 626
Sum egenkapital og gjeld		252 254	183 494

Kristiansand, den 7.01.2026

Mads Eklund

Magnus I Bjørkå

Magnus I Bjørkå

Vesna Bekker

Styreleder

Vesna Bekker

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

NOTER

1. Kortsiktig gjeld

Gjeld til leverandører. -

2. Andre utgifter til sameiet, småinvesteringer

Denne posten består av:

Medl. huseiernes	2 200
Systemlås m.m.	4 215
Matter	3 500
Blomster, jord, maling m.m.	14 279
Rørlegger - kloakk	147 538
Feilsøking callinganlegget og Norlock	10 618
Diverse småutgifterutgifter, årsmøte m.m.	3 759

Sum	186 109
-----	---------

SAMEIET HOLBERGSGT. 21 A

BUDSJETT	2026
Driftsinntekter	
Sameierinnbetalinger	175 872
Økning fellesutgifter 10%	17 500
Ekstraordinær innbetaling	216 000
TV/internett	60 000
Inntekter egeninnsats	4 000
Sum driftsinntekter	473 372
Driftskostnader	
Styrehonorar	35 000
Renovasjon	50 000
Fellesstrøm	6 000
Vaktmestertjenester/renhold	20 000
Forsikring	62 000
TV/internett	60 000
Regnskapsførsel /bestyrelse	28 500
Ny portdør m/endr. Fasade	116 000
Vedlikehold iht. plan	214 000
Øvrige utgifter	70 000
Sum driftsutgifter	661 500
Driftsresultat	-188 128

Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Holb. Gt. 21

Den 21.01.2026 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Holbergsgt. 21

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 6 eierseksjoner. Hver eierseksjon har en stemme i sameiemøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

- A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.
- B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Vesna Bekker valgt.
- C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.
- D. Godkjenning av innkallingen.
Ingen bemerkninger til innkallingen.
Innkallingen til sameiemøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2025.

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styrets forslag til årsregnskap for 2025 ble enstemmig godkjent.

4. SAKER

- 1. Ny portdør m.m.
Fremlagte alternativer ble diskutert og mot en stemme ble valg av 1. Aluminiumsdør – med ombygning av fasade bestemt.

Styreleder redegjorde for de tiltak som skal gjøres iht. vedlikeholdsplanen for 2026.

5. BUDSJETT FOR 2026

Styrets forslag til budsjett ble vedtatt enstemmig, etter at årsmøtet bevilget kr. 12:000 inkl. sos. kostnader mer i styrehonorar med begrunnelse i mye arbeid rundt pågående prosjekter som skal gjennomføres.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET.

Godtgjørelsen utbetales iht. budsjett.

7. VALG AV STYRET.

Følgende styre ble valgt.

Vesna Bekker	2 år	styreleder
Kristian Eieland	1 år	medlem
Mathilde Anna Andersen	2 år	medlem.

Kr.sand, 21.01.2026

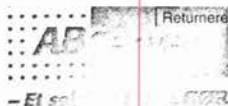


Bernt Ivar Olsen
Møteleder


Vesna Bekker

Merknad

Oppfølging av sak i årsmøte 27.01.25 vedr. reseksjonering/endring av sameiebrøk. Saken er vurdert av advokat, se vedlegg. Det er ikke grunnlag for endring av sameiebrøk, og saken avsluttes.

ABC Center Kristiansand AS
Skippergata 10, P.b. 33
4661 Kristiansand
Tlf. 38 12 05 00, Fax 38 12 05 10

Returadres etter tinglysning til

*Fullmakt***Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

13 FEB. 2006

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 2539

200601635

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1001	KRISTIANSAND	150	570		

Doknr: 2939 Tinglyst: 13.02.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**2. Hjemmelshaver(e)**

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
Fnr.: 190843	Jan Petter Hansen	4/84-deler
Fnr.: 221161	Villy Skagestad	6/84-deler
Fnr.: 101164	Birger Skagestad	6/84-deler
Fnr.: 090626	Anne M. Krohn	12/84-deler
Fnr.: 190360	Wiggo Skagestad	4/84-deler
Fnr.: 300653	Elin Haugdal	3/84-deler
Fnr.: 190437	Ruth Rosseland	4/84-deler
Fnr.: 130450	Tor Hansen	4/84-deler
Fnr.: 130156	Fred Skagestad	4/84-deler
Fnr.: 260461	Signe Bergmann	4/84-deler
Fnr.: 020927	Solveig Tveiten	4/84-deler
Fnr.: 310737	Henny V. Birkeland	6/84-deler
Fnr.: 120351	Bjerg M. Løvstad	12/84-deler
Fnr.: 260153	Sigrud W. Løvstad	4/84-deler
Fnr.: 130954	Steinar Løvstad	4/84-deler
Fnr.: 101260	Torstein Vassbotn	3/84-deler

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	47	B	13				25				37			
2	B	47	B	14				26				38			
3	B	43	B	15				27				39			
4	B	43	B	16				28				40			
5	B	37	B	17				29				41			
6	B	42	B	18				30				42			
7	B	62	B	19				31				43			
8	B	62	B	20				32				44			
9	B	38		21				33				45			
10	B	37		22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				458				= nevner:				458			

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SEKSEKJONERINGENS BRØK ER BASERT PÅ KVELGHEITENES BR.

Rett kopi bekreftes
ABC Center
- Et sel

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

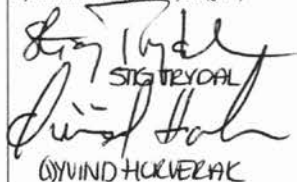
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UnderskrifterSted, dato KR 5400
3/1-05

HOLBERGSET 21A AS FFLG FULLMKT

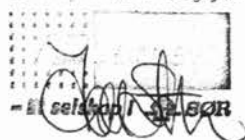
Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)


ØYVIND HOVVEIT

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Samtykke til tinglysing


Selma

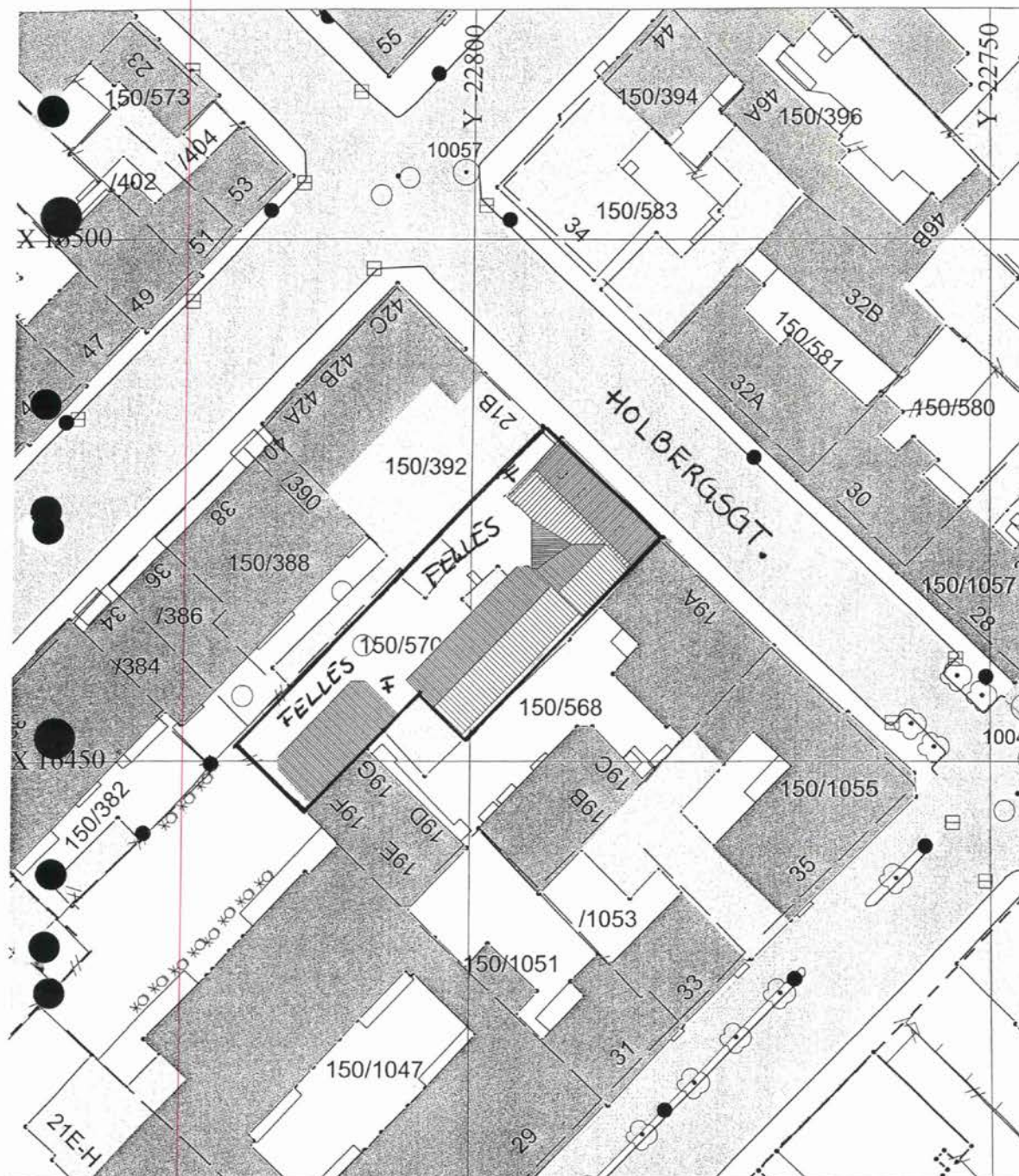
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
150	570
Kristiansand kommune	
Dato	Stempel og underskrift
09.02.2006	 KRISTIANSTAD OPPMÅLINGSVESEN 

Noter:

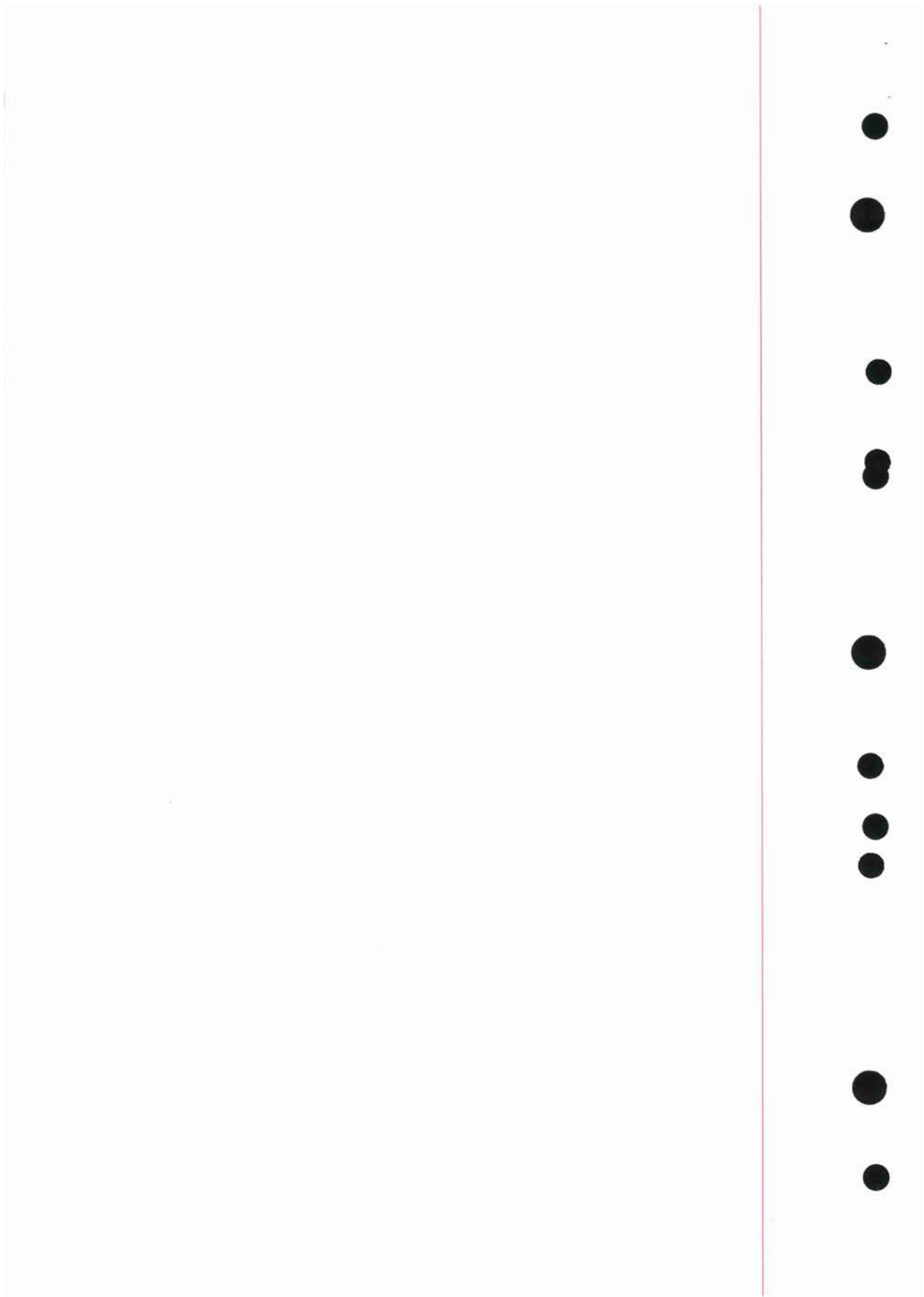
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





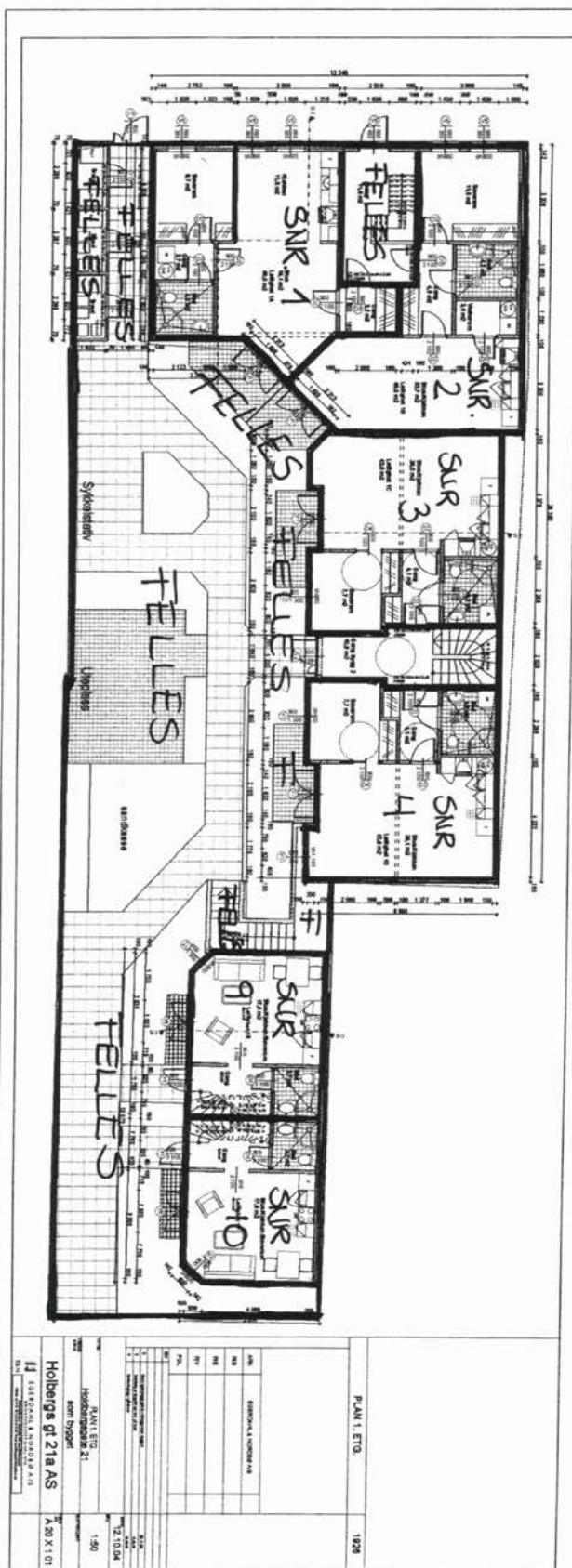
	KRISTIANSAND KOMMUNE SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30		FORENKLET SITUASJONSKART FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER	
	Gnr.: 150	Bnr.: 570	Fnr.:	Snr.:
	Adresse: Holbergsgate 21 A			SIDE 1 AV 4

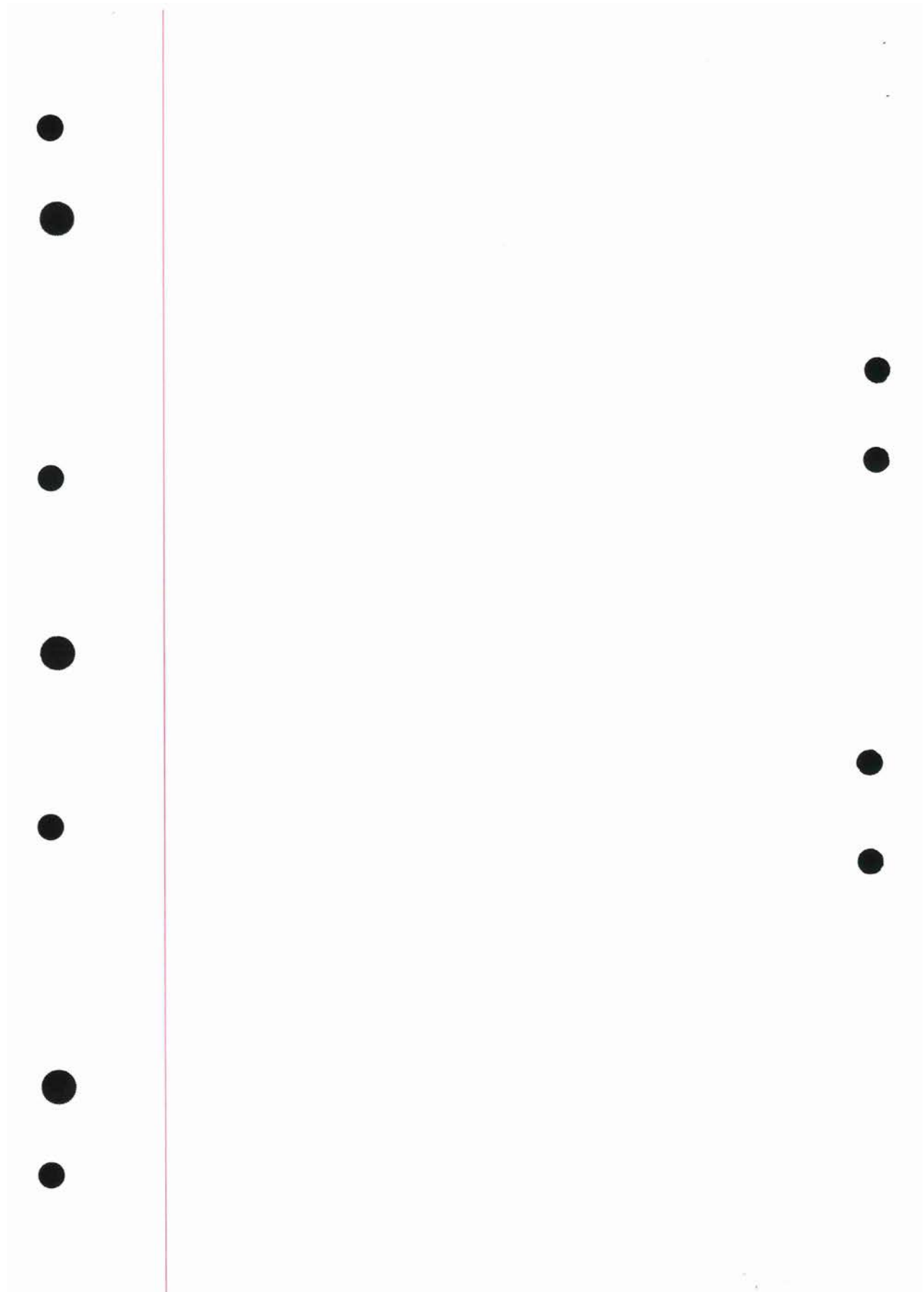
Datagrunnlag: Digitalt Koordinatsystem: NGO 1948 akse 2 Målestokk: 1:500 Kartblad: K004-05-36-4 Dato: 05/03/04 Sign.: <i>V. Fore</i>	Kvalitet eiendomsgrenser: — — — — — Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt — — — — — Usikre eiendomsgrenser Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Kartet er utarbeidet i henhold til Statens kartverks standard: SOSI Del 3
---	---



SIDE 2 AV 4

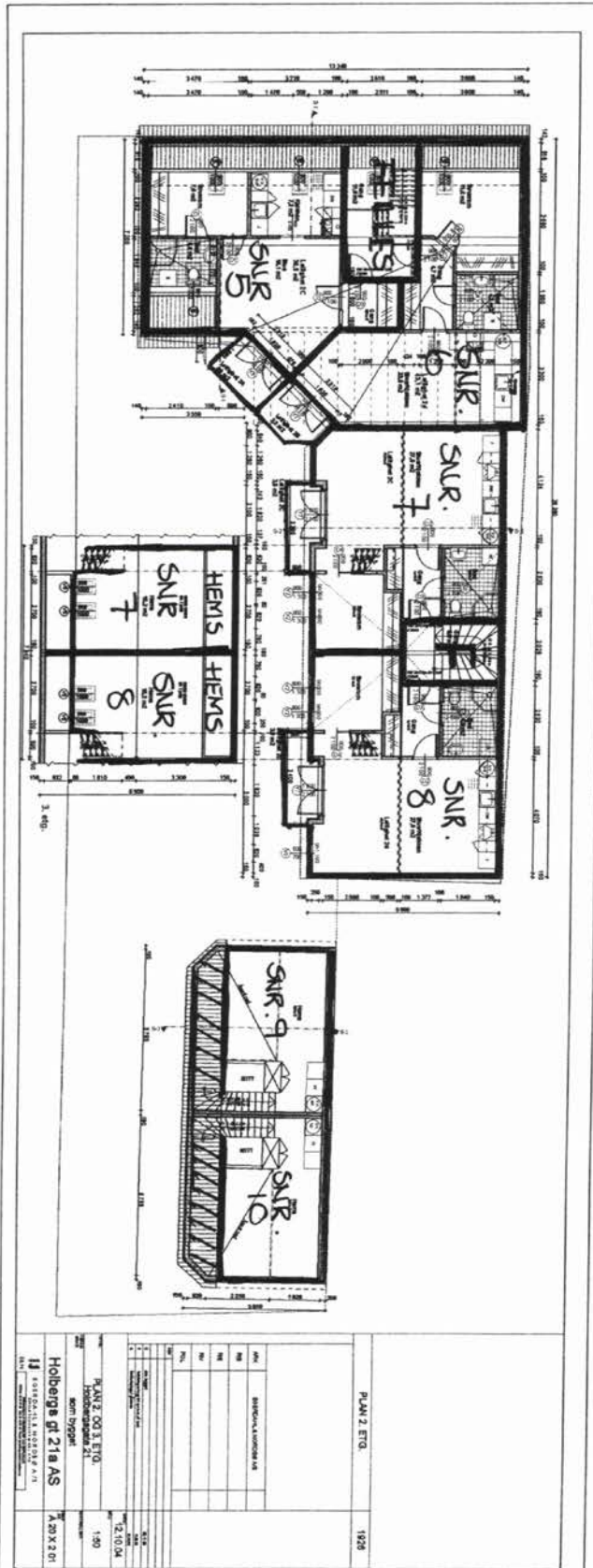
Side 2 av 4



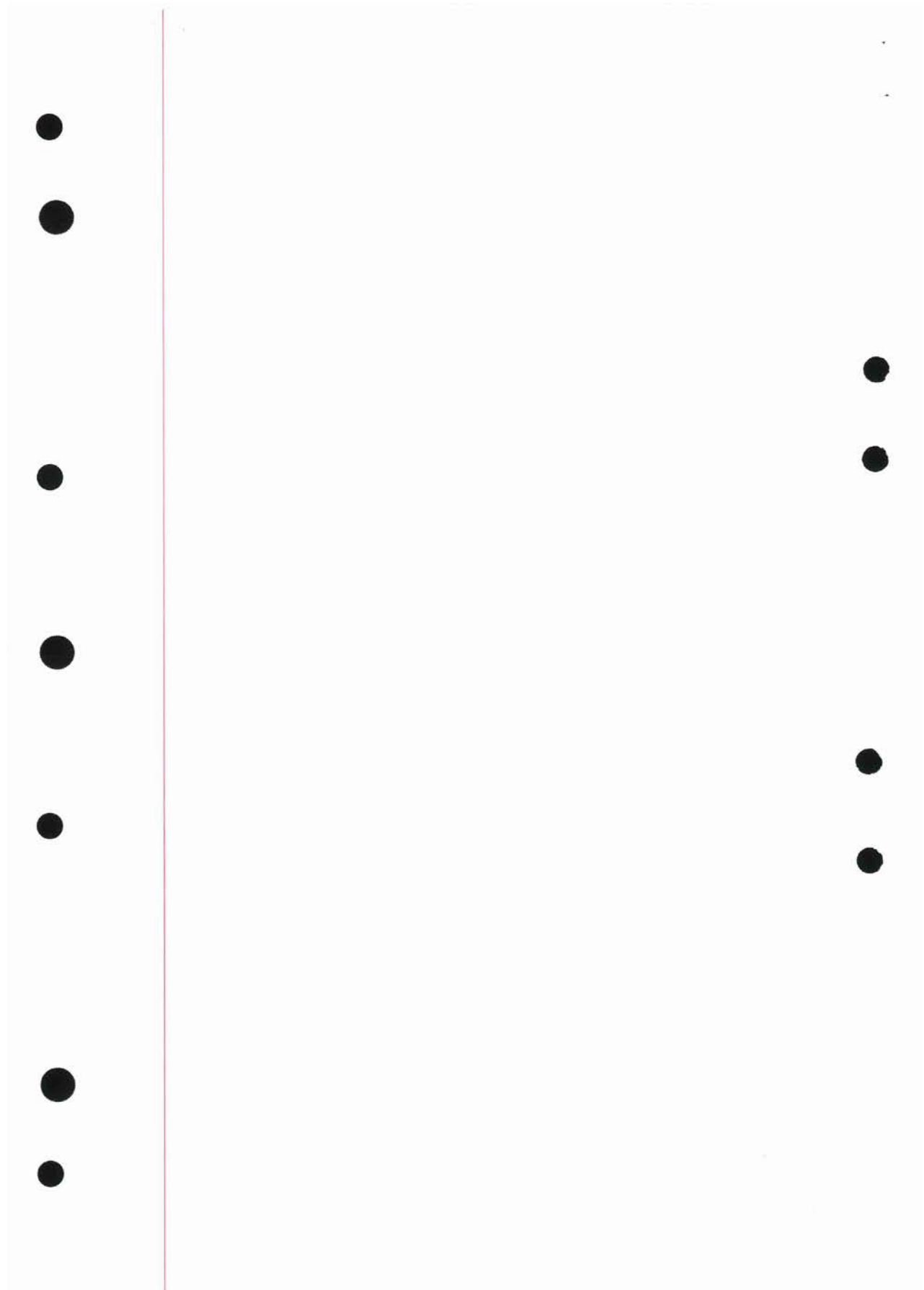


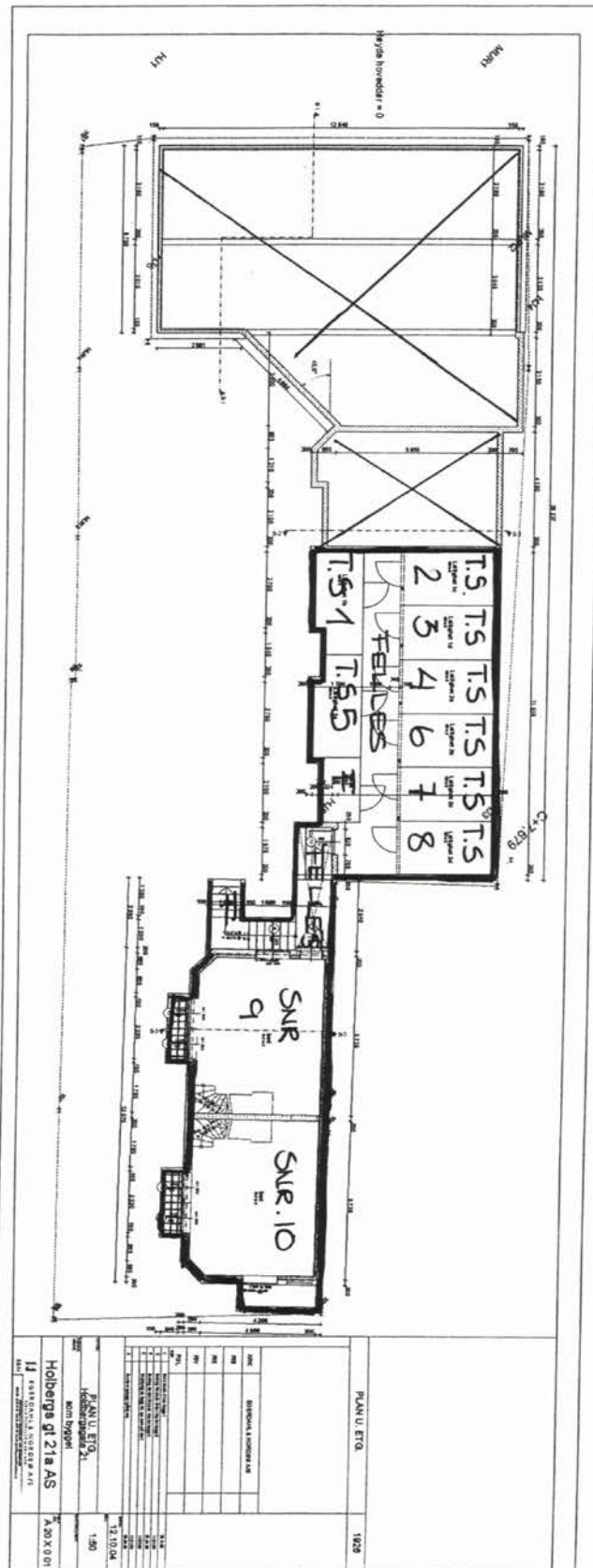
SIDE 3AV 4

side 3 av 4



GNR. 150 BUR. 570
HOLBERGCT. 21A
Andre Larrie
Loft (brend)



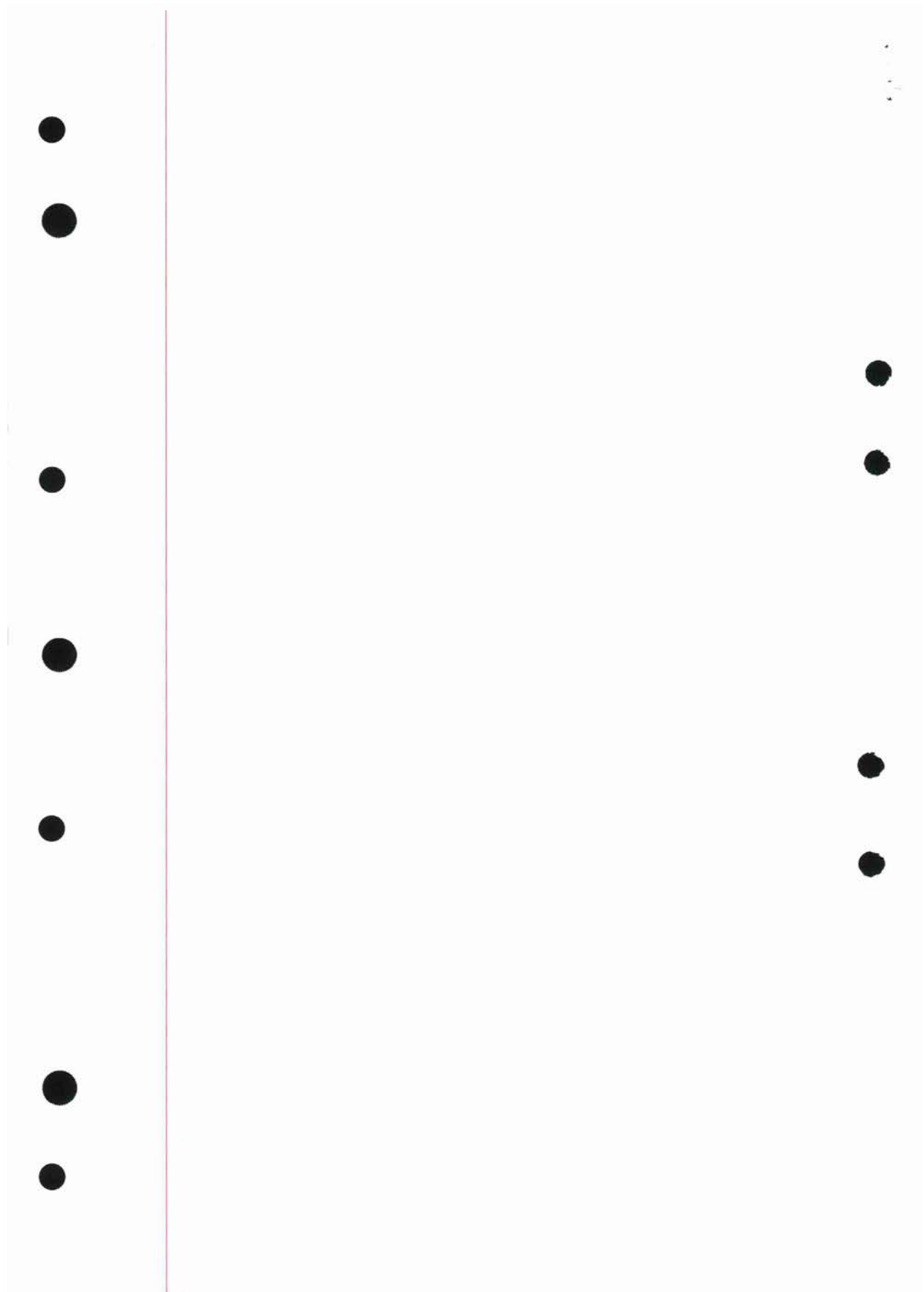


GNR.150.BNR.570
+0UBERGSGT.21A

Kjeller

SIDE 4A 4

side 4 av 4





Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 150 Bruksnr.: 570 Seksjonsnr.: 9

Adresse: Holbergs gate 21C, 4614 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260095

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	2374,35	23.03.2026
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Eiendommen er ajour pr 31.12.25 Inneværende termin med forfall 23.03.26 er sendt selger og er ikke bet pr d.d.

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.



Egerdahl & Nordbø AS .
Pb. 787.
4666 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600256-5

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 06072006

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 21A	Eiendom:	150/570
Tiltakshaver:	Villa Invest AS	Adresse:	Dronningensgate 61, 4610 KRISTIANSAND
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS .	Adresse:	Pb. 787., 4666 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

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

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



Egerdahl & Nordbø AS.
Pb. 787.
4666 KRISTIANSAND S.

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403970-28

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 07022005

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 21A	Eiendom:	150/570
Tiltakshaver:	Villa Invest AS.	Adresse:	Dronningensgate 61., 4610 KRISTIANSAND S.
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS.	Adresse:	Pb. 787., 4666 KRISTIANSAND S.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 01.11.2004 og 18.01.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Igangsetting av arbeidene skjer på eget ansvar da det foreligger klageadgang til vedtak datert 18.01.2005.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlig foretak:

Ansvarlig foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett.

Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg og sendes det enkelte foretak.

Egerdahl og Nordbø, Pb. 787, 4666 Kristiansand. **Gebyr kr. 280,-**
Muliconsult AS, Pb. 8163, 4675 Kristiansand. **Gebyr kr. 280,-**
Mur I Sør AS, Birkedalsveien 80, 4640 Søgne. **Gebyr kr. 1050,-**
Haugskott og Johannessen Bygg AS, Kongsgård Alle 59, 4632 Kristiansand. **Gebyr kr. 280,-**
Rørlegger Jan Terje Almedal, Furuveien 18, 4715 Øvrebo. **Gebyr kr. 280,-**
Hjalmar Aateigen AS, Risetjønnveien 8, 4626 Kristiansand. **Gebyr kr. 280,-**

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er godkjent.



Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 må innsendes.

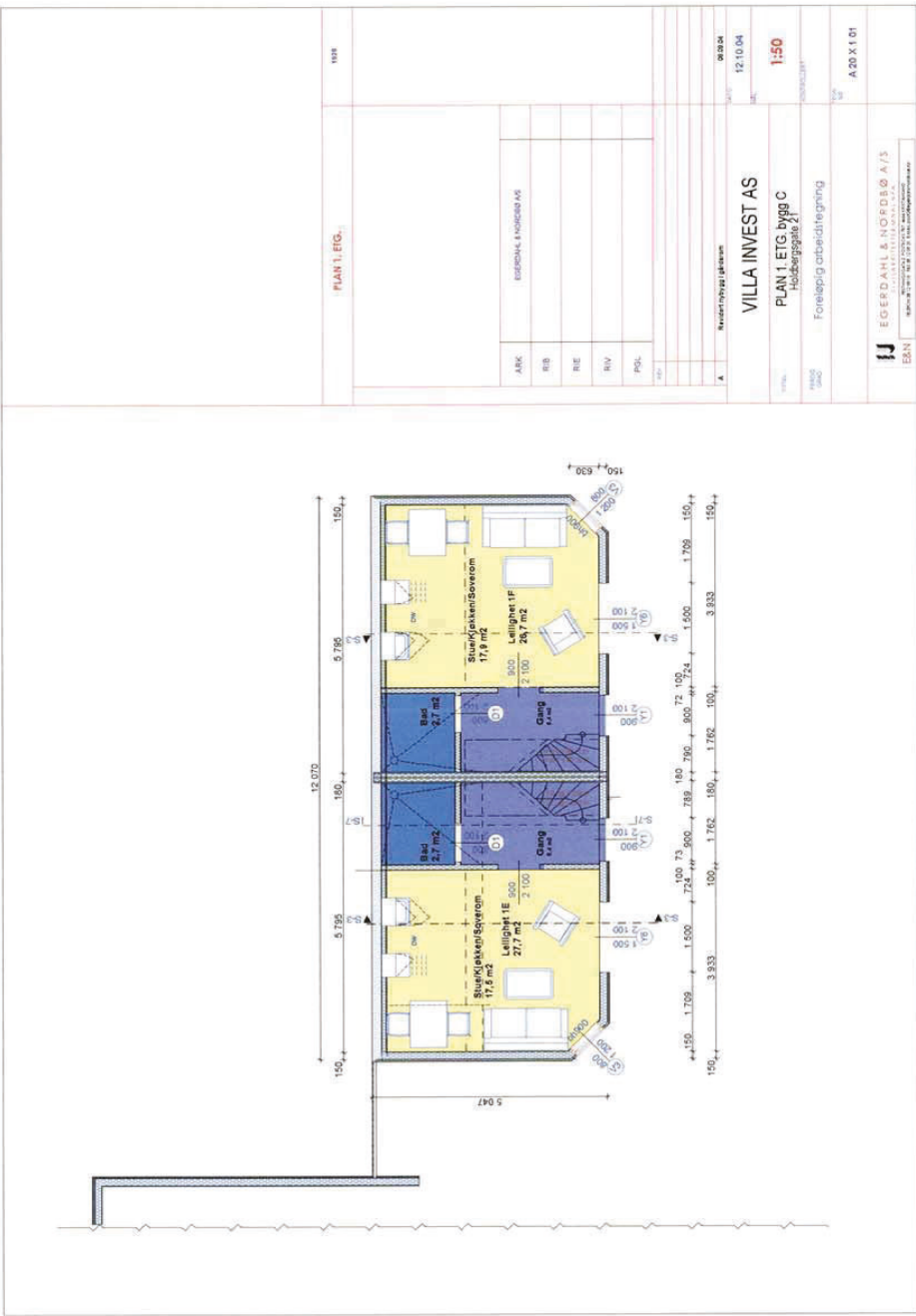
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver





Egerdahl & Nordbø AS.
Pb. 787.
4666 KRISTIANSAND S.

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403970-24

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 18.12.2005

VEDTAK - GODKJENT ENDRING AV TILLATELSE

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

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 21A	Eiendom:	150/570
Tiltakshaver:	Villa Invest AS.	Adresse:	Dronningensgate 61., 4610 KRISTIANSAND S.
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS.	Adresse:	Pb. 787., 4666 KRISTIANSAND S.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring, for det innerste nybygget. Det søkes også om fritak i forhold til tilkobling av fjernvarme.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes søknad om endring. Tegninger stemplet plan- og bygningsetaten 10.12.2004, ligger til grunn for godkjenningen.

Endringen gjelder fjerning av kvister som erstattes av takvinduer. Areal for loftetasje er endret, slik at arealet for hems skal være mindre enn 1/3 av 1. etasje, iht. vedtak fattet av byutviklingsstyret 02.09.2004.

Det forelå protester til tidligere tegninger da disse var i strid med vedtak fattet av byutviklingsstyret 02.09.2004.

Tidligere tegninger stemplet 20.10.2004 for det innerste nybygget for Holbergsgate 21A utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Tidligere gitt tillatelse:

Rammetillatelse ble gitt 01.11.2004.

Endringsøknaden:

Gjelder fjerning av to kvister for loftsetasjen som erstattes av 4 takvinduer.

Arealet for loft er nå endret, slik at det skal være mindre enn 1/3 av 1. etasje, iht vedtak i byutviklingsstyret den 02.09.2004.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Posebyen. Godkjent 17.06.1998. Formål bolig/spesialområde bevaring.

Estetiske krav:

Viser til rammetilatelset av 02.09.2004.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder er godkjent, viser til rammetilatelset av 02.09.2004.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen godkjenner fjerning av kvister som erstattes av 4 takvinduer og at arealet for hems reduseres slik at arealet ikke er større enn 1/3 av 1. etasje, jfr. Tek § 4-1 og byutviklingsstyrets vedtak av 02.09.2004. En viser ellers til tidligere protest fra AS Gyldenløvesgate 34-40.

Plan- og bygningssjefen godkjenner fritak fra tilkobling til fjernvarme og viser til mail fra AE Varmer AS, ved Harald Vasland 19.11.2004, der det gis fritak fra tilkobling.

Iht. opplysninger gitt av søker er leilighetene mindre enn 50 kvm BRA. Jfr. TEK. § 10-62 er det da ikke krav til uavhengig energikilder for oppvarming. Gjør oppmerksom på at dersom leilighetene er større enn 50 kvm. BRA. inntrekr kravet til uavhengig varmekilder.

Plan- og bygningssjefen viser ellers til vilkår satt i rammetilatelset datert 01.11.2004 og byutviklingsstyrets vedtak av 02.09.2004

Avfall:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Gebyr:

Gebyr kr. 1900,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Faktura for evt. endring av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver og

AS Gyldenløvesgate 34/40 ved Kåre Getz. Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand.

Sameiet Holbergsgate 42, v/Harald Stensland, Holbergsgate 42, 4614 Kristiansand

Kjetil Drangsholt, Holbergsgate 34, 4614 Kristiansand.



Egerdahl & Nordbø AS.
Pb. 787.
4666 KRISTIANSAND S.

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200403970-20

Saksbeh: Morten Østerud

Dato: 01112004

VEDTAK – DELVIS GODKJENNING AV RAMMETILLATELSE

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

Byggeplass:	HOLBERGS GATE 21A	Eiendom:	150/570
Tiltakshaver:	Villa Invest AS.	Adresse:	Dronningensgate 61., 4610 KRISTIANSAND S.
Søker:	Egerdahl & Nordbø AS.	Adresse:	Pb. 787., 4666 KRISTIANSAND S.
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93a og 95 godkjennes ombygging av hus mot gate og oppføring av nybygg som erstatting for "løa" på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 20.10.2004, ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden gjelder ombygging av hus mot gate, riving av "løa" som erstattes av nytt boligbygg i 2 etasjer og ett nytt bygg i 1 etasje innerst i bakgården.

I møte 02.09.2004 gir Byutviklingsstyret plan- og bygningssjefen fullmakt til å godkjenne rammesøknaden for Holbergsgate 21A på følgende vilkår:

- Antall leiligheter må reduseres til 10 boenheter.
- Det må opparbeides felles lekeplass for barn før leilighetene gis ferdigattest.
- Det må tinglyses rett for hver leilighet til 25 kvm uteareal og bruk av felles lekeplass.
- Det må sendes inn korrigerte tegninger.
- Det gis dispensasjon fra Posebyplanens § 7, " i kvartalenes indre tillates bebyggelse i kun 1 etasje", for nybygg i 2 etasjer som erstatter eksisterende bygning "løa" på vilkår av at andre andre nybygg i gården ikke bebygges i 2 etasjer, jfr. pbl. § 7.
- Det gis dispensasjon fra Posebyplanens § 7, " krav om bebyggelsesplan", jfr. pbl. § 7. Som særlige grunner vises til den vurdering som er gjort i tilsvarende saker og den praksis som har nedfelt seg i Posebyen.
- Gjerde kan ikke settes opp på regulert fellesareal/lek.
- Det må arbeides med å få inn livsløpsstandard i min. 2 av leilighetene.

Det foreligger protest til reviderte tegninger mottatt 20.10.2004.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Søknaden:

Reviderte tegninger mottatt 20.10.2004 viser ombygging av eksisterende hus mot gate til 4 boenheter, samt riving av eksisterende "løe" i bakgård som erstattes av ett nytt bygningsvolum med 4 boenheter. Reviderte tegninger viser også oppføring av ett nytt bygningsvolum innerst i bakgård med 2 boenheter. Totalt 10 boenheter er vist på reviderte tegninger.

I henhold til søknaden er tomteareal 565kvm.
Bebyggd areal 284kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for "Posebyen". Godkjent 17.06.1998. Formål bolig/spesialområde bevaring.

Estetiske krav:

Reguleringsbestemmelsene for Posebyen setter krav til utforming jfr. "Posebyplanen" § 5 og § 7. En viser ellers til uttalelse fra Byantikvaren datert 07.06.2004, der det kreves utarbeidet en detaljert materialbeskrivelse for tilbakeføring av fasade mot gate som på forhånd må godkjennes av Byantikvaren før igangsettings-søknaden kan godkjennes.

Beliggenhet og høydeplassering:

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

Kontrollplan for viktige og kritiske områder

Kontrollplan for viktige og kritiske områder må suppleres med uavhengig kontroll av brannprosjektering i tiltaksklasse 3. Dette gjelder spesielt for Posebyen pga. den eldre trehusbebyggelsen og brannfaren.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger protest til reviderte tegninger datert 20.10.2004 fra AS Gyldenløvesgate 34-40, som protesterer mot nybygget inderst i bakgården og påpeker at nybygget må være i 1 etasje iht. vedtak i Byutviklingsstyret 02.09.2004.

Uttalelser fra annen myndighet:

Rammesøknaden har vært forelagt Byantikvaren til uttalelse, viser her til notat datert 07.06.2004.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene for Posebyens § 7 "i kvartalenes indre tillates bebyggelse i kun 1 etasje" og "krav om bebyggelseplan". Tiltaket er avhengig av dispensasjon for kunne få tilatelse jfr. pbl. § 7.

I møte 02.09.2004 ga Byutviklingsstyret dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for Posebyens § 7 "i kvartalenes indre tillates kun 1 etasje" samt fra "kravet om bebyggelsesplan".

Viser ellers til saksfremlegg og Byutviklingsstyrets vedtak datert 02.09.2004.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Rammesøknaden for ombygging av hus mot gate og oppføring av nytt bygg som erstatter eksisterende "løe" godkjennes iht. vedtak i Byutviklingsstyret 02.09.2004 (vedlagt)

Plan- og bygningssjefen godkjenner ikke det innerste nybygget på 2 etasjer, slik som vist på reviderte tegninger mottatt 20.10.2004, da loftsetasje viser ett areal som er større enn 1/3 av 1. etasje, loftsetasje regnes dermed som en etasje, jfr. TEK. § 4-1. Dette er i strid med Byutviklingsstyrets vedtak av 02.09.2004. En viser ellers til protest fra AS Gyldenløvesgate 34-40.

Byutviklingsstyrets vedtak av 02.09.2004:

- Antall leiligheter må reduseres til 10 boenheter.
- Det må opparbeides felles lekeplass for barn før leilighetene gis ferdigattest.
- Det må tinglyses rett for hver leilighet til 25 kvm uteareal og bruk av felles lekeplass.
- Det må sendes inn korrigerte tegninger.

- Det gis dispensasjon fra Posebyplanens §7 , " i kvartalenes indre tillates bebyggelse i kun 1 etasje", for nybygg i 2 etasjer som erstatter eksisterende bygning "løa" på vilkår av at andre andre nybygg i gården ikke bebygges i 2 etasjer, jfr. pbl. §7.

- Det gis dispensasjon fra Posebyplanens §7 , " krav om bebyggelsesplan", jfr. pbl. §7. Som særlige grunner vises til den vurdering som er gjort i tilsvarende saker og den praksis som har nedfelt seg i Posebyen.

- Gjerde kan ikke settes opp på regulert fellesareal/lek.

- Det må arbeides med å få inn livsløpsstandard i min. 2 av leilighetene.

Det må innsendes detaljert materialbeskrivelse av tilbakeføring av fasade mot gate som må godkjennes av Byantikvaren før igangsettings-søknaden kan godkjennes.

Iht. størrelse på leiligheter og krav til parkering, viser til vedtektene til plan- og bygningslovens § 69, er det krav til 5 parkeringsplasser som må opparbeides på egen grunn. Det kan også søkes om frikjøp, jfr. vedtektene til pbl. § 69.4. En vil anbefale at det gjøres i dette tilfellet. Gjennpart sendes til Parkeringsselskapet.

Da dette er en hovedombygging for gatehus og nybygg i bakgård kreves tilkobling til fjernvarme, jfr. pbl. § 66a.

Avfall:

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

Igangsettingstillatelse:

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

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Gyldighet:

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

Gebyr:

Gebyr kr. 26 250,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

Med hilsen

Morten Østerud
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver : Villa Invest AS, Dronningensgate 61, 4610 Kristiansand.
Sameiet Holbergsgate 42, v/ Harald Stensland, Holbergsgate 42.4614
Kristiansand.

AS Gyldenløvesgate 34/40, v/Kåre Getz, Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand.
Kjetil Drangsholt, Holbergsgate 34, 4614 Kristiansand.
Valdal Byggetjeneste AS.(p.v.a. Gyldenløvesgate 34-40 AS) -
Gyldenløvesgate 34, 4614 Kristiansand.
Byantikvaren.
Parkeringsselskapet.

Vedlegg. Byutviklingsstyrets vedtak av 02.09.2004.
Notat fra Byantikvaren datert 07.06.2004.



Kristiansand
kommune

Stian Karlsen
Grønliveien 75
1782 HALDEN

Vår ref.:
BYGG-21/02580-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.12.2021

Holbergs gate 21C - 150/570, ferdigattest for bruksendring.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 570 / 0 / 0
Tiltakshaver: Stian Karlsen

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 11.11.2021.

Ved ferdigattest som nå gis legger plan- og bygningssjefen til grunn at vilkår som er beskrevet i ovennevnte tillatelse er ivarettatt.

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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



Kristiansand
kommune

Stian Karlsen
Grønliveien 75
1782 HALDEN

Vår ref.:
BYGG-21/02580-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
11.11.2021

Holbergs gate 21C - 150/570, godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 570 / 0 / 0
Tiltakshaver: Stian Karlsen

Vedtak

Søknaden behandles av plan og bygg ved byggesaksavdelingen etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Det vises til søknad om tiltak mottatt 12.08.2021. Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av kjelleretasje. Det medfører endring fra bod til soverom for en del av arealet. Det er intern trappeforbindelse mellom 1. etasje og kjellerplan. Det er direkte utgang til det fri fra kjellerplan via kjellerbod. Omsøkte tiltak medfører ingen endringer av fasader. Ifølge søknaden er rømningsveier ivaretatt for tiltaket og tiltaket medfører ingen ombygging/endring av eksisterende areal. Tiltaket er ikke nabovarslet. Tiltaket som søkes bruksendret har et areal på ca. 18kvm.

Ved godkjenning som nå gis har plan- og bygningssjefen fritatt omsøkte tiltak for nabovarsling, da tiltaket ikke medfører fasadeendring, jfr. pbl. § 21-3.

Ved godkjenning av søknaden har plan- og bygningssjefen lagt til grunn at forhold til TEK 17 og Kap. 14 mht. energi, tetthet og varmeisolasjon er ivaretatt for tiltaket.

Ved godkjenningen har en også lagt til grunn at forhold til TEK 17 og § 13-6 mht. krav til lyd, samt forhold til brannprosjektering er ivaretatt for tiltaket.

Dersom eiendommen omfattes av et sameie legges det til grunn at det foreligger samtykke fra angjeldende sameie for omsøkte tiltak, jfr. § 30 i Eierseksjonsloven.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-4, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-4 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
48109308

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjeldende planstatus:

Reguleringsplan for Posebyen. Godkjent 17.06.1998. Formål: Bolig/bevaring.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Våtrom:

Vil minne om at dersom tiltaket medfører VA-arbeider (rørleggerarbeider) så må disse arbeider være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet ved vann- og avløpsenheten før arbeidet kan igangsettes, jf. sanitærreglement for Kristiansand kommune. Før tiltaket kan tas i bruk skal det da også foreligge godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg.

Ferdigattest:

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må skjema for ferdigattest fylles og innsendes til nedenstående adresse sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. pbl § 32-8 punkt d. Dersom tiltaket inneholder våtrom skal det også sendes inn godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg. (Skjema for ferdigattest finnes på kommunens nettside.)

Gebyr:

Gebyr for bruksendring kr.7500,- (varenr.5082) + gebyr for kart-avgift kr.1000,- (varenr.5032) må innbetales.

Samlet faktura kr. 8500,- ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Morten Østerud
Arkitekt

Arne Kjell Brunes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

Søknad om bruksendring

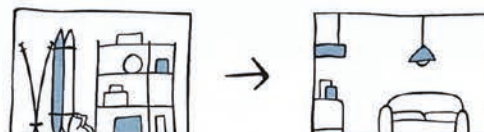


Du kan bare bruke dette skjemaet hvis du skal gjøre om rom inne i boenheten din fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt. For eksempel gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).

Du kan ikke bruke skjemaet hvis endringene krever bruk av ansvarlig søker. Da må du bruke fagpersoner i hele søknads- og byggeprosessen.

For eksempel:

Du skal gjøre om en bod (tilleggsdel) til stue, soverom eller kjøkken (hoveddel).



Kryss av for endringene du vil gjøre:

Skal du sette inn innvendig trapp?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

☐ Ja ☒ Nei

Skal du endre på bærende vegg(er) eller bærende konstruksjoner?

Svarer du ja må bruke ansvarlig søker og kan ikke bruke dette skjemaet.

☐ Ja ☒ Nei

Skal du sette inn eller fjerne vindu eller dør i yttervegg?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

☐ Ja ☒ Nei

Skal du gjøre andre fysiske endringer av rommet/rommene?

Svarer du ja bør du undersøke med kommunen i forkant at du kan bruke dette skjemaet. Slike endringer kan kreve bruk av ansvarlig søker.

☐ Ja ☒ Nei

Beskriv med egne ord hva du skal gjøre:

Jeg vil søke bruksendring av det store rommet i kjelleretasjen fra tilleggsdel til hoveddel. Det er ingen ombygging som skal gjøres. Rørningsveier er ivaretatt.

Fylles ut til slutt: Trenger du dispensasjon eller andre tillatelser?

☐ Ja, søknad er vedlagt

☐ Ja, tillatelse/vedtak er vedlagt

☒ Nei, jeg trenger ikke



Trenger du hjelp til å fylle ut søknaden? Se våre «Åtte steg fra idé til ferdig søknad»

dibk.no/atte-steg-til-soknad

Før du starter utfyllingen bør du også bestille et situasjonskart over eiendommen din fra kommunen. Ved å sende inn denne byggesøknaden forplikter du deg til å følge plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift og følge byggetillatelsen fra kommunen. Det er ditt ansvar at reglene blir fulgt.

F. Vedlegg

Kommunen kan ikke behandle byggesøknaden din før de har mottatt all relevant dokumentasjon.

Hvilke tegninger har du lagt ved?

Du må legge ved tegninger som viser alle endringene du vil gjøre. Tegningene skal vise dagens situasjon og alle endringer du har tenkt å gjøre. Ta utgangspunkt i siste godkjente tegninger kommunen har i byggesaken din.

 [Veiviseren steg 4](#)

Må alltid legges ved:

- ☒ Jeg har lagt ved situasjonskart hvor det jeg skal bruke/endre og avstand til nabogrense fra punkt C er tegnet inn.
- ☒ Jeg har lagt ved en plantegning av etasjen(e) jeg skal bruke/endre. Tegningen viser hvilke rom jeg vil endre, hva jeg skal bruke rommene til og hvor store disse rommene er.
- ☒ Jeg har lagt ved en snitttegning av rommet/rommene jeg vil endre. Snittet viser romhøyde og eventuell plassering av nye vinduer og dører i yttervegg etter endringen.

Må legges ved hvis du endrer fasade:

- ☐ Jeg har lagt ved fasadetegninger siden det blir synlige endringer på utsiden av bygningen (f.eks. vinduer eller dører).
Alle fasader som har blitt endret er vedlagt.

 [Veiviseren steg 5](#)

Hvis du har nabovarslet, legg ved:

- ☐ Et eksemplar av komplett nabovarsel med alle vedlegg.
- ☐ Dokumentasjon på at alle naboer er varslet (f.eks. kvitteringer)
- ☐ Eventuelle merknader fra naboer
- ☐ Dine kommentarer til naboens merknader

Hvis du trenger dispensasjon eller andre tillatelser, legg ved:

(F.eks. hvis du har svart ja på noen av spørsmålene under punkt D eller E)

- ☐ Søknader om dispensasjon eller innvilget dispensasjon (spesifiser i feltet under)
- ☐ Uttalelser/vedtak fra annen myndighet (spesifiser i feltet under)

Andre vedlegg:

Totalt antall vedlegg:

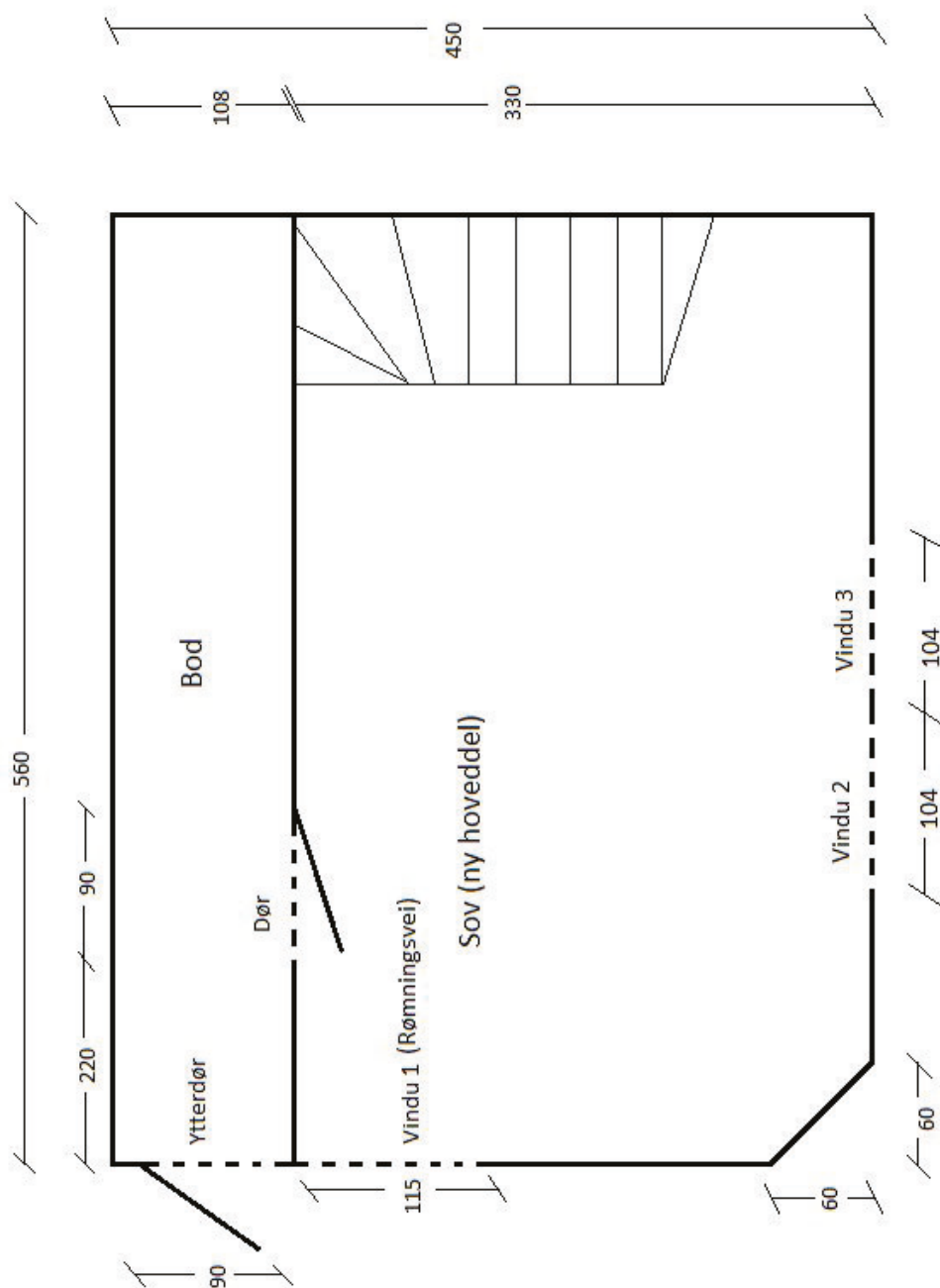
3

G. Underskrift

Dato: 12/8-21

Underskrift:



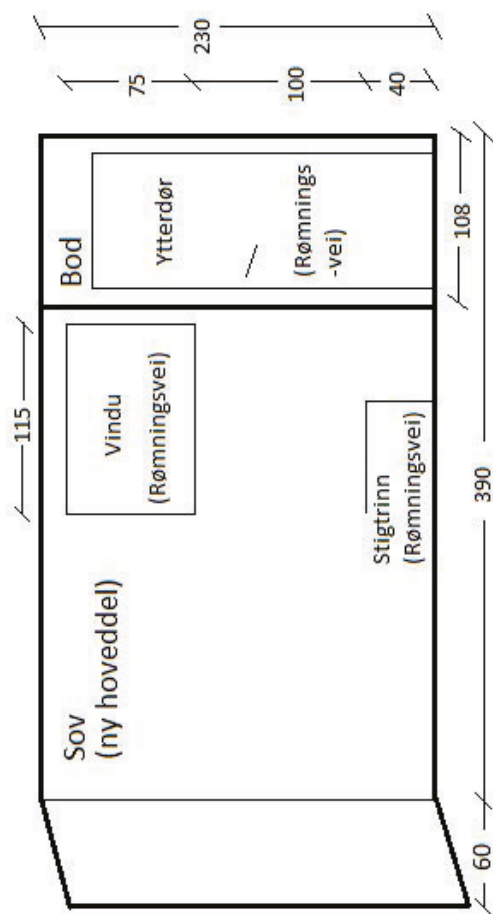


Planskisse, kjeller Holbergsgate 21 C

Mål i cm.

Tilleggsinfo:

- 75 cm bred tretrapp ned til kjeller
- Høyde under tak i hele kjelleren er 230 cm.
- Vindu 1 er rømningsvei, 115x75 cm utovervendt høyhengslet som kan åpnes helt.
- Vindu 2 og 3 er 104x55 cm høyhengslet og kan åpnes helt innover. Høyde over gulv er 155 cm.
- Ytterdør og vindu 1 leder ut til utvendig trapp i felles bakgård.



Snittegning, kjeller
Holbergsgate 21C
Mål i cm.

Tilleggsinfo:

- Vindu er utovervendt 115x75 cm høyhengslet og kan åpnes helt.
- Både vindu og dør leder ut til utvendig murtrapp i felles bakgård.
- Det er et 40 cm stigtrinn montert under vindu. Derfra er det 100 cm opp til vindu.



SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Dato: 12.05.2015
Sign.: Solveig S. Lohne



Nabolagsprofil

Holbergs gate 21C - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Gyldengården	3 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand stasjon	9 min
Linje F5	
0.8 km	
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	5 min
144 elever, 11 klasser	
0.5 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	18 min
422 elever, 24 klasser	
1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	21 min
199 elever, 11 klasser	
1.8 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	21 min
466 elever, 31 klasser	
1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
459 elever, 36 klasser	
2.5 km	
Kvadraturen Skolesenter	5 min
1200 elever	
0.4 km	
Akademiet vgs Kristiansand	7 min
180 elever	
0.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	1 min
Torvet P-hus Hurtiglading	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

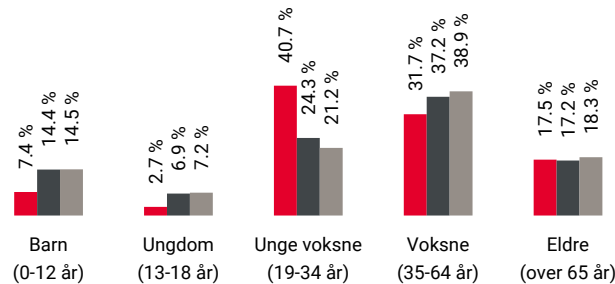
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen nordøst	2 653	1 847
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	15 min
38 barn	
1.3 km	
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	16 min
26 barn	
1.4 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	20 min
34 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Parken Kristiansand Nbda	3 min
PostNord	
0.3 km	
Joker Kronprinsensgate	4 min
Søndagsåpent	
0.4 km	



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

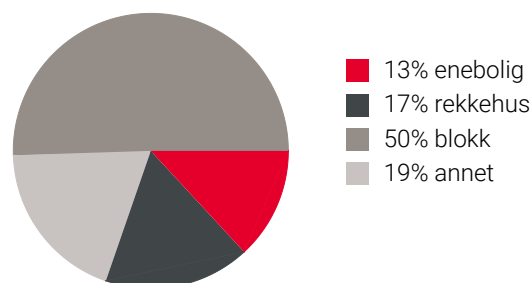
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Kongensgt. skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Kongensgate skoles basket asfalt 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 6 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 7 min 

Boligmasse



«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

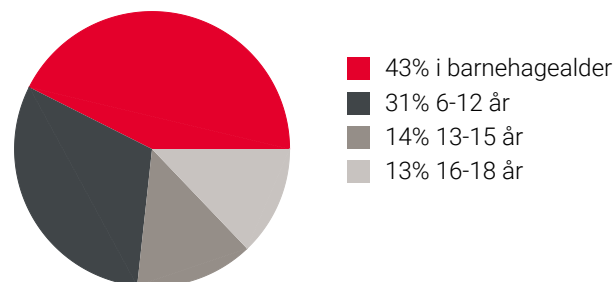
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Postgården 6 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

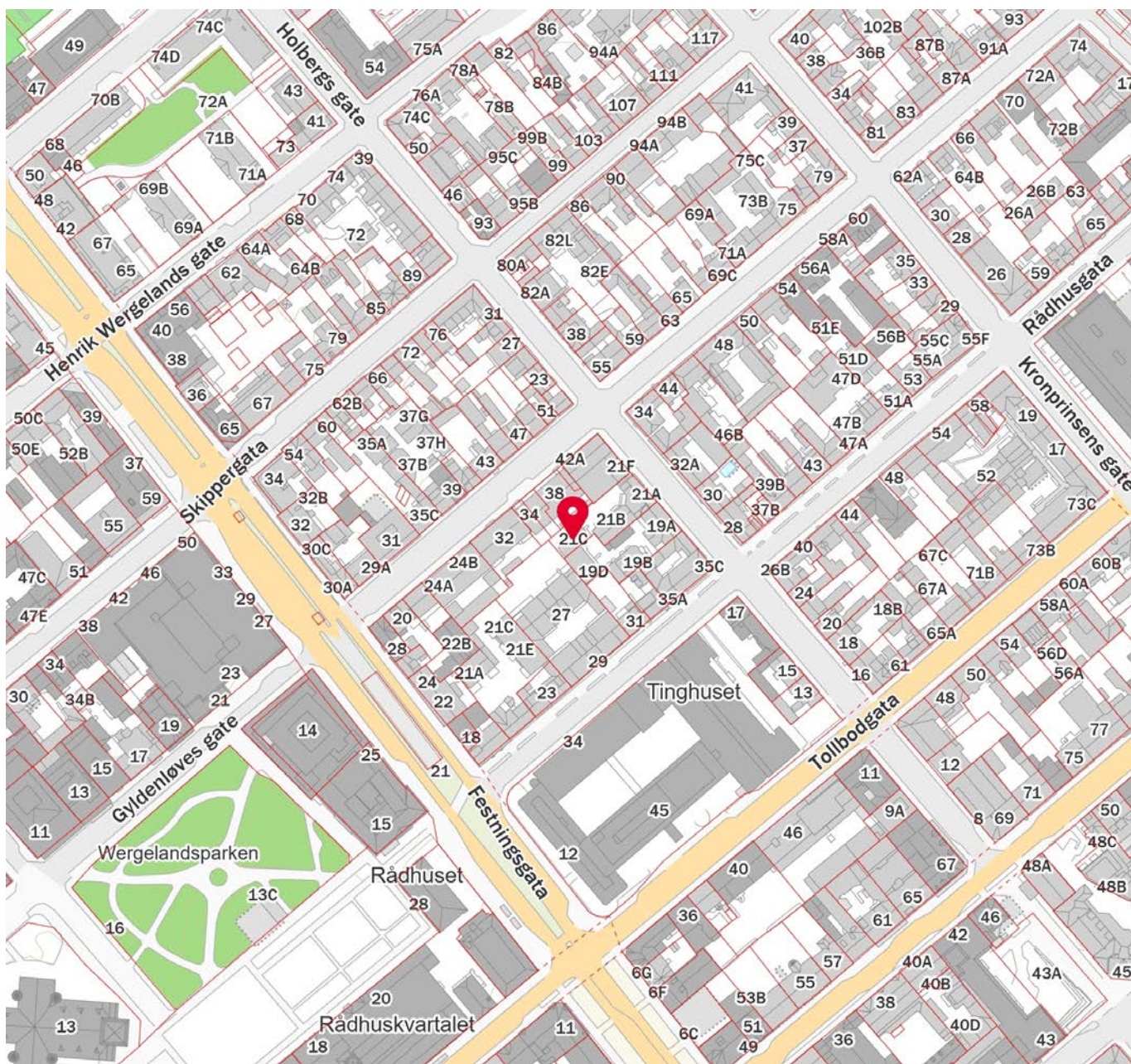
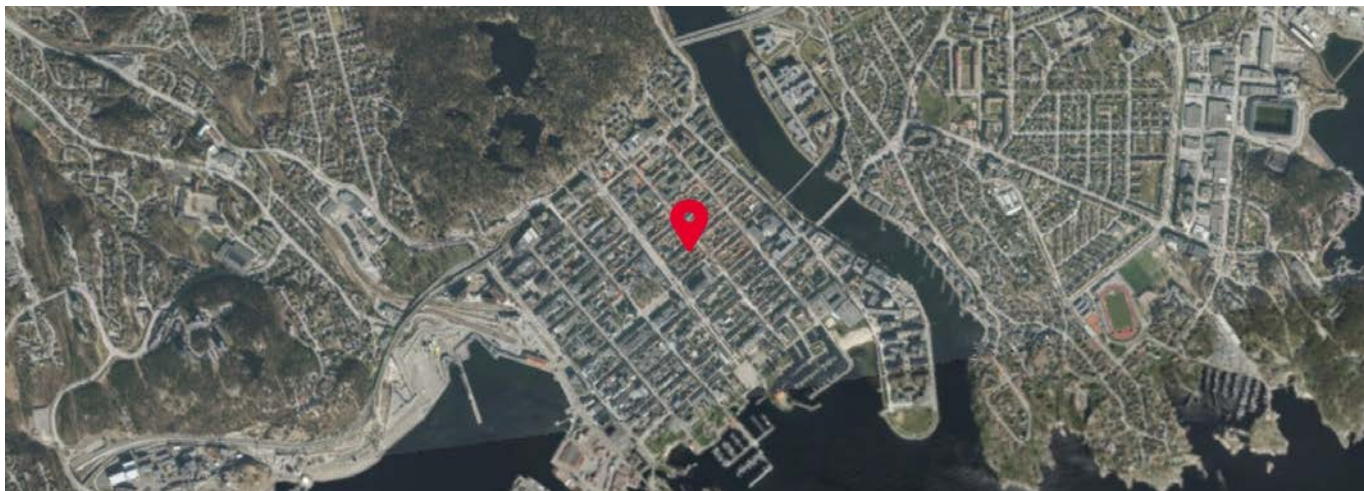


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. 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: Holbergs gate 21C
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Altin Balaj

Telefon: 478 49 882
E-post: altin.balaj@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre