

aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

Andre Sandvik

Mobil 997 10 109

E-post andre.sandvik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 640,-
Total ink omk.: Kr 3 373 640,-
Felleskostn.: Kr 666,-
Selger: Henrik Byklum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1730
BRA-i/BRA Total 71/71 kvm
Tomtstr.: 60 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 576
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1411260088

Flott 3-roms i vakre Posebyen! 2 soverom - 2 stuer - Romslig baderom - Nærhet til "Alt"!

Innbydende 3-roms leilighet i idylliske Posebyen med to soverom, to stuer og et romslig bad. Boligen ligger i et historisk og rolig område, samtidig som du har umiddelbar nærhet til sentrum og alt Kristiansand har å by på. Kvadraturen har i 2025 fått et enda mer attraktivt bymiljø med oppgraderte uteområder, nye serveringssteder og et variert handels- og kulturtilbud. Markens gate ligger kun få minutters gange unna. For rekreasjon finner du både Otra, Baneheia, Bystranda, Odderøya og Ravnedalen i kort avstand. Universitetet i Agder er også lett tilgjengelig. Gode kollektivforbindelser med tog, buss og ferge gjør det enkelt å komme seg til og fra byen samt videre til blant annet Oslo, Stavanger og Danmark.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA totalt: 71 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 22 kvm Soverom, stue m/trapp og bod

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Stue/kjøkken, bad og soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet - Byggetegninger

Det er ikke inntegnet trapp på godkjente mottatte tegninger. Ingen tegninger av kjelleren og ikke inntegnet kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

60 kvm

Beliggenhet

Boligen har en sjarmerende plassering i et historisk kvartal i Posebyen, kjent for sine velbevarte trehus og rolige bygater. Her bor du midt i hjertet av Kristiansand, med kort vei til alt byen har å tilby.

Området har de siste årene hatt en jevn utvikling, og i 2025 fremstår Kvadraturen som enda mer levende, med oppgraderte byrom, nye serveringssteder og et bredt handels- og kulturtilbud. Innen få minutters gange finner du Markens gate, byens hovedgate, med et stort utvalg butikker, kafeer og restauranter.

For den som liker å være aktiv ute, er både Otra og Baneheia lett tilgjengelig, med flotte turstier, badeplasser og rekreasjonsområder. I tillegg er populære steder som Bystranda, Odderøya og Ravnedalen bare en kort spasertur unna. Universitetet i Agder

ligger også innen komfortabel rekkevidde, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for studenter og ansatte.

Transportmulighetene er gode, med gangavstand til tog- og busstasjon som gir forbindelser til blant annet Oslo og Stavanger, samt fergeforbindelse til Danmark. Det er også hyppige bussavganger til Sørlandsparken og øvrige bydeler, noe som gjør hverdagen enkel uten behov for bil.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Bygget har elementpipe. Det er tilkoblet peis med innsats.
- Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.
- Boligen har malt tretrapp.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

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

Kjøkken

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og metall.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er ikke inntegnet trapp på godkjente mottatte tegninger. Ingen tegninger av kjelleren og ikke inntegnet kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Er jo gammelt så det har sidd med tiden som gjør gulvene noe skjeve. Det er byttet gulv og gjort noen lokale tilpasninger i forhold til skjevhet. Betyr ikke at det er 100%

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

- Ja. Har vært noen tilfeller av rotter i forbindelse med gravingen i gaten. Nabo har hatt inne folk for dette. Ikke hørt eller sett noe siden de ble ferdig med gravingen. Bruk av rottefeller.

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

- Ja. Bytting av septik og overvann. Gjort i forbindelse av utbedring av rørsystemet i gaten.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Kjeller: Soverom, stue m/trapp og bod

1. etasje: Stue/kjøkken, bad og soverom

Velkommen til visning!

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom under terreng

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv

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

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten må leses i sin helhet.

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.

Parkering

Parkering på gateplan etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet Norgespris.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.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 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

83 640 (Omkostninger totalt)
95 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
98 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 385 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 388 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 210

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Renovasjon kommer i tillegg.

Eiendomsskatt utgjør kr 3 264,- og inngår i kommunale avgifter.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

20/100

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter dekker felles forsikring, utgifter til regnskap/fakturasystem for sameiet.

Fellesutgifter faktureres kvartalsvis.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 666

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rådhusgata 40 og Holbergs gate 26

Organisasjonsnummer

935684501

Om sameiet

Sameiets navn er Rådhusgata 40 og Holbergs gate 26 sameie.

Sameiet består av 3 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1 (Rådhusgata 40), sameiebrøk 60/100

Seksjon 2 (Holbergs gate 26B), sameiebrøk 20/100

Seksjon 3 (Holbergs gate 26A), sameiebrøk 20/100

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Frode Andreas Verpe

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 576, seksjonsnummer 2 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:

4204/150/576/2:

27.06.1979 - Dokumentnr: 7545 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:576

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2026 - Dokumentnr: 276636 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS

Org.nr: 834 475 162

Elektronisk innsendt

09.09.1980 - Dokumentnr: 10164 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Næring

Sameiebrøk: 20/100

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 003 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1258168 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:576 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bolighus datert 05.03.1980.

Det foreligger bekreftelse om bruksendring av kjeller datert 20.03.2026. Det ble konkludert med at bygningsmyndigheten vurderer at omsøkte endring er fra hoveddel til hoveddel, fra kjellerstue til soverom og stue. I dette tilfellet konkluderes det derfor at endringen ikke er søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.03.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Plan nr. 1264. Bestemmelser til kommunedelplan for kvadraturen og vestre havn, del 1 - kvadraturen 2011/ 2022.

Plan nr. 572 KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35. Godkjent av bystyret 29.08.1990 som sak nr. 153/90.

Formål: Bolig med bevaring.

Bygningene i SEFRAK-registeret kan være tillagt spesielle restriksjoner. Man må påregne at kommunen tar en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygningen.

Planer under arbeid i nærområdet: Gatebruksplan for Posebyen Plankontakt: Bergland 97144754

Eier kjenner ikke til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke, 16990,- februarkampanje, spar 8.000,-
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 0 Opplysninger fra forretningsfører ? belastes selger
- 1 990 Styling
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk.
- 0 Eierskiftegebyr? belastes selger
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

0 Utlegg kommunale opplysninger
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 96 900

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.03.2026

Vedlegg

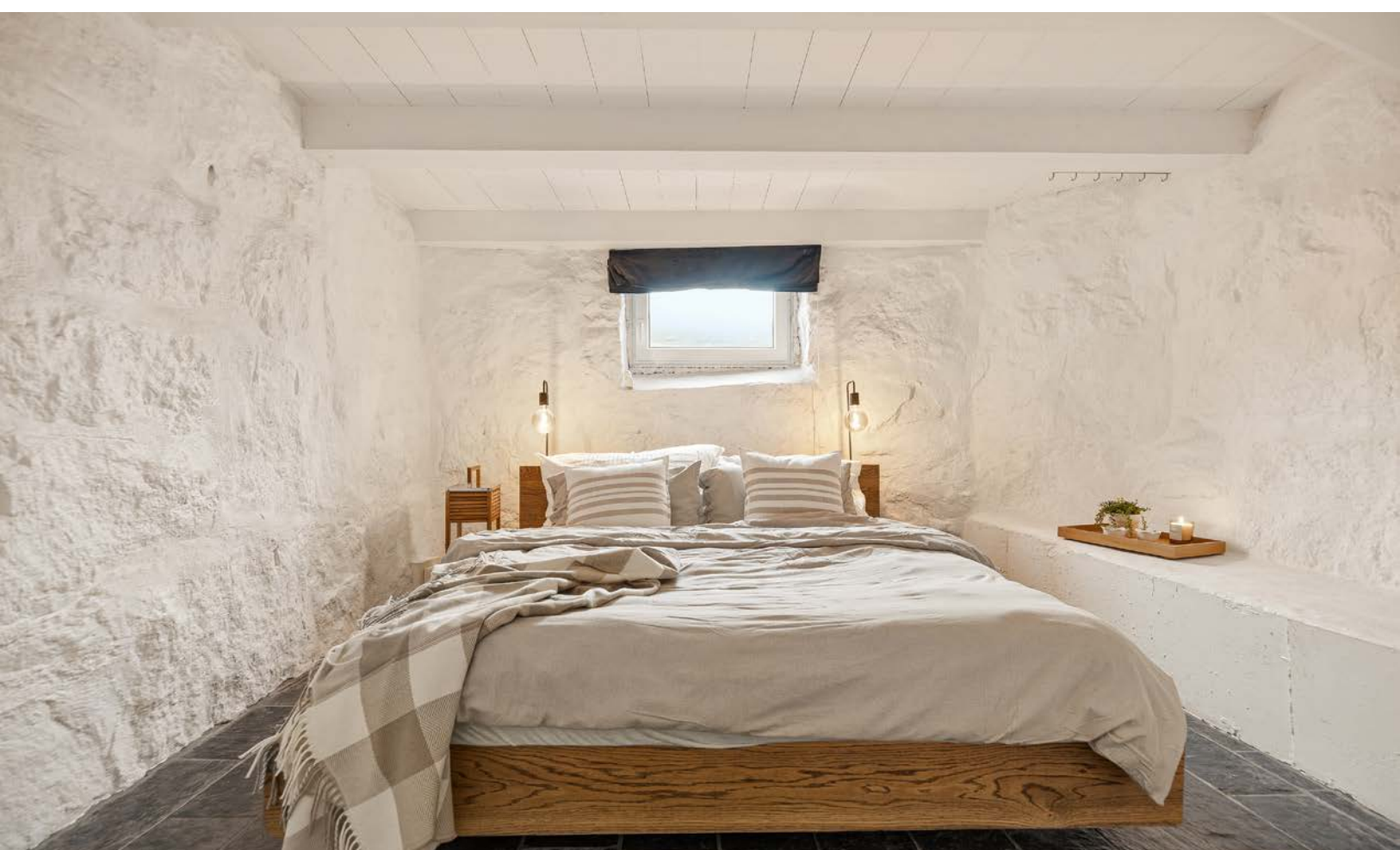














Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Holbergs gate 26 B, 4614 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 150, bnr. 576, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2779

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TA4685

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
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget har elementpipe. Det er tilkoblet peis med innsats.

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett,

dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med elektrisk vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og metall.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

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

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

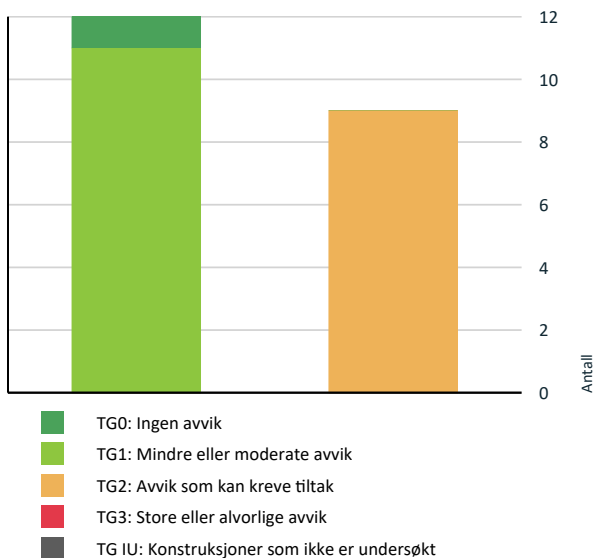
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 9.3.2026 Klokka 15.30
Det var skyer/sol og 8 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](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Ukjent byggeår.

Anvendelse

Selveierleilighet

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



Eldre vinduer.



Avvik rundt innsettsdetaljer.



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

Tilstandsrapport



Normal slitasje.

! 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.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Målingene som er utført er kun punktvis på gulvene i enkelte rom. Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har elementpipe. Det er tilkoblet peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Eldre pipeløp har økt risiko for slitasje i innvendig foring, fuger og overganger. Over tid kan dette medføre redusert tetthet, svekket trekk eller behov for rehabilitering. Selv om det ikke er registrert tegn til akutt funksjonssvikt ved befaring, må aldersrelatert nedbrytning og økt vedlikeholdsbehov påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging i henhold til kommunal feiing og tilsyn. Ved tegn til dårlig trekk, sprekkdannelser eller lekkasje bør nærmere undersøkelser foretas. Rehabilitering eller innvendig rørforing kan bli aktuelt på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ved måling i bjelkene som ligger an på murene ikke registrert økt fuktnivå. Murvegger av eldre dato uten utvendig fuktsikring vil alltid inneholde noe fuktighet og bør derfor være åpne uten innvendig isolering.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Avviket gjør at veggene på innsiden av bygget ikke kan isoleres, funker ved dagens bruk.

Tilstandsrapport



Normale verdier i bjelkelaget.



Svakt økende mot gulvet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen 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

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet har store sprang mellom enkelte fliser og lite eller ingen fall til sluken, dette gjør at lekkasjevann vil bli liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Våtrom 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

1 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.

Tilstandsrapport

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

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



Synlig klemring sluken.



Sluk fra undersiden.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert med elektrisk vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap på kjøkkenet inn mot våtsone for dusjen. 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

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein og metall.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet. Anbefaler å lokalisere utvendig stoppekran før funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre rør har med fare for lekkasjer, anbefales utskiftet før skader skjer. Vann som lekker fra rør kan gjøre store skader i bygget før det blir synlig.



ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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.

Tilstandsrapport

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.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent, foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

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

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

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

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

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

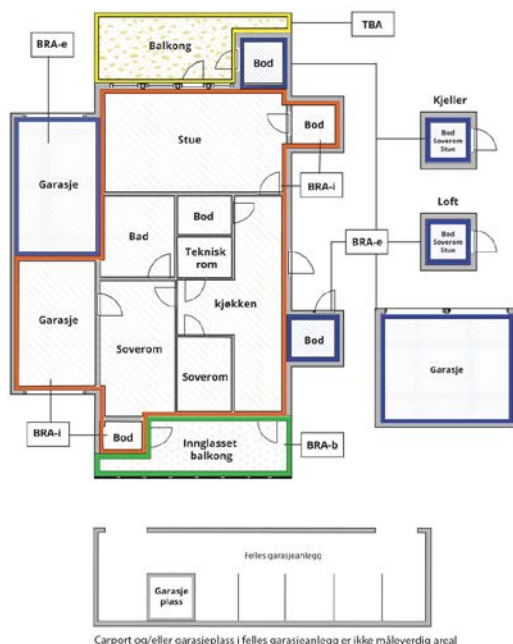
Hva er måleverdig areal?

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)				
1. etasje	49			49			49
Kjeller	22			22		7	29
SUM	71					7	78
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller	Soverom, stue m/trapp, bod		

Kommentar

De deler av gulvet i kjelleren som har opphøyet nivå er medregnes som ALH.

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
09.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Henrik Byklum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	576		2	60 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Holbergs gate 26 B							
Hjemmelshaver							
Byklum Henrik							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	08.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	11.03.2026		Gjennomgått	19	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	
2	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.

Skadegjører: 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

Henrik Byklum

Boligen

Holbergs Gate 26B
4614 Kristiansand S

4204-150/576/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er jo gammelt så det har sidd med tiden som gjør gulvene noe skjeve

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet gulv og gjort noen lokale tilpasninger i forhold til skjevhet. Betyr ikke at det er 100%

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har vært noen tilfeller av rotter i forbindelse med gravingen i gaten. Nabo har hatt inne folk for dette. Ikke hørt eller sett noe siden de ble ferdig med gravingen.



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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bruk av rottefeller

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kartevoll

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av septik og overvann. Gjort i forbindelse av utbedring av rørsystemet i gaten.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Frode Andreas Verpe
Dalevegen 74
4747 Valle

Vår referanse:
1411260088

Vår saksbehandler:
Anniken Høiby

Telefon:
932 86 276

Vår dato:
04.03.2026

Megleropplysninger på Holbergs gate 26B - gnr. 150, bnr. 576, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Henrik Byklum	Kystveien 103, 4639 Kristiansand S	01.02.1999

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Sameiet Rådhusgata 40 og Holbergs gate 26			
Styreleder	Navn Frode Verpe	Tlf. 976 65 179	E-post. frodeverpe@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:		Gnr. 150	Bnr. 576	Snr. 1-3	Kommune Kristiansand
Sameiets org.nr:		935684501		Tomten er ☒ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:				Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. IF forsikring SP6870159.1.4			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Sameiet har per nå ikke regler som regulerer dette.			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?	
		Kr		Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 666,66 kr	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Den 1. hver 3 mnd	Fellesutgiftene inkluderer: Felles forsikring og utgifter til regnskaps/faktura system for sameiet.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:		0	
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Frode Andreas Verpe

Kristiansand 05.03.26

Sted, dato



Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post anniken.hoiby@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice/Eiendomsmegler MNEF
anniken.hoiby@aktiv.no



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501027670

Kundenr. 4068206
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068206500000124
Fakturabeløp NOK 2796,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

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	68,30	1/1	010125-310125		68,30	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	68,30	1/1	010225-280225		68,30	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	68,30	1/1	010325-310325		68,30	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	139,83	1/1	010125-310125		139,83	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	139,83	1/1	010225-280225		139,83	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	139,83	1/1	010325-310325		139,83	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1625400,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		816,75	

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

04068206

AvtaleGiroreferanse

04068206500000124



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

Grunnlag MVA høy sats: 1583,40, MVA: 395,88

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501027670
Kundenr.	4068206
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04068206500000124
Fakturabeløp NOK	2796,00

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

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2400,15
MVA	395,88
Øreavrunding	-0,03
Å betale NOK	2796,00

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

04068206 AvtaleGiroreferanse

04068206500000124



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501076833

Kundenr. 4068206
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068206500000132
Fakturabeløp NOK 2796,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

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	68,30	1/1	010425-300425		68,30	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	68,30	1/1	010525-310525		68,30	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	68,30	1/1	010625-300625		68,30	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	139,83	1/1	010425-300425		139,83	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	139,83	1/1	010525-310525		139,83	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	139,83	1/1	010625-300625		139,83	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1625400,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		816,75	

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

04068206

AvtaleGiroreferanse

04068206500000132



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

Grunnlag MVA høy sats: 1583,40, MVA: 395,88

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501076833
Kundenr.	4068206
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04068206500000132
Fakturabeløp NOK	2796,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2400,15
MVA	395,88
Øreavrounding	-0,03
Å betale NOK	2796,00

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



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501126791
Kundenr. 4068206
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068206500000140
Fakturabeløp NOK 2637,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

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	68,30	1/1	010725-310725		68,30	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	68,30	1/1	010825-310825		68,30	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	68,30	1/1	010925-300925		68,30	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	139,83	1/1	010725-310725		139,83	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	139,83	1/1	010825-310825		139,83	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	139,83	1/1	010925-300925		139,83	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1625400,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		816,75	

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

04068206

AvtaleGiroreferanse

04068206500000140



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

Grunnlag MVA middel sats: 1583,40, MVA: 237,51

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501126791
Kundenr.	4068206
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04068206500000140
Fakturabeløp NOK	2637,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

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

Netto	2400,15
MVA	237,51
Øreavrunding	-0,66
Å betale NOK	2637,00

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



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176028
Kundenr. 4068206
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068206500000157
Fakturabeløp NOK 2981,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

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	68,30	1/1	011025-311025		68,30	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	68,30	1/1	011125-301125		68,30	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	68,30	1/1	011225-311225		68,30	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	139,83	1/1	011025-311025		139,83	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	139,83	1/1	011125-301125		139,83	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	139,83	1/1	011225-311225		139,83	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	1625400,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		816,75	

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 04068206 AvtaleGiroreferanse 04068206500000157



Kristiansand
kommune

BYKLUM HENRIK
HOLBERGS GATE 26B
4614 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/576/0/2/1 - HOLBERGS GATE 26 B
Eier BYKLUM HENRIK

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501176028
Kundenr. 4068206
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04068206500000157
Fakturabeløp NOK 2981,00

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: 1583,40, MVA: 237,51							Netto	2744,15
							MVA	237,51
							Øreavrunding	-0,66
							Å betale NOK	2981,00

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 04068206 AvtaleGiroreferanse 04068206500000157

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET RÅDHUSGATA 40 OG HOLBERGSGATE 26

EIERSEKSJONSSAMEIET

Sameiets navn er Rådhusgata 40 og Holbergs gate 26 sameie.

Sameiet består av eiendommen gnr. 150 bnr. 576 i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 3 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Seksjon 1 (Rådhusgata 40), sameiebrøk 60/100

Seksjon 2 (Holbergs gate 26 B), sameiebrøk 20/100

Seksjon 3 (Holbergs gate 26 A), sameiebrøk 20/100

1. EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige.

2. DISKRIMINERING

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, seksuell orientering, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn.

3. SEKSJONSEIERNES BRUKSRETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Sameiet har ikke fellesarealer.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alle innvendige arealer knyttet til seksjonen og seksjonens ytre fasader inkludert vinduer og dører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikehold av eiendommens tak med tilhørende takrenner og nedløp, maling av byggets fasade, samt alle kommunaltekniske installasjoner fram til forgreningspunkt er sameiets ansvar og skal bekostes etter sameiebrøk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

5. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.

Kostnader til sameiets forsikring av eiendommen fordeles etter sameiebrøk.

Kostnader til renovasjon, bredbånd og eventuelle andre felles abonnementer dekkes likt på seksjonene med 1/3 hver.

Styret fastsetter fellesutgifter for å dekke felles kostnader etter punkt 1-3. Fellesutgifter innbetales sameiets konto to ganger per år og senest innen 30. januar og 30. juni.

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

7. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

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

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare

rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i punkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

MD
HB

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

9. STYRET

9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonene skal være representert i styret.

Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

9.3. Styrets oppgaver

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

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

10. Forretningsfører

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

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

11. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

12. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

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

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

14. REGNSKAP

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

15. REVISJON

Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

16. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

MD R
H B

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan.

Bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

18. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

19. EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

--

Vedtatt:

Kristiansand 22.04.25



Frode Verpe
Seksjon 1



Henrik Byklum
Seksjon 2



Margit Dale
Seksjon 3

**PROTOKOLL FRA KONSTITUERENDE SAMEIERMØTE I:
SAMEIET RÅDHUSGATA 40 og HOLBERGSGATE 26**

Sted: Rådhusgata 40

Tid: Mandag 22.04.2025 kl. 18:00

Sak 1 Konstituering

3 av sameiets 3 seksjoner var representert. 3 av disse med stemmerett, hvorav 3 med personlig oppmøte.

Frode Verpe ble valgt til møteleder.

Frode Verpe ble valgt til å føre protokoll.

Henrik Byklum og Margit Dale ble valgt til å signere protokollen.

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

Sak 2 Fastsettelse av vedtekter

Møteleder gjennomgikk vedtektenes punkter og det ble gitt anledning til å komme med spørsmål.

Vedtak:

Fremlagte forslag til vedtekter ble enstemmig vedtatt og signert.

Sak 3 Valg av styremedlemmer

Følgende styre ble valgt:

Styreleder	Funksjonstid	Seksjon
Frode Verpe	2 år	Seksjon 1
Styremedlemmer	Funksjonstid	Seksjon
Henrik Byklum	2 år	Seksjon 2
Margit Dale	2 år	Seksjon 3

Sameiet skal ikke ha regnskapsfører eller revisor.

Henrik Byklum

Margit Dale



Kristiansand
kommune

Henrik Byklum
Holbergs Gate 26 B
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-26/00866-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.03.2026

Holbergs gate 26B - GB 150/576 – seksjon 2 - Svar på henvendelse om bruksendring av underetasje

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 576 / 0 / 0
Tiltakshaver: Henrik Byklum

Det vises til søknad om bruksendring av underetasje for Holbergs gate 26B på GB 150/576, mottatt den 15.03.2026. Man ønsker å endre underetasje til soverom og stue.

I 2018 ble det gitt tillatelse til bruksendring fra forretning til leilighet for Holbergs gate 26B – seksjon 2, i sak 201814168. Leiligheten består av hovedetasje med inngang fra gateplan, samt underetasje med trapp ned fra hovedetasje. I dokumentasjon som fulgte saken i 2018, ble det vist til at underetasje skulle benyttes som kjellerstue.

I dette tilfellet vurderes kjellerstue som et oppholdsrom, såkalt hoveddel i en boenhet, og dette rommet anses som godkjent ved kommunens behandling i 2018.

Det fremgår av byggesaksforskriften, SAK10 § 3-1 c) at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet/bruksenhet er søknadspliktig og kan forestås av tiltakshaver. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er imidlertid ikke søknadspliktig. Hoveddel er de delene man bruker til å bo og oppholde seg i og eksempler på hoveddel er stue, kjøkken, soverom, bad, vindfang, entré og ganger mellom disse rommene.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten vurderer at omsøkte endring er fra hoveddel til hoveddel, fra kjellerstue til soverom og stue. I dette tilfellet konkluderes det derfor at endringen ikke er søknadspliktig. Grunnlaget for behandling av søknaden er dermed ikke til stede og saken avsluttes uten videre behandling.

Det er tiltakshavers ansvar at bruksendringen utføres i samsvar med gjeldende krav.

Sikker digital 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:**
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

A04B - SEKSJON NR 1 NYAOR RÅDHUSGT40
Holbergs gate 26 Gnr. 150 bnr. 576

Arkivboks

1899 Muring av kjeller

82

1906 Ny speilglassrute

82

1965 Reklameskilt

B-306

1978 Restaurering

B-746

1978 Restaurering (overført byplanarkiv)

1998 Arkivomlegging-alfabetisk rekkefølge

2003 Riving av pipe se Rådhusgaten 40

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Holbergsgt.		26			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ombygg	bolighus	18/11-78	dato 14/12-78	sak 1596/78	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Bernt Topstad		Holbergsgt. 26			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ark. Arvid Svindland		Marnadal			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Byggm. Sverre Holmesland		Urdsvei 3			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

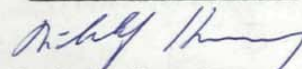
Kristiansand

5. mars 1980

den



bygningssjefen



Rudolf Hennig

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Ark. Arvid Svindland
4534 MARNARDAL

1596/78 AE/rh 11. januar 1979

HOLBERGSGT. 26 - RESTAURERING

Det vises til Deres søknad mottatt 23. november 1978.

Saken ble forelagt bygningsrådet i møte den 14. desember 1978. Rådet fattet følgende enstemmig vedtak:

"Bygningsrådet gir, under henvisning til bystyrets vedtak av 1. mars 1978 om endring av kvartalets regulering, dispensasjon fra bestemmelsene i bygningslovens § 87 for anmeldt ombyggings- og moderniseringsarbeider for Holbergsgate 26 (jfr. vedtekt til bygningslovens § 7)"

Kopi av byplankontorets notat av 13. desember vedlegges.

Forøvrig godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

Både langvegg og kortvegg mot eiendommen Rådhusgt. 42 må oppføres som brannvegg minst A 120 helt opp til taktekkingen.

Gang mellom allrom (202 b) og soverom (208 og 209) skal være minst 1.20 m.

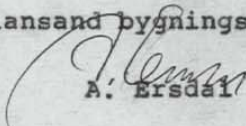
Balkong skjermes mot Holbergsgt. 24. Kopi av brev av 27. desember 1978 fra eier av Holbergsgt. 24 vedlegges til orientering.

Ansvarshavende må undertegne byggekort før arbeidet påbegynnes.

Gebyr kr. 500.- bes innbetalt på regning nr. 27005....

Er arbeidet ikke satt igang senest 1 år etter at denne tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, kfr. bygningslovens § 96.

Kristiansand bygningskontroll

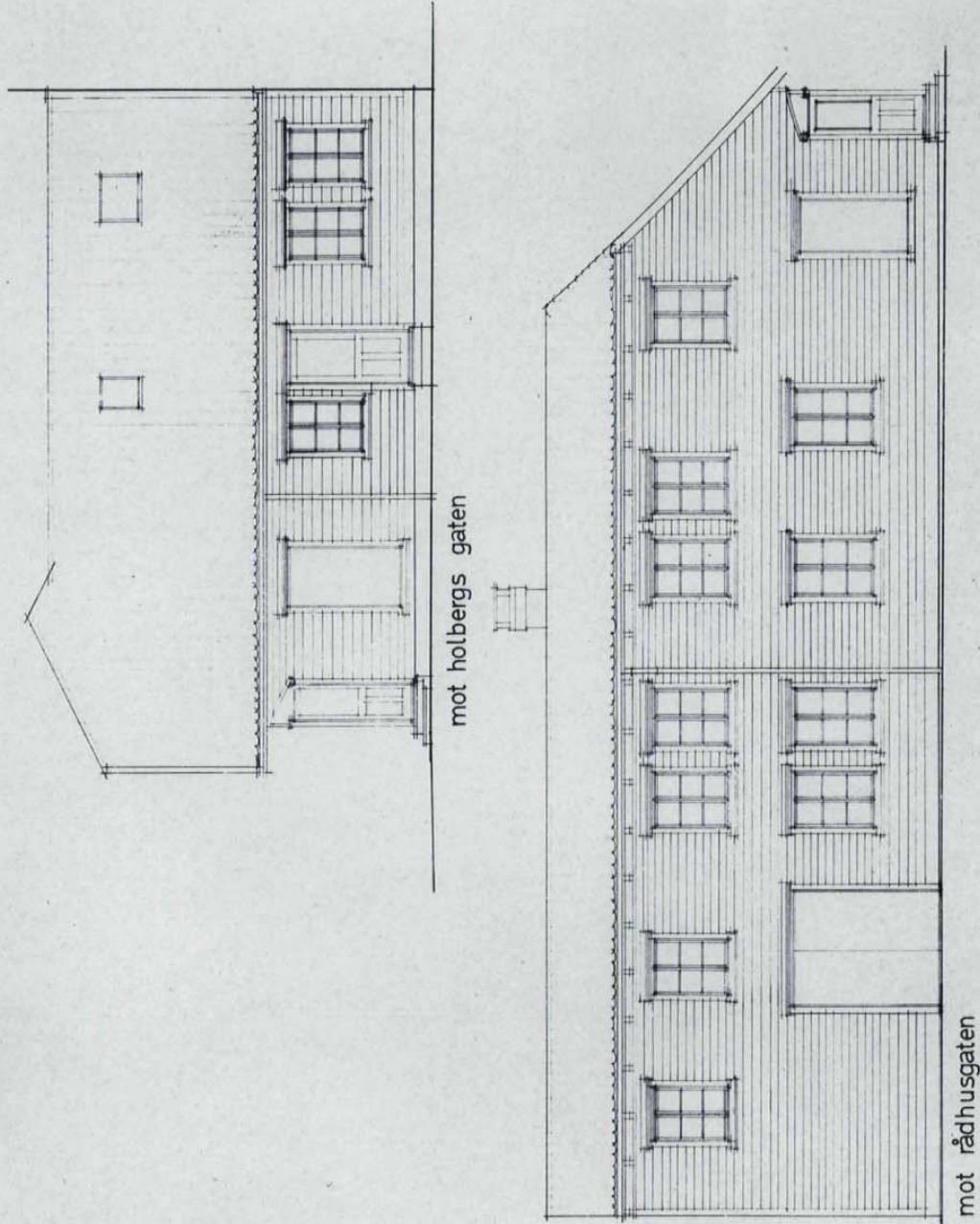

A. Ersdal

Vedlegg

Gjenpart: Bernt Topstad, Jærnesheia 43, m/røgning
Leiv Staalesen, Holbergsgt. 24

105

marnardal 11.11.1978, ark. arvid svindland



KRISTIANSAND KOMMUNE
 J. nr. 15.96.78 Mottatt 29.11.1978
 Ark. nr. 51 Saksbeh.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

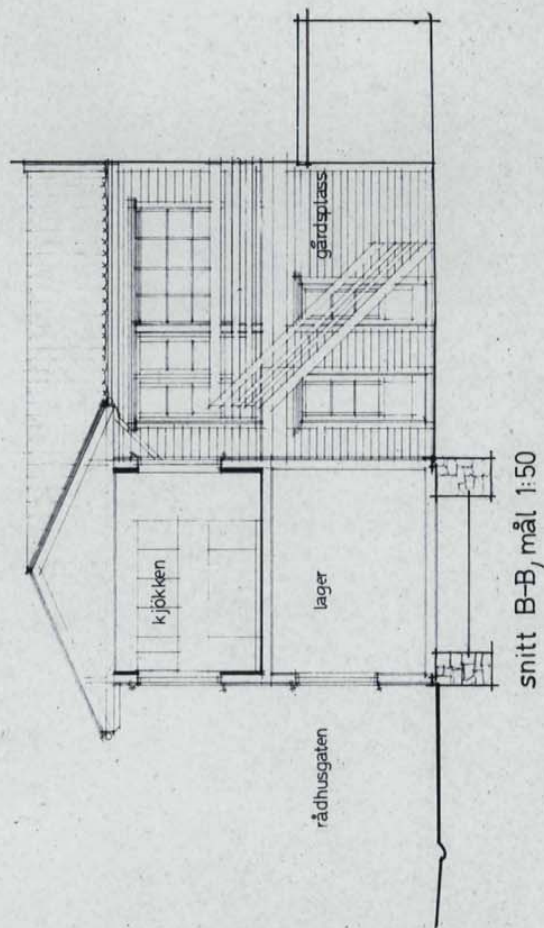
bernt topstad:
 holbergs gt. 26; fasader mot gate, mål 1:100

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

Dansk Scanning A/S

50

0



snitt B-B, mål 1:50

KRISTIANSAND KOMMUNE
 J.nr. 15916/78 Mottatt 29. 11. 1978
 Ark. nr. 511 Saksbeh.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN

bernt topstad:
 hølbergs gt. 26, snitt B-B, mål 1:100

104

manardal 11.01.78 ark. avd. svindland

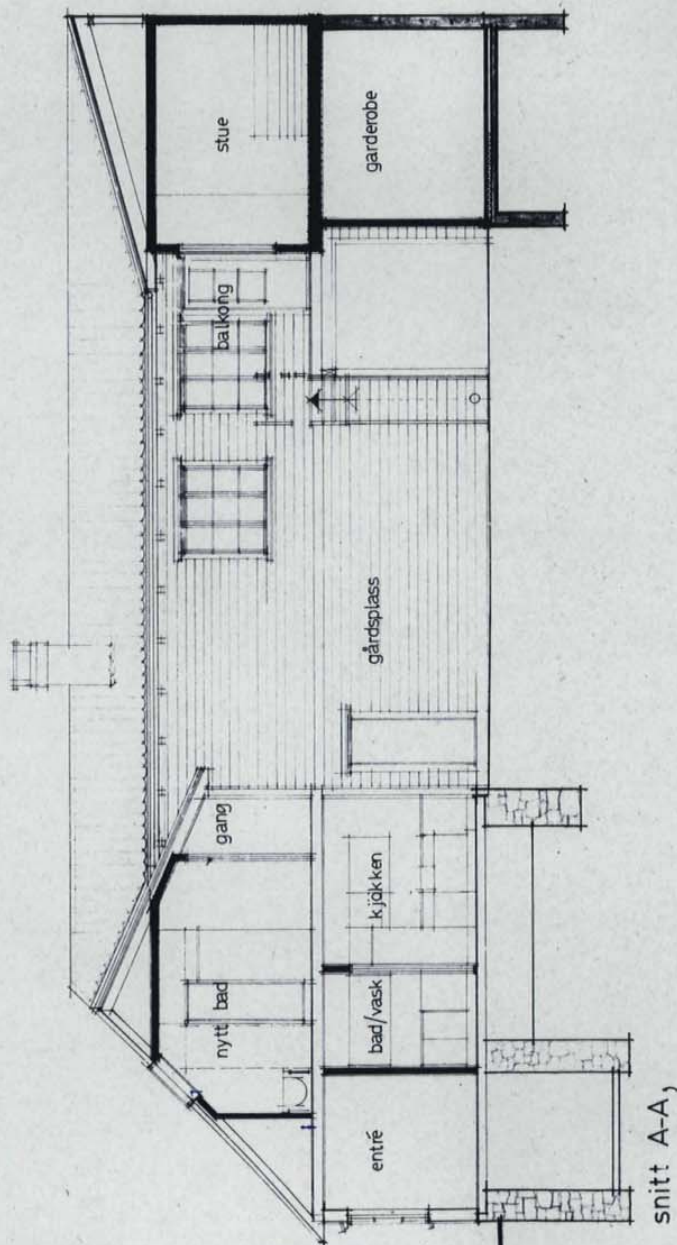
0

50

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

Dansk Scanning A/S

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 s.nr 15916/78 Mottatt 29. 11. 1978
 Ark. nr ... 21 ... Saksbeh.
 BYGNINGSADMINISTRASJONEN



snitt A-A,

bernt topstad:
 holbergs gt. 26, snitt A-A, mål 1:100

marnadal 11.11.78 ark. arvid svindland

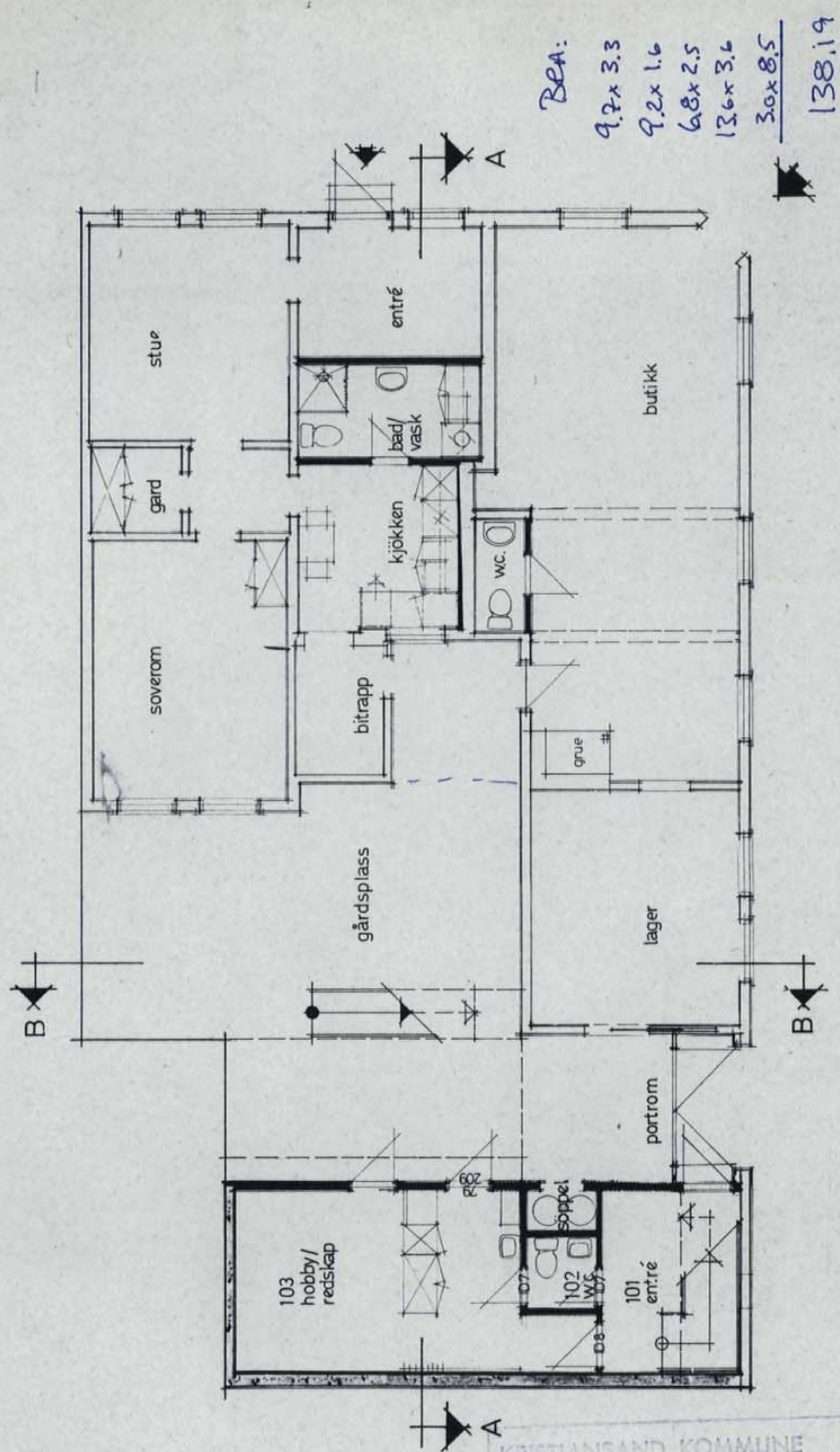
103

0

50

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

Dansk Scanning A/S



BEA:

9.2 x 3.3

9.2 x 1.6

6.8 x 2.5

13.6 x 3.6

3.0 x 8.5

138.19

101

manardal 110101978 ark. arvid svindland

bernt topstad:
holbergs gt. 26; plan 1. etasje, mål 1:100

KRISTIANSAND KOMMUNE
s.nr. 15916/78 Mottatt 27.11.1978
Ark. nr. 51 Saksbeh.
BYGNINGSADMINISTRASJONEN

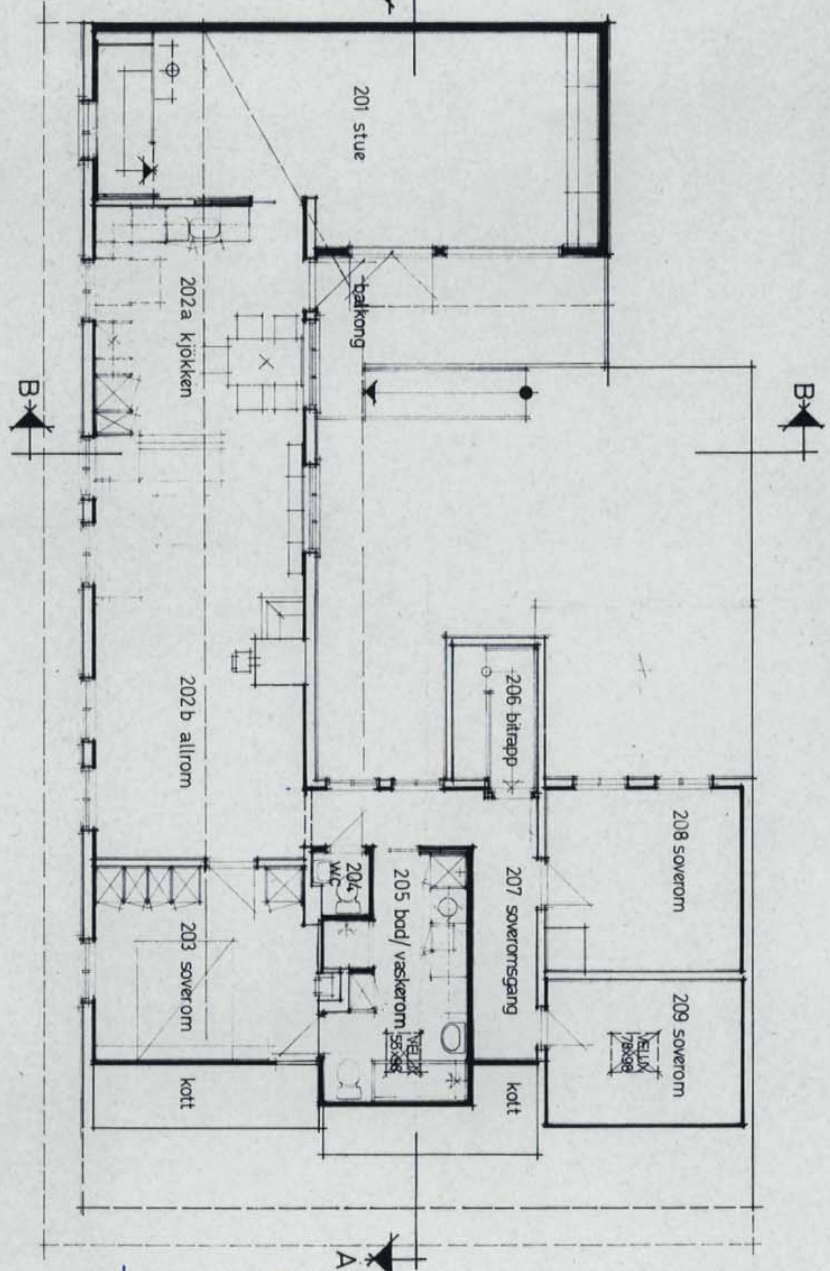
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

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

50

0

KRISTIANSTAD KOMMUNE
 Ark. nr. 1591/78
 Bygningssadmmistrasjonen
 Ark. nr. 1591/78
 Bygningssadmmistrasjonen



bernt topstad:
 holbergs gt. 26, plan 2 etasje, mål 1:100

marnadal 11.11.1978 ark. arvid svindland

109

BEA:
 5,3x16,9
 9,2x3,5
 3,6x8,5
 120,57



Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløves gate 34
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201814168-4 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 07.01.2019

Holbergs gate 26B - 150/576 snr 2 - bruksendring - ferdigattest

Byggeplass:	Holbergs gate 26 B	Eiendom:	150/576
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Klaus-Ole Vogstad	Adresse:	Holbergs Gate 26 B 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Endring av bygg - bruksendring bolig		

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

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

Ferdigattesten gjelder for bruksendring slik det er beskrevet i tillatelse av 4.10.2018.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gudveig Tønnesøl Dalaker
Telefon
+47 38 24 31 97

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

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



Klaus-Ole Vogstad
Holbergs Gate 26 B
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201814168-2 /GTD
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 04.10.2018

Holbergsgate 26B - 150/576 snr 2 - bruksendring - dispensasjon og tillatelse

Byggeplass:	Holbergs gate 26 B	Eiendom:	150/576
Ansvarlig søker:	Flatnes Bygg Consult AS	Adresse:	Gyldenløves gate 34 4614 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Klaus-Ole Vogstad	Adresse:	Holbergs Gate 26 B 4614 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Endring av bygg - bruksendring bolig		

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.9.2018 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter bruksendring av seksjon 2 fra forretning til leilighet.

I medhold av plan- og bygningsloven § 31-2 gis avvik fra teknisk forskrift.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for nabovarsling da omsøkte bruksendring har vært etablert i bygget i flere år. Endringen vil dermed ikke gi endringer som påvirker andre enn eier av seksjonen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 er det ikke krevd lokal godkjenning inkl. ansvarsrett for gjennomføring av tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det skal ikke utføres arbeider på bygget, det er en bruksendring som allerede er etablert flere tiår tilbake i tid.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 18.9.2018. Søknaden omfatter bruksendring av et forretningslokale i seksjon 2 som ble endret til boenhet tilbake på 1980 – tallet uten at dette ble omsøkt. Som grunnlag for denne søknaden ligger det bildedokumentasjon, samt utkast til salgsprospekt. BRA for leiligheten i seksjon 2 er oppgitt til BRA 68kvm.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Gudveig Tønnesø Dalaker
Telefon
+47 38 24 31 97

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

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

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Kvartalene 16, 17, 18, 23, 24, 28, 29, 30 og 35, vedtatt 29.8.1990.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Parkering og uteareal:

Utearealet i bakgården er forbeholdt seksjon 1. Dette medfører at det ikke er uteoppholdsareal til omsøkte seksjon. Dette gjelder for så vidt også seksjon 3 i bygget som allerede er godkjent som egen boenhet. Dette er godkjent med bakgrunn i reguleringsbestemmelse § 11 som gir åpning for at bruksendring til boligformål kan godkjennes uten at ordinært krav til uteoppholdsareal foreligger. Det samme forholdet gjelder parkeringsarealer. Det er ikke avsatt egen parkering til omsøkte seksjon, men dette løses gjennom å være berettiget til sonekort når det ikke er parkering på egen grunn. Bygget ligger i Bosone 1.

Avvik teknisk forskrift:

Det søkes et generelt avvik fra teknisk forskrift da leiligheten er etablert tilbake på 80-tallet. Bruksendringen av allerede etablerte lokaler anmodes godkjent uten krav til prosjektering og utførelse da det er ukjent hvilke firmaer som har foretatt disse arbeidene.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Plan- og bygningssjefen finner og kunne godkjenne etablerte bruk av seksjonen. Dette begrunnes med at bygningsmessige arbeider trolig har fulgt gjeldende regelverk da leiligheter ble godkjent og etablert i de to øvrige seksjonene i bygningen.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 6.000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Avdelingsleder

Gudveig T Dalaker
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Fra: Anne Mette Egerdahl <anne.mette@flatnes.no>
Sendt: 18. september 2018 11:56
Til: Post Teknisk
Kopi: klausvogstad@gmail.com; kjell.arne.arnesen@em1.no
Emne: Søknad bruksendring - Holbergs gt 26B, seksjon 2
Vedlegg: Begjæring om oppdeling - kopi.pdf; Bosonekart.pdf; Situasjonsskart.pdf; Søknad.pdf; Vedleggsbrev.pdf; Salgsoppgave - utkast.pdf

Hei

Vedlagt følger søknad om bruksendring for Holbergs gt 26B, seksjon 2. Seksjonen har vært i bruk som bolig i mange år (ref. vedleggsbrev), og utkast til salgsoppgave er vedlagt i stedet for tegninger/prosjektering.

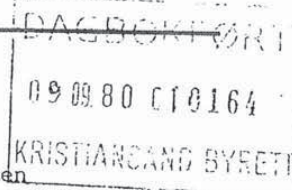
Med vennlig hilsen
Anne Mette Egerdahl

Flatnes Bygg Consult AS
Gyldenløvesgate 34
4614 Kristiansand
Tlf. 38 07 16 50
anne.mette@flatnes.no
www.flatnes.no

Lik oss gjerne på Facebook:
www.facebook.com/flatnesbyggconsult/

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Kristiansand Byrett om oppdeling av eiendommen
Hobergsgate 26 i Kristiansand kommune i eierseksjoner.



1. På eiendommen er det oppført en trebygning i 2 etasjer. Eiendommen er en hjørne-eiendom og består av et butikklokale, en 2 værelses-leilighet og en større leilighet. Bygningen er gammel, men delvis fullstendig modernisert og er i meget god stand.

2. Jeg begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 3 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende seksjon og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Etasjeplaner vedlegges.

4. Fordelingsliste:

Seksjon	Leilighet	Etasje	Areal	Andre rom/arealer	Sameiebrøk
1	101	1 og 2	175	01	60/100
2	102	1	60	-	20/100
3	103	1	65	-	20/100
			<u>300</u>		<u>100/100</u>

Kristiansand, den 20/8 1980

[Signature]

Jeg bekrefter at nærværende dokument er underskrevet i mitt nærvær av
Einar Topstad og at han er over 18 år.

[Signature]
Statsaut. eiendomsmegler.

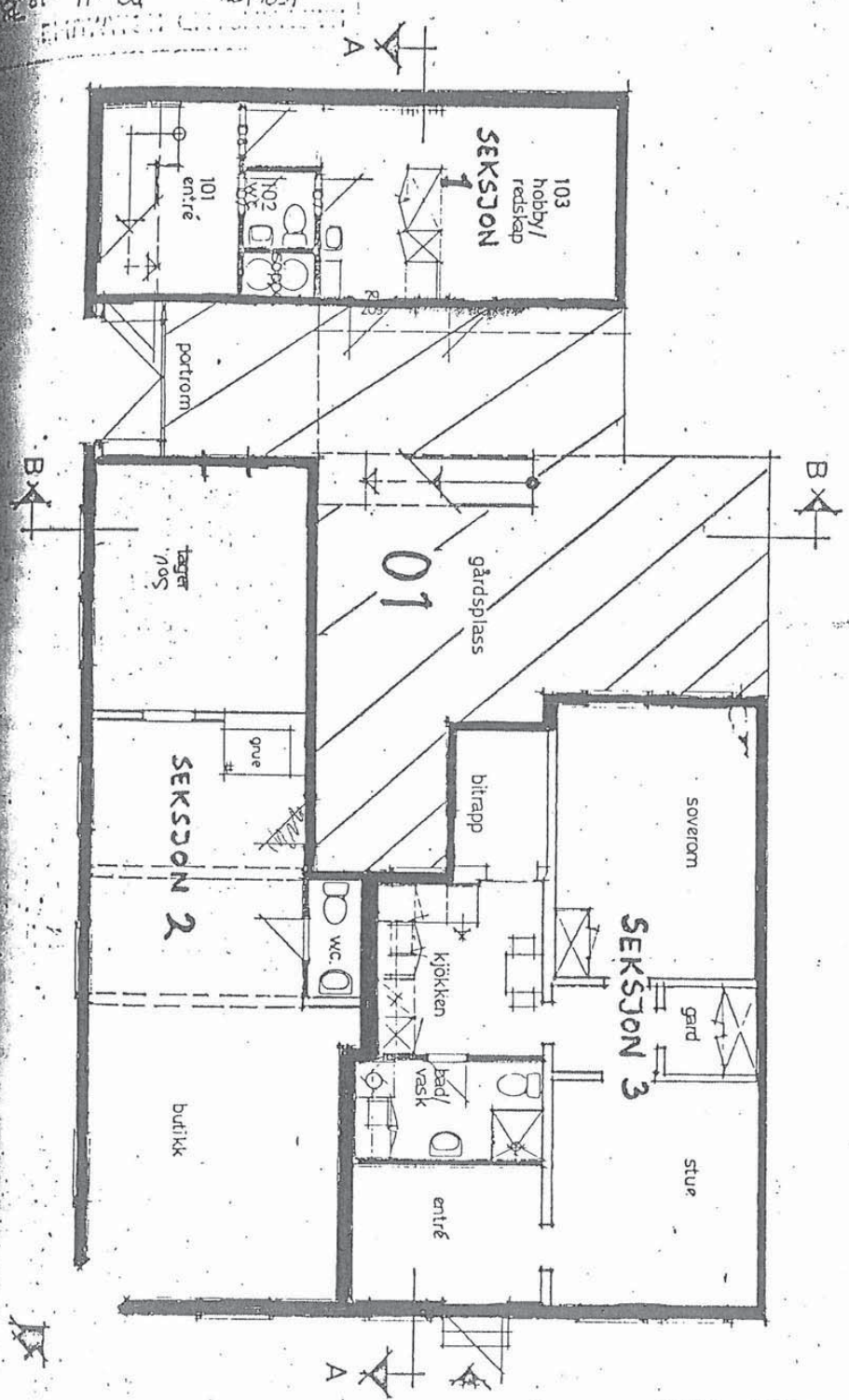
RETT AVSKRIFT
[Signature]
ANDREAS S. S.

156478 156478 156478



15164/80

BYGGERIET
15164/80
11.11.1978
571



RETT AVSKRIFT

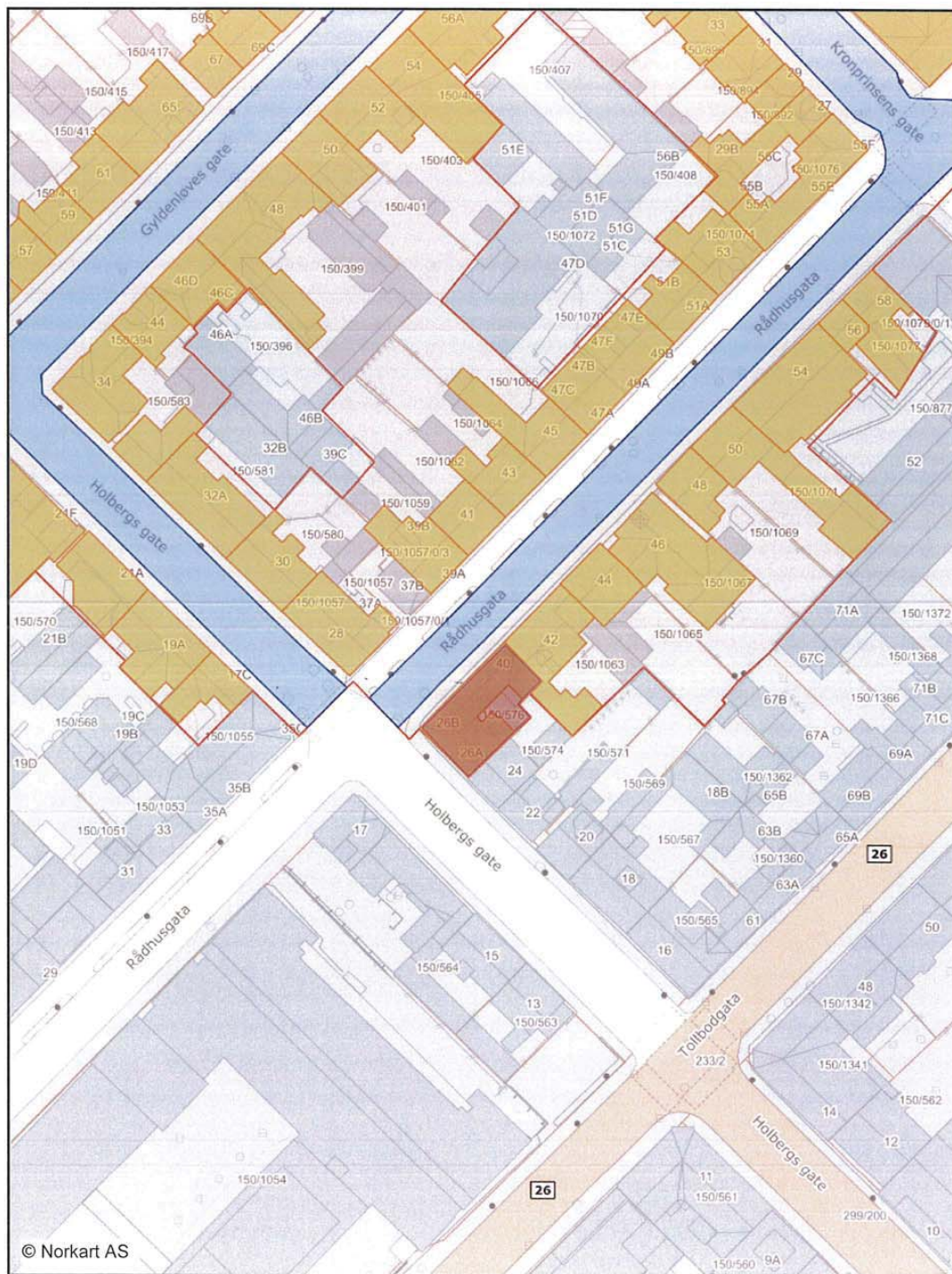
ANDREAS S. STRAY
Sjåvaut, eiendomsmegler
Postboks 5.



BOSONE 1

1:1000

21.08.2018



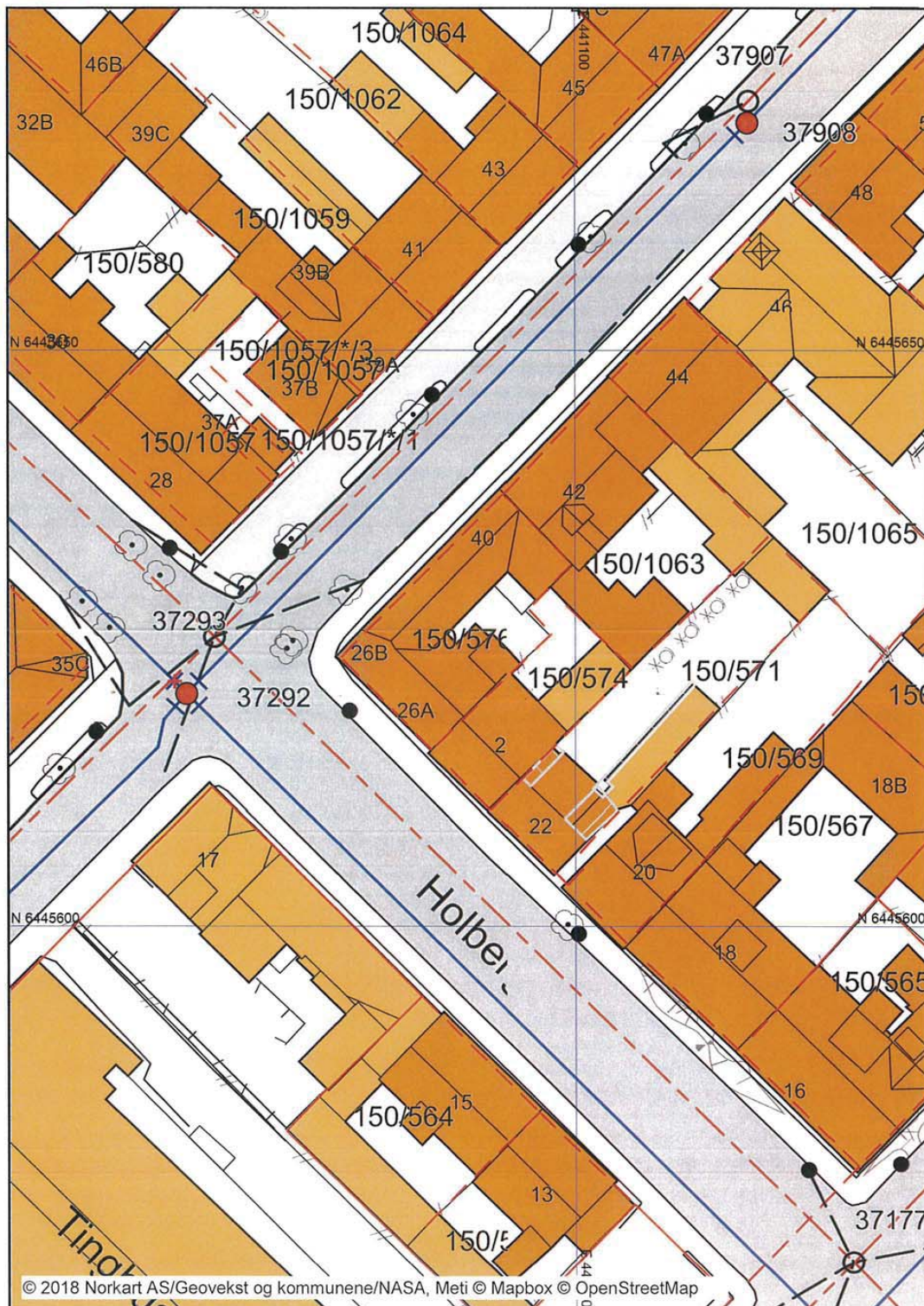


150/576

Dato: 07.08.2018

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





Flatnes Bygg Consult

Gyldenløvesgate 34
4614 Kristiansand
Telefon :38 07 16 50
Fax :38 07 16 51
E-post :post@flatnes.no
Bank :Spareskillingsbanken
Kto.nr. :3060.07.53998
Enhetsred :NO 977 519 136 MVA

Kr.sand Kommune

Plan-, bygg- og
oppmålingssetaten
Postuttak
4604 Kr.sand
postmottak@kristiansand.kommune.no

Deres ref:

Vår ref: ame

Kr.sand, den: 18/9.18

Søknad om tillatelse til tiltak (Pbl § 20.3) for:

- Tiltak : Bruksendring fra forretning til leilighet
- Tiltakets adresse : Holbergsgt. 26 B
- Tiltakshaver : Knut Vogstad

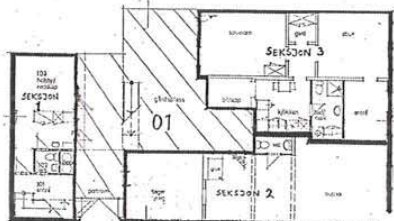
Dokumentasjon nedenfor beskrevet ihht SAK10 § 5-4:

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

Eier av seksjon 2 i Holgergs gate 26 B, Klaus Vogstad, oppdaget i forbindelse med forberedelsene til salg av leiligheten at den ikke er godkjent som leilighet.

Eiendommen ble i 1980 godkjent oppdelt til 3 eierseksjoner av Kr.sand Byrett, hvorav 2 var leiligheter og 1 forretning (seksjon 2), se klipp og vedlegg.

Leilighet	Etasje	Areal	Andre rom/arealer	Sameiebrøk
101	1 og 2	175	01	60/100
102	1	60	-	20/100
103	1	65	-	20/100
		<u>300</u>		<u>100/100</u>



Seksjon 2 har antagelig blitt innredet til leilighet en gang på 80-tallet, og har i ettertid skiftet eiere flere ganger, men er fremdeles registrert som forretning.

Det er vedlagt salgsprospekt fra eiendomsmegler, med tilstandsrapport, og i h.h.t. denne søker vi nå om bruksendring fra forretning og godkjenning av seksjon 2 som leilighet.

Uteareal og parkering

I seksjoneringsbegjæringen fremgår det at arealet 01 (uteareal i bakgård) er forbeholdt seksjon 1, og boligen er seksjonert uten at det er sikret uteareal til seksjon 2 og 3. Med bakgrunn i at dette er en leilighet som er etablert for lang tid tilbake, og at seksjon 3 den gang ble godkjent uten uteareal, ber vi om at krav om uteareal for omsøkte leilighet fravikes.

I reguleringsbestemmelsene §11 heter det at

I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

Når det ikke er uteareal tilknyttet seksjon 2 åpner bestemmelsen for at bygningsmyndigheten kan dispensere fra krav om parkeringsplass for bolig, når forholdene tilsier det.

I dette tilfellet ber vi om at det vurderes slik at forholdene tilsier nettopp dette, og at kommuneplanens krav om parkering fravikes. Eiendommen tilhører Bosone 1, og boenheten vil således være berettiget til sonekort når det ikke er parkering på egen grunn.



FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PBL § 1-8 (100 M BELTET)

Eiendommen inngår i plan 572, Murbyplanen,

FORHOLD TIL TEK 10 – I h.h.t. pbl §31-2

Leiligheten er antagelig innredet en gang på 1980-tallet, og det søkes om et generelt fravik fra dagens tekniske krav, basert på datidens krav til utførelse.

På bakgrunn av at alt arbeid er utført på 1980-tallet ber vi også om at bruksendring godkjennes uten krav om at prosjektering og utførelse ansvarsbelegges.

ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG EVENTUELL FJERNVARMETILKNYTNING

Atkomst er fra kommunal vei, og tiltaket er tilkoplett offentlig vann- og avløpsnett. Omsøkte bruksendring medfører ingen endring av allerede etablert situasjon.

EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON

Vi kan ikke se at tiltaket er avhengig av dispensasjoner for å kunne behandles.

REDEGJØRELSE FOR NABOER OG EVENTUELLE NABOMERKNADER

Seksjon 2 ble omgjort til leilighet for flere 10-år siden, og det er denne bruken som er kjent for naboer i dag. Vi ber derfor om at det gis unntak fra krav om nabovarsling i denne saken.

FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

Vi påregner at kommunen selv innhenter eventuelle uttalelser fra interne eller eksterne myndigheter i tilfelle man ser behov for dette. Vi ber primært om at kommunen sender oss slike uttalelser, eller subsidiært gir oss beskjed når saken er oppdatert med nye dokumenter, slik at vi selv kan hente disse gjennom kommunens nettsider.

VEDLEGG:

Skjemaer som skal vedlegges søknad til kommunen:

Søknad om tiltak uten ansvarsrett	Flatnes Bygg Consult AS
Q1 Kopi av begjæring om oppdeling – fra 1980	
D1 Situasjonsskart	Flatnes Bygg Consult AS
D2 Bosonekart – utsnitt	
E1 Salgsprospekt - utkast	

Med vennlig hilsen

Flatnes Bygg Consult AS

Kopi til tiltakshaver

Nabolagsprofil

Holbergs gate 26B - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Tinghuset	2 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand stasjon	11 min
Linje F5	
0.9 km	
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	6 min
144 elever, 11 klasser	
0.5 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	17 min
422 elever, 24 klasser	
1.4 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	20 min
199 elever, 11 klasser	
1.7 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	19 min
466 elever, 31 klasser	
1.6 km	
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
459 elever, 36 klasser	
2.3 km	
Kvadraturen Skolesenter	3 min
1200 elever	
0.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand	6 min
180 elever	
0.5 km	

Ladepunkt for el-bil

Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	2 min
Torvet P-hus - Normallading	2 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

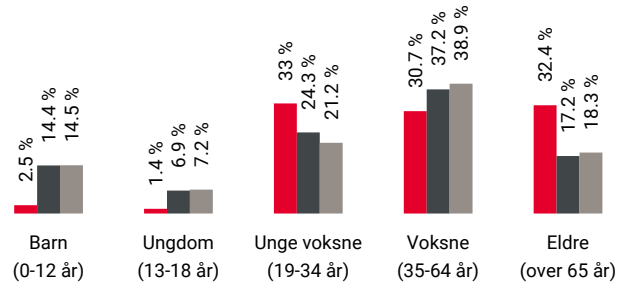
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	14 min
38 barn	
1.1 km	
Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år)	17 min
26 barn	
1.5 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	20 min
84 barn	
1.7 km	

Dagligvare

Coop Extra Parken Kristiansand Nbda	3 min
PostNord	
0.3 km	
Kiwi Torvet	4 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

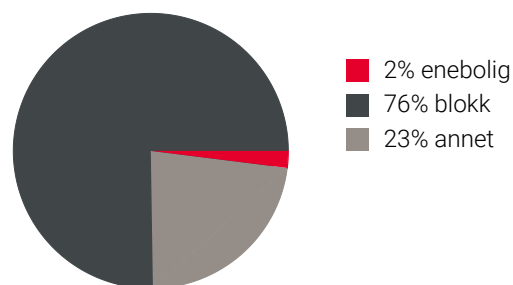
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 83/100

Sport

-  Kongensgt. skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Kongensgate skoles basket asfalt 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 7 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 8 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

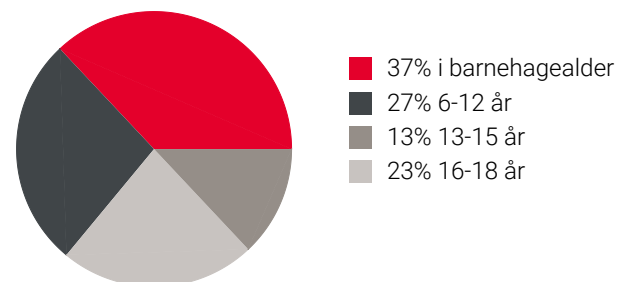
Sitat fra en lokalkjent



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

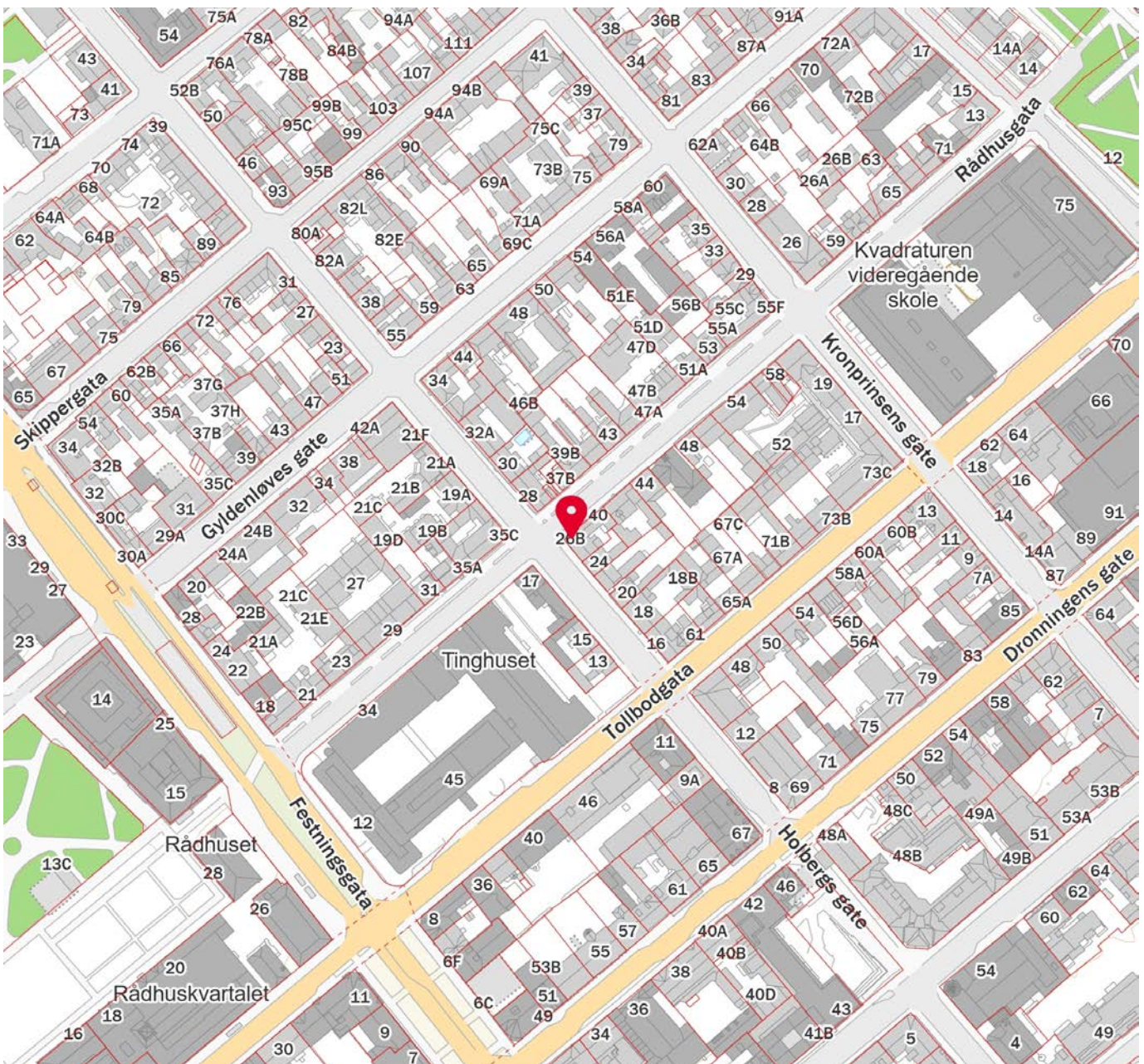
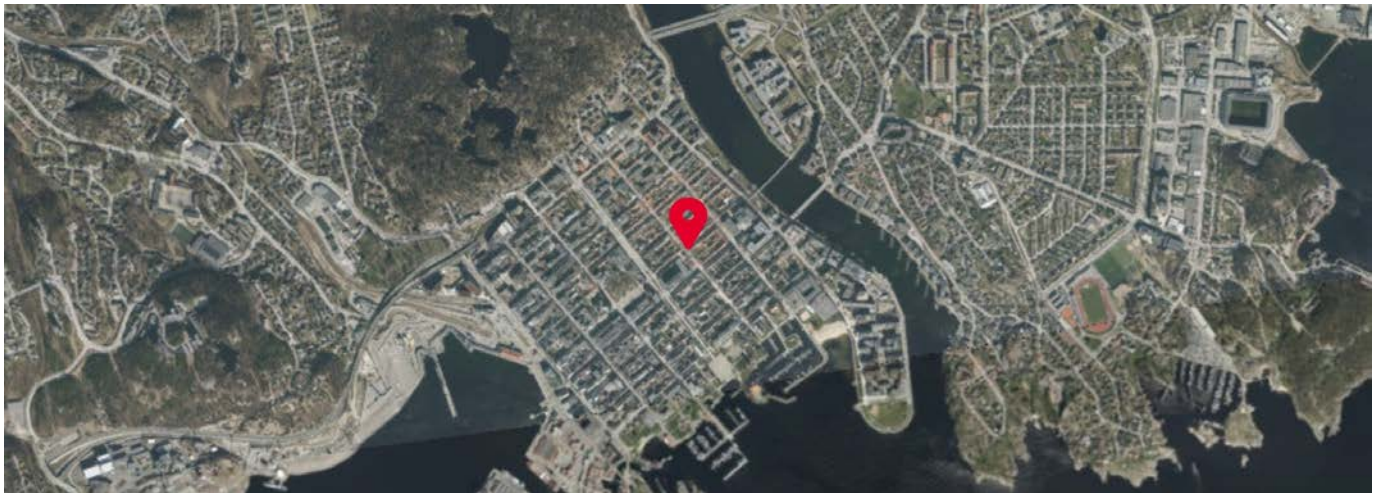


0% 65%

-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



FINN 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



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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, 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 26B
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 997 10 109
E-post: andre.sandvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre