





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 1 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 52 500,-
Omkostn.: Kr 51 140,-
Total ink omk.: Kr 2 093 640,-
Felleskostn.: Kr 1 934,-
Selger: Andre Aamodt
Jacob Rogstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 24/26 kvm
Tomtstr.: 859 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 790
Snr. 26
Oppdragsnr.: 1411260018

Perfekt førstegangskjøp! Nyoppusset 1-roms midt i sentrum - Kort vei til kollektivtrafikk - Felles

Denne nyoppussede og arealeffektive 1-roms leiligheten ligger attraktivt til midt i Kristiansand sentrum og er et ideelt førstegangskjøp eller en praktisk bolig for studenter. Leiligheten har en smart planløsning på 24 m² og inneholder entré, flislagt bad/vaskerom, samt stue med kjøkkenløsning og integrert soveplass. Boligen ligger i 4. etasje og disponerer egen bod i 2. etasje.

Eiendommen har tilgang til en skjermet felles uteplass i bakgård med rolige omgivelser. Her bor du med kort vei til kollektivtransport, handel, servering og kulturtilbud. Universitetet i Agder nås enkelt til fots eller med sykkel, og både Baneheia, Bystranda og Odderøya ligger i gangavstand – perfekt for en aktiv og urban livsstil.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	112
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 24 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 24 kvm Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

859 kvm

Beliggenhet

Denne kompakte boligen ligger midt i Kristiansand by og passer godt for deg som kjøper for første gang eller ønsker et praktisk sted å bo under studietiden. Arealet er på 24 kvadratmeter og planløsningen består av entré, innvendig gang, kjøkkenkrok, flislagt baderom med dusjløsning og tilkobling for vaskemaskin, samt oppholdsrom med integrert soveplass.

Eiendommen har tilgang til en skjermet uteplass i bakgården, vendt mot Samfundets skole. Skolens brukstid gir rolige omgivelser på kvelder, i helger og i ferier.

Boligen har svært god nærhet til byens tilbud. Universitetet i Agder nås på omtrent 20 minutter til fots eller rundt 10 minutter med sykkel. Sentrumsgatene med handel, servering og kulturtilbud ligger bare noen få minutters gange unna. For den aktive er Baneheia med turstier og badeplasser rett i nærheten, og ønsker du sjøbad, tar det rundt ti minutter å gå til Bystranda eller Odderøya.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte tapetserte overflater.
- Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige deler av avløpsrøret er av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Se tilstandsrapport. Badet må renoveres i fremtiden.

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

- Nytt kjøkken, Nytt Gulv, Nye lister, samt komfyr, stekeplate, og vaskemaskin. Ny vifte, og komfyrvakt.

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

- Ja. Nytt kjøkken, Nytt Gulv, Nye lister, samt komfyr, stekeplate, og vaskemaskin. Ny vifte, og komfyrvakt.

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

- Ja. Malt vegger i 2026.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

4. etasje: Entré, bad/vaskerom og stue/kjøkken

Tilhørende bod i 2. etasje.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 990 000

Omkostninger kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (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))

51 140 (Omkostninger totalt)

63 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 041 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 053 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres gjennom felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 2 140,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 348 708 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 394 830 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

3/200

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 1345,- x 3

TV/Internett kr 589,- x 3

Totalsum: 5 802 (Faktureres kvartalsvis)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 934

Andel Fellesgjeld

Kr 52 500

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Nordea

Rente: 7,75%

Lån på 22 år

52.500,-

Renter i kr 339,-

Avdrag i kr 265,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Festningsgt. 52

Organisasjonsnummer

997642473

Om sameiet

Eiendommen Festningsgaten 52 er et sameie mellom eierne av de idelle andeler som igjen er knyttet til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av til sammen 200 eierandeler av eiendommene. Disse kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har 2 dugnader pr. år. 1. innen slutten av mai, den 2. innen slutten av oktober. Gebyr på kr. 500,- for å ikke delta.

Forretningsfører

Forretningsfører

DKS AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 790, seksjonsnummer 26 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:

4204/150/790/26:

03.09.1959 - Dokumentnr: 4107 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 150 bnr 786

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:790

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1980 - Dokumentnr: 2529 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 150 bnr 788
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:790
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2026 - Dokumentnr: 73303 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

25.08.1983 - Dokumentnr: 990047 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 150, bnr. 786 og 788
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:790
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1983 - Dokumentnr: 13246 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/200
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 029 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1147764 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:790 Snr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

I perioden fram til 1997 var det ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene. Dette medførte at kommunene ikke var sterke pådrivere for at ferdigattest skulle utstedes, og det er derfor mange byggetiltak i denne perioden som ikke har ferdigattest. Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Det foreligger en ferdigattest på en fasadeendring/ takvindu, datert 05.06.2014.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til blandet formål. Bolig/ forretning.

Omfattet av plan: "REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL IV, plan nr. 908"

Plan under arbeid: Områderegulering - Gatebruksplan for Posebyen. Kontaktperson i kommunen: Bergland - T: 97144754

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris 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,-Januar kampanje

9 990 Oppgjørshonorar

4 250 Opplysninger fra forretningsfører, ukjent, belastes selger DKS

1 490 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger totalt

0 Eierskiftegebyr, beløp ukjent, belastes selger

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 66 310

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

06.02.2026























Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Festningsgata 52, 4614 KRISTIANSAND
S

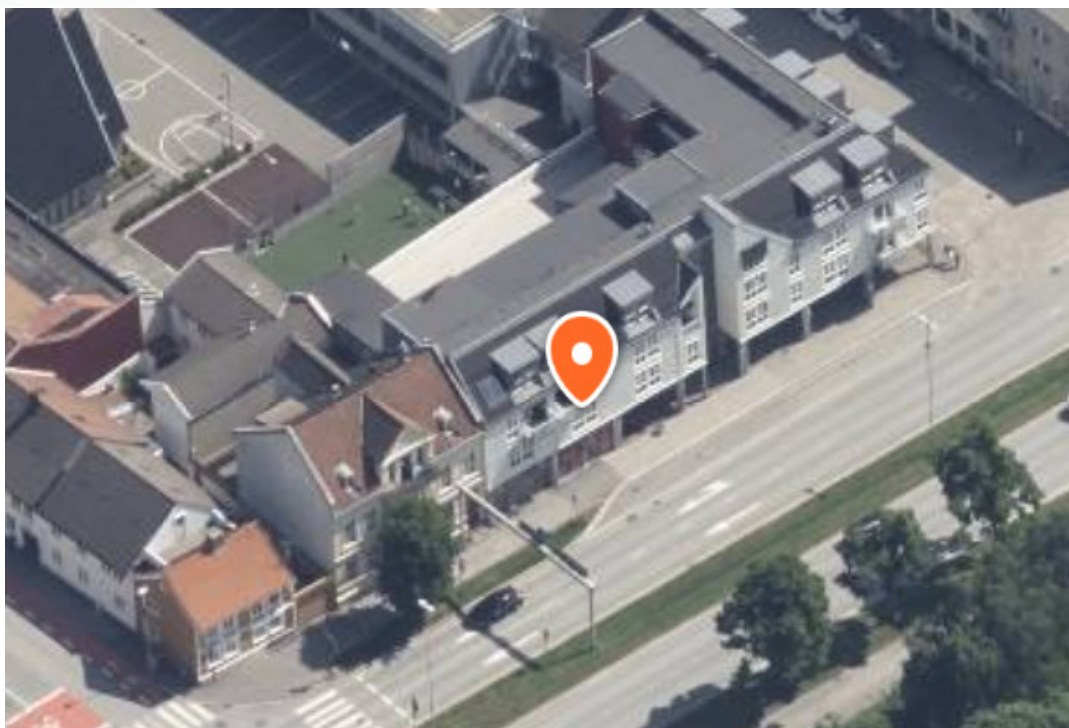


KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 790, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 26 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2715

Referansenummer: CX9880

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte tapetserte overflater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Synlige deler av avløpsrøret er av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

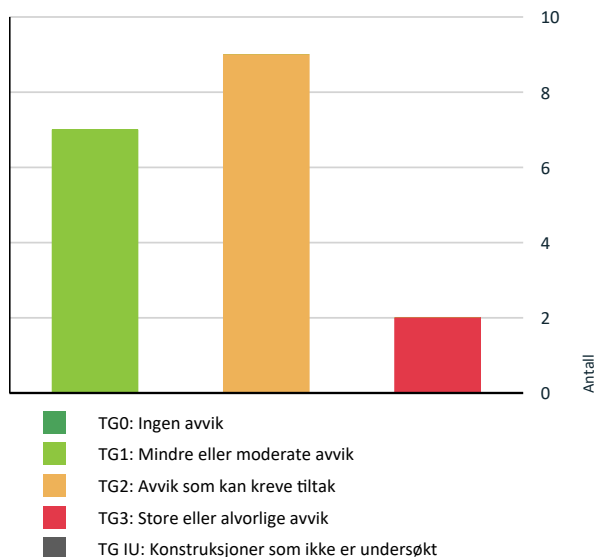
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

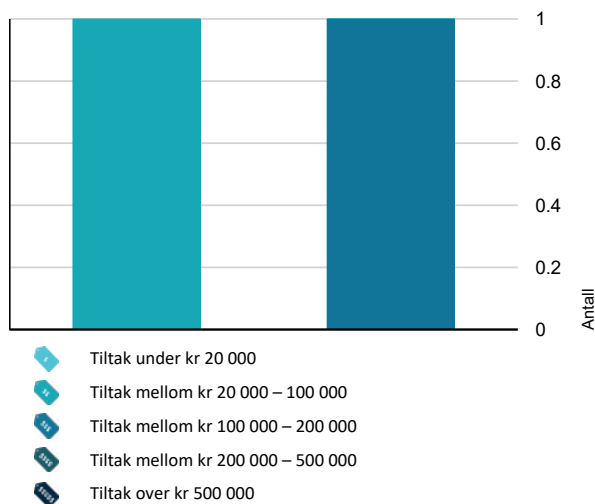
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- 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 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.



TG 1 Dører

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.

TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendig forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG:2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget. Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte tapetserte overflater. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

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.

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

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

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes, slik som merker og malingsflass.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Det ser ut til å være flis på flis, ukjent når dette arbeidet er gjort.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Fuktsvelling i bunnen av karmene på døren tilsier at det ved normalt bruk blir vått utenfor dusjsonen.
- Det er ved hulltaking påvist tegn til fuktskader i overflatene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende utbedring av registrerte avvik vil gjøre at skader kan utvikles i bakenforliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 20 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fuktskader på karmen.



Lite fall mot sluken.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre sluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke synlig membran.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

På bakgrunn av fukt i veggen mot gangen og det som da sannsynligvis er utettheter er det satt tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tett dusjkabinett med direkte tilkoblet avløp, samt jevnlig rens av sluk vil kunne forlenge badets levetid.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene på badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ufagmessig slukforlenger uten tilstrekkelig membranløsning.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gangen i våtsone for dusjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er registrert muggvekst i veggen mellom bad og gangen/stue.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnad må sees i sammenheng med de andre avvikene på badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



16,3 vektprosent.



Muggvekst på overflatene.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrøret er 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.

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

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

Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Anlegget er i hovedsak av eldre årgang.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er mottatt samsvarserklæringer fra dagens eier.
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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av opplysninger fra eier og mottatte samsvarserklæring er det vurdert til å ikke være nødvendig med ytterligere undersøkelser.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

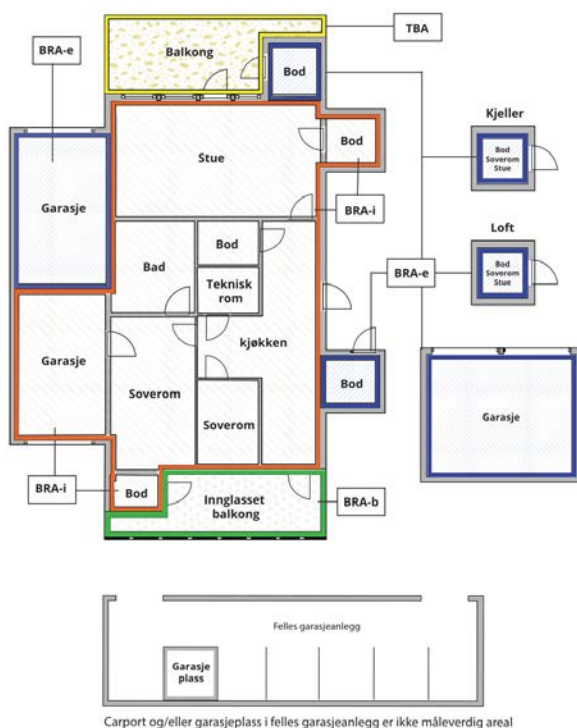
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	24			24	
2. etasje		2		2	
SUM	24	2			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken		
2. etasje		Bod	

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?

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Kunde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	790		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Festningsgata 52

Hjemmelshaver

Rogstad Jacob, Aamodt Andre

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	02.02.2026		Gjennomgått	37	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

Befaringen er utført 3.2.2026 Klokka 19.00

Det var skyer/snø og -2 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 boenheterne 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 fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jacob Rogstad

Andre Aamodt

Boligen

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

Festningsgata 52
4614 Kristiansand S

4204-150/790/0/26



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Se tilstandrapport. Badet må renoveres i framtiden.

Rørlegger har byttet baderomsinredningen.

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Aamodt Bygg, Rørleggermester Steinar Aamodt, Ek Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken, Nytt Gulv, Nye lister, samt komfyr, stekeplate, og vaskemaskin. Ny vifte, og komfyrvakt.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ek - Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken, Nytt Gulv, Nye lister, samt komfyr, stekeplate, og vaskemaskin. Ny vifte, og komfyrvakt.

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?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Malt Vegger

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.

MEGLERINFORMASJON

Dato:	20.01.2026
Sameiet:	Sameiet Festningsgt. 52
Org.nr:	997 642 473
Eier	Andre Aamodt og Jacob Rogstad
Seksjon/adresse	Snr 26
Forsikringsselskap og polisennummer:	KLP 323357
Felleskostnader PR. KVARTAL	Se vedlegg + kr 10,- om avt.giro ikke benyttes
GJELD NORDEA – 7,75% RTR. Lån på 22 år.	Kr. 52.500,- Pr. mnd. for sameier: rtr./avdr. 339/265
Styreleder	Svein Kåre Retterholt
Mail adresse:	sretterholt@gmail.com
Følgende gebyrer v/salg bes overført til DKS AS` konto	2801. 27. 53995
Eierskiftegebyr +25% m.v.a.	Kr 5.380,- " 1.345,-= kr 6.725,-
Gebyr eiendomsopplysninger +25% m.v.a.	Kr 3.400,- " 850,-= kr 4.250,-
Sameiets kto.	3000.45.49488
Evt restanser felleskostnader m.m.	Ta kontakt ved oppgjør
Selgers nye adresse/kontonr.	
Vedlegg	Årsregnskap, årsberetning, protokoll siste årsmøte, vedtekter, husregler
Meglerfirma Aktiv	Anniken.hoiby@aktiv.no
Saksbehandler i DKS AS	Bernt Ivar Olsen

Adresse: Kjøita 21 3.etg.
4630 KR.SAND

Postadresse: Postboks 4074
4689 KRISTIANSAND

Telefon: 90 19 23 49

Bankgiro: 2801.27.53995

Organisasjonsnr.: NO 977475228MVA

Email: bernt.ivar@dksas.no

SAMEIET FESTNINGSGT. 52**Faktura**

Fakturanr: 7900758
Fakturadato: 01.01.2026
Leveringsdato: 01.01.2026
Deres referanse: Rogstad Andre
Rekvisisjon:

Kundenr. 100046
Aamodt Andre og Rogstad Jacob
Festningsgt. 52

4614 KRISTIANSAND S

Varenr	Varetekst	Antall	Pris	%	Sum
<i>Periode 01.01.2026-31.03.2026</i>					
1	Felleskostnader 3 andeler	3,00	1345,00		4 035,00
<i>Periode 01.01.2026-31.03.2026</i>					
3	TV/internett	3,00	589,00		1 767,00
Sum eks mva:					5 802,00

Totalsum: 5 802,00

Sum å betale: 5 802,00

BELASTES VIA AVTALEGIRO**Forfallsdato:**

20.01.2026

KID:

790075801000460

Bankkonto:

63110589397

Sum å betale:

5 802,00

Adresse

SAMEIET FESTNINGSGT. 52
c/o DKS AS
Boks 4074
4689 KRISTIANSAND S

Kontakt

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

Firma

Foretaksregisteret
NO 997642473
IBAN
SWIFT



Kristiansand
kommune

ROGSTAD JACOB
VEDDERHEIA 288
4642 SØGNE

Eiendom 150/790/0/26/1 - FESTNINGSGATA 52
Eier ROGSTAD JACOB

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501028431

Kundenr. 4058823

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 535,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
1064700,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 010125-310325

TERMINBELØP MVA
535,00

Netto 535,00

MVA 0,00

Øreavrunding 0,00

Belastes avtalegiro 535,00

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

ROGSTAD JACOB
RÅDHUSVEIEN 36
4640 SØGNE

Eiendom 150/790/0/26/1 - FESTNINGSGATA 52
Eier ROGSTAD JACOB

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501077594

Kundenr. 4058823

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 535,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
1064700,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 010425-300625

TERMINBELØP MVA
535,00

Netto 535,00

MVA 0,00

Øreavrunding 0,00

Belastes avtalegiro 535,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

ROGSTAD JACOB
RÅDHUSVEIEN 36
4640 SØGNE

Eiendom 150/790/0/26/1 - FESTNINGSGATA 52
Eier ROGSTAD JACOB

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501127555

Kundenr. 4058823

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 535,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
1064700,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 010725-300925

TERMINBELØP MVA
535,00

Netto 535,00

MVA 0,00

Øreavrunding 0,00

Belastes avtalegiro 535,00

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

ROGSTAD JACOB
LEIREVEIEN 302
4641 SØGNE

Eiendom 150/790/0/26/1 - FESTNINGSGATA 52
Eier ROGSTAD JACOB

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501176792

Kundenr. 4058823

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 535,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
1064700,00 kr

PRIS ANDEL FRA-TIL DATO
2,01 1/1 011025-311225

TERMINBELØP MVA
535,00

Netto 535,00

MVA 0,00

Øreavrunding 0,00

Belastes avtalegiro 535,00

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

Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET FESTNINGSGT. 52

§ 1
Eierandelene

Eiendommen Festningsgaten 52 er et sameie mellom eierne av de idelle andeler som igjen er knyttet til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av til sammen 200 eierandeler av eiendommene. Disse kan ikke skilles fra deltaker-interessen i sameiet.

§ 2
Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art m.v.

Sameiere hefter innbyrdes proratorisk etter eierandelenes størrelser for sameiets forpliktelse. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til øvrige eiere.

§ 3
Bruksrett - omsetning

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, bestemt i Skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid gjeldene offentlige bestemmelser.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, dog gjelder følgende:

Ved utleie skal utleier betale sameiet et utleiegebyr på kr. 500,- pr. utleie. Beløpet indeksreguleres hvert andre år i henhold til SSYs konsumsprisindeks. Utleie og fremleie er ikke tillatt uten styrets godkjenning (pkt. 7 i husordensreglene).

Ved salg av garasjeseksjoner som ikke skjer til eier/kjøper av leilighet/kontor/forretning eller lagerseksjon i bygget, skal eiere av leilighet/kontor/forretning eller lagerseksjon ha forkjøpsrett. Dersom flere ønsker å benytte forkjøpsretten, seksjonseier (e) som ikke har garasje fra før, forrett fremfor seksjonseier (e) som har garasje fra før.

Seksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

§ 4

Vedlikehold - fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt, herunder vinduer med rammer, av seksjonen knyttet til eierandelen. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med byggeforskriftene.

Det ytre vedlikehold av bygningen og fellesareal for bygningen skal besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles på følgende måte:

Vedlikehold av fellesareal merket F-1 besørges og bekostes av seksjonene 1 - 29 og fordeles i forhold til sameiebrøken for den enkelte seksjon.

Vedlikehold av fellesareal merket F-2 besørges og bekostes av seksjon 1 og eierne av garasjenr. og fordeles på følgende måte:

Seksjon 14/8	-	deler
Garasje1/8	-	deler
Garasje1/8	-	deler
Garasje1/8	-	deler
Garasje1/8	-	deler

Vedlikehold av fellesareal merket F-3 besørges og bekostes av seksjonene 2, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 og fordeles på følgende måte:

Seksjon	2	-	20 / 55 deler
Seksjon	4	-	7 / 55 deler
Seksjon	5	-	5 / 55 deler
Seksjon	6	-	4 / 55 deler
Seksjon	7	-	5 / 55 deler
Seksjon	8	-	6 / 55 deler
Seksjon	9	-	8 / 55 deler

Øvrige fellesutgifter bæres av sameierne etter eierandelenes størrelser.

På grunnlag av et årsbudsjett, skal det betales et halvårig forskuddsbeløp a^s conto.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedlikehold av takterrassen fordeles med 40% på leilighetsseksjonene og resten belastes sameiet.

Det skal utføres ett normalt forsvarlig vedlikehold. Utvendig arrangement på bygningen, så som markiser og lignende er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av styret, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

Takvinduer:

Det gis anledning til å sette inn takvinduer i 4 etasje. Arbeidet skal utføres fagmessig (byggmester) Nødvendige godkjenninger må foreligge, samt skisse og mål av vindu og plassering, skal forelegges styret for godkjenning før montering skjer. Enhver utgift vedr. montering, vedlikehold og evt. vannlekkasjer dekkes av den seksjonseier som har slikt vindu montert.. (dersom evt. skade ikke dekkes av sameiets byggforsikring)

§5

Administrasjon

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges for 2 år av gangen. Styreleder skal velges særskilt på årsmøtet og styret kan meddele spesialfullmakt, blant annet til forretningsfører.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og et styremedlem. Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen. Disponeringen av fellesrom og anlegg er også underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Styret ansetter eventuelt forretningsfører for sameiet.

Sameiet skal ha revisor iht. eierseksjonsloven.

Dersom en representant fra næringsseksjonene ikke velges direkte til styret, skal årsmøte oppnevne en representant med møterett.

§6

Årsmøte - stemmerett

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret eller minst 3 av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelsefrist for slikt møte er det samme som for ordinært årsmøte. På årsmøter har hver sameier et stemmetall på 200 x seksjonens sameiebrøk. Alle vedtak kan treffes på simpelt flertall. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst 100 sameiestemmer være representert på møtet.

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap

2. Styrets forslag til budsjett neste år
3. Valg av styre og 2 varamedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse for disse.
4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet på årsmøte, må være meddelt til styret innen oppgitte frister.
- 5.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til etter forutgående 14 - dagers skriftlig varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift eller rettergangsloven for tvistemål, kapittel 32, lov av 13.8.1915, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§ 8

Husordensregler

Husordensregler vedtatt på årsmøte. Reglene er å betrakte som et vedlegg til vedtektene.

Endring av vedtektene 25.02.2025



SAMEIET FESTNINGSGT. 52

**Årsregnskap
2024**

ÅRSBERETNING 2024

FOR SAMEIET FESTNINGSGT. 52

1. TILLITSVALGTE.

Siden forrige ordinære sameiendomsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret:

		Valgt:
Svein K. Retterholt	Styreleder -	2 år
John W. Rysstad	Styremedlem -	2 år
Geir Andersen	Styremedlem -	1 år
Yngvar M. Arnli	Varamedlem -	2 år
May Coung	Varamedlem -	2 år

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

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

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

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av DKS AS.

Revisjon er utført av REVISJON SØR AS

Gjenstand for sameiet er 29 seksjoner.

Sameiets eiendom er i Kristiansand kommune.

Sameiet har p.t. inngått levering- og service-avtaler med disse firmaer.

ENTELIOS AS – levering av strøm

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i KLP Forsikring.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til en hver tid har de riktige forsikringssummer. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Den enkelte sameier må selv sørge for å ha egen innboforsikring.

3. STYRETS ARBEID.

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

Det er slutført arbeidet vedr. installasjon av ny heis etter mye arbeid / oppfølging.

Det er avholdt ekstraordinært årsmøte, hvor det ble besluttet å utbedre taket i 2025.

Vært en lekkasje som styret har håndtert, samt oppfølging alle serviceavtaler er ivarettatt.

SAMEIET FESTNINGGT. 52

Regnskapsprinsipper

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

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfakturerings tidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

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

c) Fordringer.

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

Ellers arbeides det kontinuerlig med å vurdere de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftutgiftene i denne perioden ble på kr. 842.651,-. Det blir da et driftsresultat på kr. 398.517,-og tillegg av finansposter får vi ett resultat på kr. 130.740,- som overføres sameiets egenkapital.

Egenkapitalen pr. 31.12.24 er negativ med kr. 2.481.286,-, som er finansiert opp med lån.

5. BUDSJETT FOR 2025

Fellesutgiftene er foreslått økt noe for 2025, samt justering iht. leverandøren på TV/internett.

6. YTRE MILJØ.

Sameiet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

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

Kristiansand, den 15.01.2025

STYRET I SAMEIET FESTNINGSGT. 52


Svein K. Retterholt
Styreleder


John W. Russtad


Geir Andersen

SAMEIET FESTNINGGT. 52

	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 036 579	973 814
TV/internett		110 409	107 160
Innbetalt fellesgjeld		84 500	147 000
Ekstrainnbetaling		0	603 000
Forefallent arbeid		0	14 250
Øvrige inntekter EL-lading		9 680	-
Sum driftsinntekter		1 241 168	1 845 224
Driftskostnader			
Vask-renhold		29 323	11 411
Styrehonorar,arb.giv.avg.		65 037	22 834
Forretningsførsel		45 000	43 128
Forsikring		72 829	61 993
Drift heiser		36 736	45 028
Kommunale avgifter, avfall		299 354	263 147
Revisjon		10 000	10 000
Fellesstrøm		26 778	46 440
Fjernvarme - varmtvann		65 057	17 700
TV/internett		111 365	106 254
Ny heis		0	964 563
Andre driftskostnader	1	81 172	169 657
Sum driftskostnader		842 651	1 762 155
Driftsresultat		398 517	83 069
Finansinntekter		1 871	989
Finanskostnader		-269 648	-239 434
Sum finansinntekter - og kostn.		-267 777	-238 445
Resultat		130 740	-155 376
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond		-	-
Ovf. Egenkapitalen		130 740	-155 376

SAMEIET FESTNINGGT. 52

	Noter	2024	2023
BALANSE			
Omløpsmidler			
Ubetalte felleskostnader		-	-
Forskuddsbetalt kostnader		51 540	-
Andre kortsiktige fordringer		-	-
Bankinnskudd		879 297	1 202 570
Sum omløpsmidler		930 837	1 202 570
Sum eiendeler		930 837	1 202 570
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		-	-
Fri egenkapital		-2 481 286	-2 612 027
Sum egenkapital		-2 481 286	-2 612 027
Gjeld			
Lån bank	2	3 301 366	3 421 190
Kortsiktig gjeld		21 015	352 543
Forskuddsbetalte fellesutgifter		89 742	40 864
Sum gjeld		3 412 123	3 814 597
Sum egenkapital og gjeld		930 837	1 202 570

Kristiansand, 15. januar 2025

Svein Retterholt
Svein K. Retterholt
Styreleder

Geir Andersen
Geir Andersen
John W. Rysstad

Line Urestad

John W. Rysstad

SAMEIET FESTNINGGT. 52

NOTER

1. Andre driftskostnader

Repr. varmtvannsledning	
Gavekort	27 165
Spyling med rørinspeksjon	6 800
2 Stiger	9 500
Systemnøkkel	1 502
Opprydding i sikringskap	2 400
Repr. dør i klem	2 038
Skilt -" rasfare"	1 199
Service avløpsstasjon	7 649
Maling	1 807
Garasjeportutgifter	2 500
Lufttørke	3 899
Bistand m.m.	2 876
Årsmøteutgifter, innk. møte, ref.	7 250
Andre diverse utgifter m.m.	4 587
Sum	81 172

2. Lån

Det er opptatt lån i Nordea på 4 år til 7,5 % rtr. p.a., med 78 års nedbetalingstruktur.

Til årsmøtet i Sameiet Festningsgt. 52

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Festningsgt. 52 som viser et overskudd på NOK 130 740. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert Internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 17. januar 2025

Revisjon Sør AS



Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

SAMEIET FESTNINGGT. 52

	Noter	2024	2025
		Regnskap	Budsjett
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 036 579	1 055 136
Økning 10% fra 01.04.			79 135
TV/internett - økning iht. leverandøren		110 409	114 228
Innbetalt fellesgjeld		84 500	0
Ekstrainnbetaling - leiligheter 19		0	380 000
Øvrige inntekter		9 680	-
Sum driftsinntekter		1 241 168	1 628 499
Driftskostnader			
Vask-renhold		29 323	30 000
Styrehonorar,arb.giv.avg.		65 037	65 000
Forretningsførsel		45 000	47 500
Forsikring		72 829	86 000
Drift heiser		36 736	50 000
Kommunale avgifter, avfall		299 354	325 000
Revisjon		10 000	10 000
Fellesstrøm		26 778	35 000
Fjernvarme - varmtvann		65 057	60 000
TV/internett		111 365	114 000
Andre driftskostnader		81 172	100 000
Takvedlikehold		0	1 100 000
Sum driftskostnader		842 651	2 022 500
Driftsresultat		398 517	-394 001
Finansinntekter		1 871	5 000
Finanskostnader/avdrag		-269 648	-260 000
Sum finansinntekter - og kostn.		-267 777	-255 000
Resultat		130 740	-649 001

Avdrag lån

130 000

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Festningsgaten 52

Den 25.02.2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Festningsgaten 52 i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av forretningsfører Bernt Ivar Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 95 andeler, herav 39 andeler med fullmakt

Hver eierseksjon har en stemme iht. andel.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.

Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Yngvar M. Arnli valgt.

C. Valg av protokollfører.

Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

D. Godkjenning av innkallingen.

Det var ingen bemerkninger til innkallingen
Innkallingen til årsmøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent, etter en gjennomgang av møteleder.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2025.

Styrets forlag til budsjett ble enstemmig godkjent, dvs. 10 % økning av fellesutgiftene fra 01.04.2025.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett ble enstemmig godkjent og at revisor dekkes etter regning

6. SAKER.

Endring av § 4

Vedtak: Det var enstemmig om å tillegge følgende avsnitt:

«Vedlikehold av takterrassen fordeles med 40 % på leilighetsseksjonene og resten belastes sameiet.»

7. VALG AV STYRE

Følgende styre ble valgt:

Svein K. Retterholt	-	styreleder	-	sittende
John Walter Rysstad	-	styremedlem	-	sittende
Geir Andersen	-	styremedlem	-	1 år
Mai Cuong	-	varamedlem	-	sittende
Yngvar M. Arnli	-	varamedlem	-	sittende

8. VALG AV VALGKOMITE

Følgende valgkomite er sittende ett år til:

Håkon Myhr og Freddy Kodvåg

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter det formelle møtet var avsluttet.

Kr.sand 25.02.2025

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Yngvar M. Arnli

Ellers ble følgende tatt opp:

Styret ser på muligheten til å få låst skapene med sikringer i.

Fellestiltak (dugnad) tar styret initiativ til våren-25.



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

00520006686

Teknisk sektor

Posttuttak
Tollbodgata 22
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 38 07 55 30
Telefax: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Jan Natvig
Festningsgata 52
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: IAA/98/4826/980570/L44

Dato: 11.05.98

FESTNINGSGATA 52 - BRUKSENDRING.

Plan- og bygningssjefen viser til søknad mottatt 17.03.98 og 30.04.98, og gir tillatelse til bruksendring av kontor til bolig som omsøkt.

De bygningsmessige arbeidene er utført og tatt i bruk.

Tillatelsen er i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse I.

Tiltaket godkjennes på følgende vilkår:

Det må innbetales gebyrer for behandling av byggesøknad:

- Behandling av byggesøknad kr. 1840- sendes Jan Natvig.
- Rørleggerarbeidene anmeldes ingeniørvesenet.

Et sett godkjente søknad m/vedlegg sendes i retur.

Med hilsen

I. Aanesland

Ivar Aanesland
Avd.ing.

Kopi: Ingeniørvesenet vann og avløp

NATVIG (FERNINGSBT 52)
 Tel. 380 22925 (Kontor - Leilighet)

KRISTIANSAND KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 30 APR 1978

J.nr.
 Ark.nr.
 Mappe Saksbeh.



GODKJENT
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 I KRISTIANSAND

18.98 i.A.

Etter

3 etg.

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

Dansk Scanning A/S

Ark. Jan Landsverk
Vestte Strandgt. 42
KRISTIANSAND S.

438/82 PD/rh 19.januar 1983

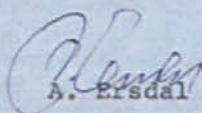
KRISTIAN IV' GT. 41-45. AUKSJONSGÅRDEN.
REVIDERTE TEGNINGER

Bygningssjefen godkjenner de reviderte tegningene innsendt
4.1.1983 på følgende vilkår:

Leilighetene må utstyres med boder iflg. byggeforskriftenes
kap. 31:32, jfr. vårt brev av 9.8.1982.

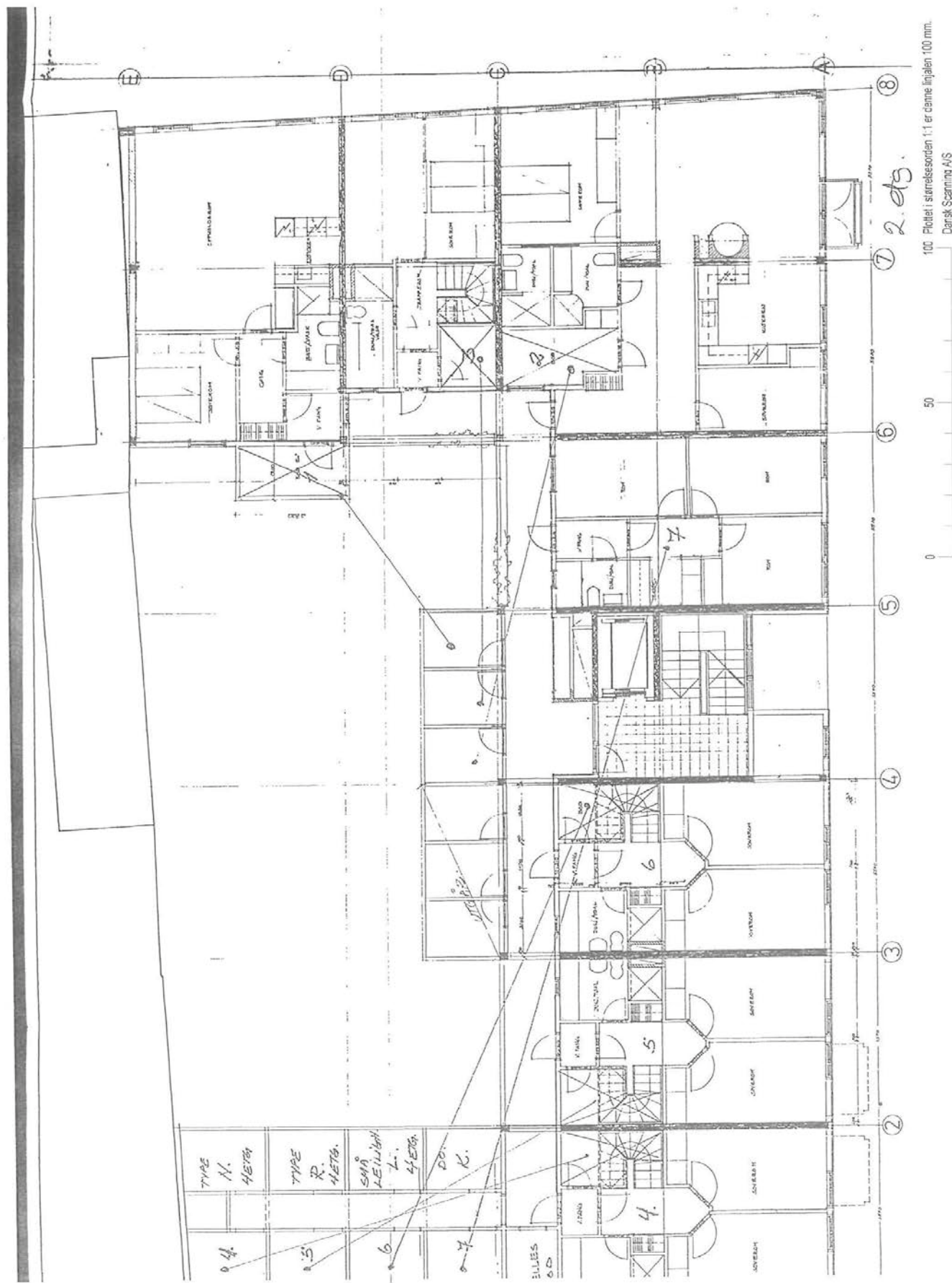
Det må vises hvor hver enkelt leilighet kan skaffes tilfreds-
stillende boder, inkl. matbod.

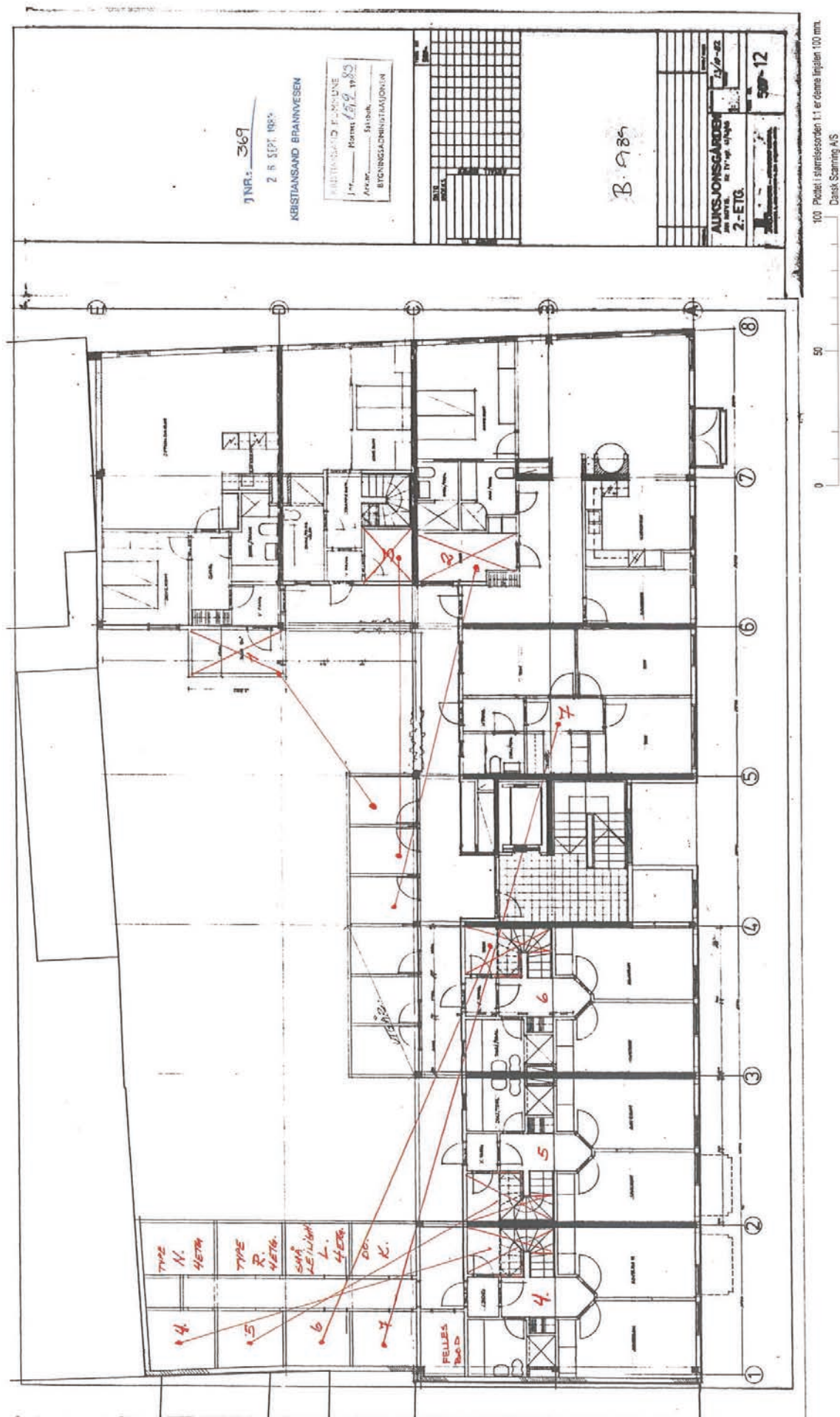
Før dette er vist, kan ingen boder tillates sløyfet.

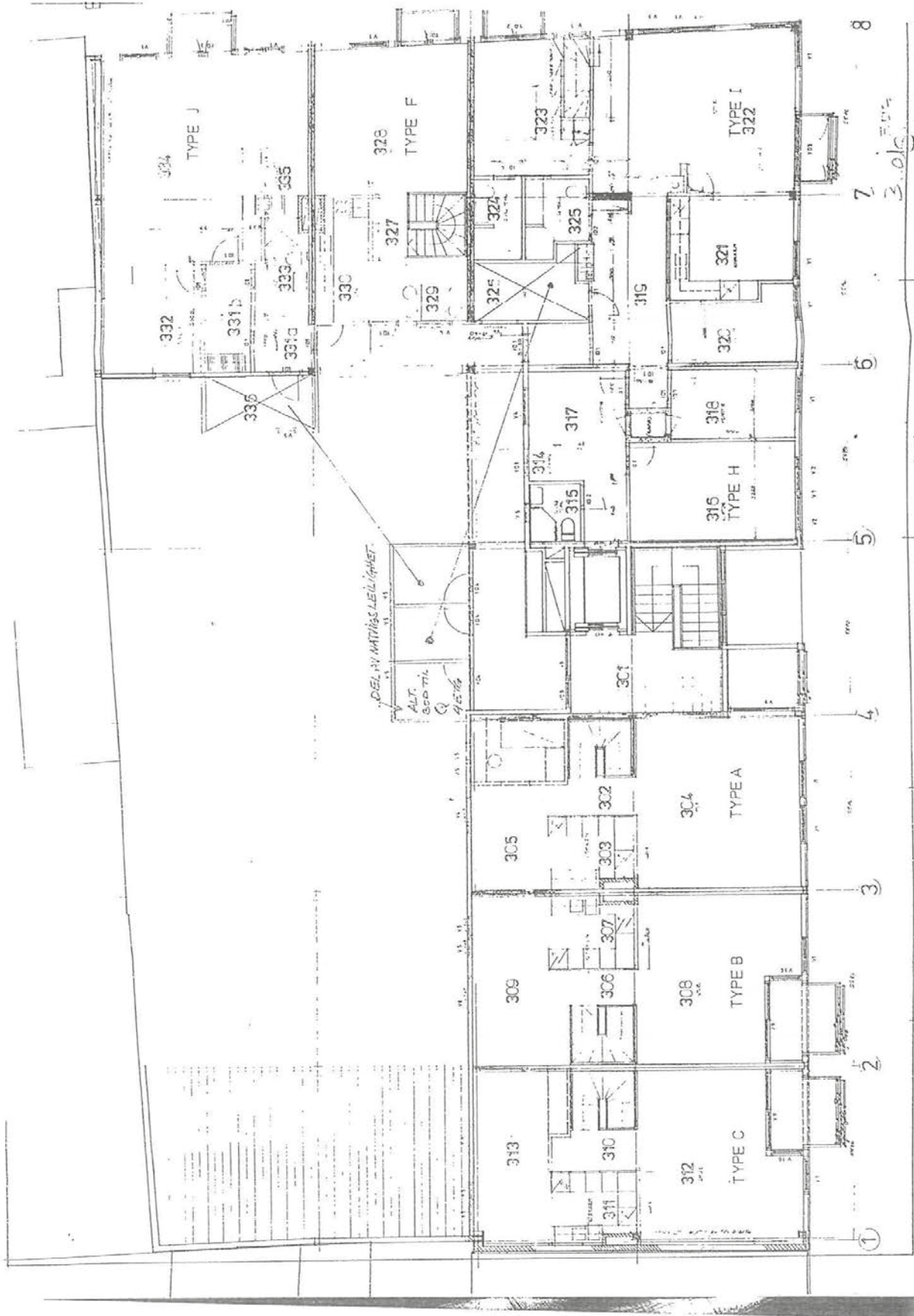

A. Ersdal


P. Dalen

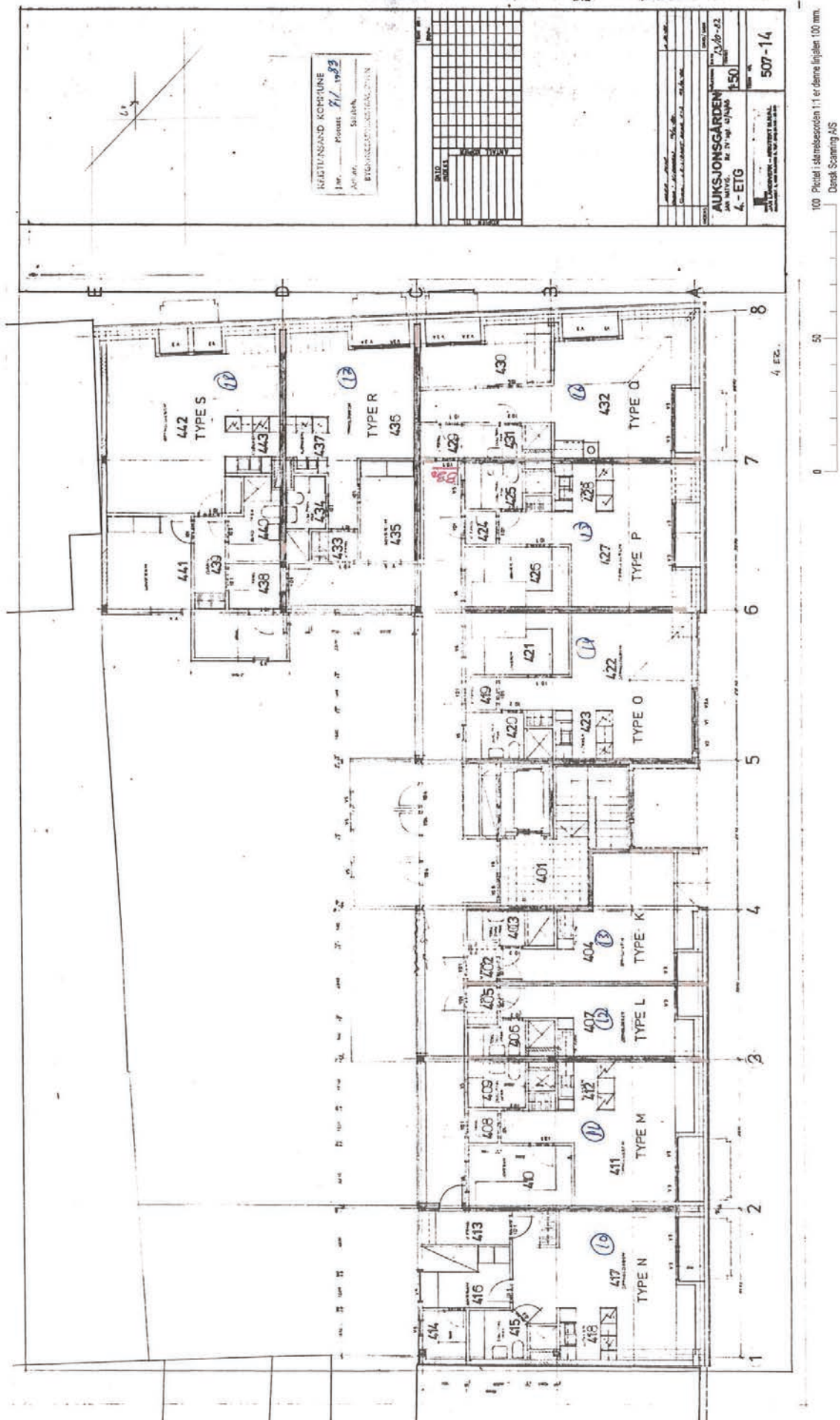
Gjenpart: Kruse Smith A/S, Postboks 712, m/vedlegg
Kr.sand Auksjonsforretning, c7o Kuholmsveien 72 C







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





Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 Kristiansand

Vår ref.:
201304082-2 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2013

VEDTAK - TILLATELSE

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 24.04.2013. Søknaden omfatter innsetting av takvindu på 1,34 m x 2,8 m i fasaden mot sørvest.

Reguleringsplan for Kvartal IV, plan nr. 908. Godkjent 08.09.2004.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivarettatt for omsøkt tiltak.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadsplichtige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr.3500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon

E-postadresse

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







Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201304082-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.06.2014

Ferdigattest

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for innsetting av takvindu slik det er beskrevet i tillatelse av 08.05.2013.

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

Mary Simonsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler

Telefon

E-postadresse

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



Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 Kristiansand

Vår ref.:
201304082-2 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2013

VEDTAK - TILLATELSE

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 24.04.2013. Søknaden omfatter innsetting av takvindu på 1,34 m x 2,8 m i fasaden mot sørvest.

Reguleringsplan for Kvartal IV, plan nr. 908. Godkjent 08.09.2004.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivarettatt for omsøkt tiltak.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadsplichtige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr.3500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon

E-postadresse

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



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



Gnr.: 150 Bnr.: 790 Fnr.: Snr.:
Adresse: Festningsgata 52
Sokkelhøyde:

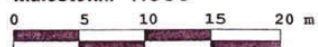
Koordinatsystem: Euref89 sone32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

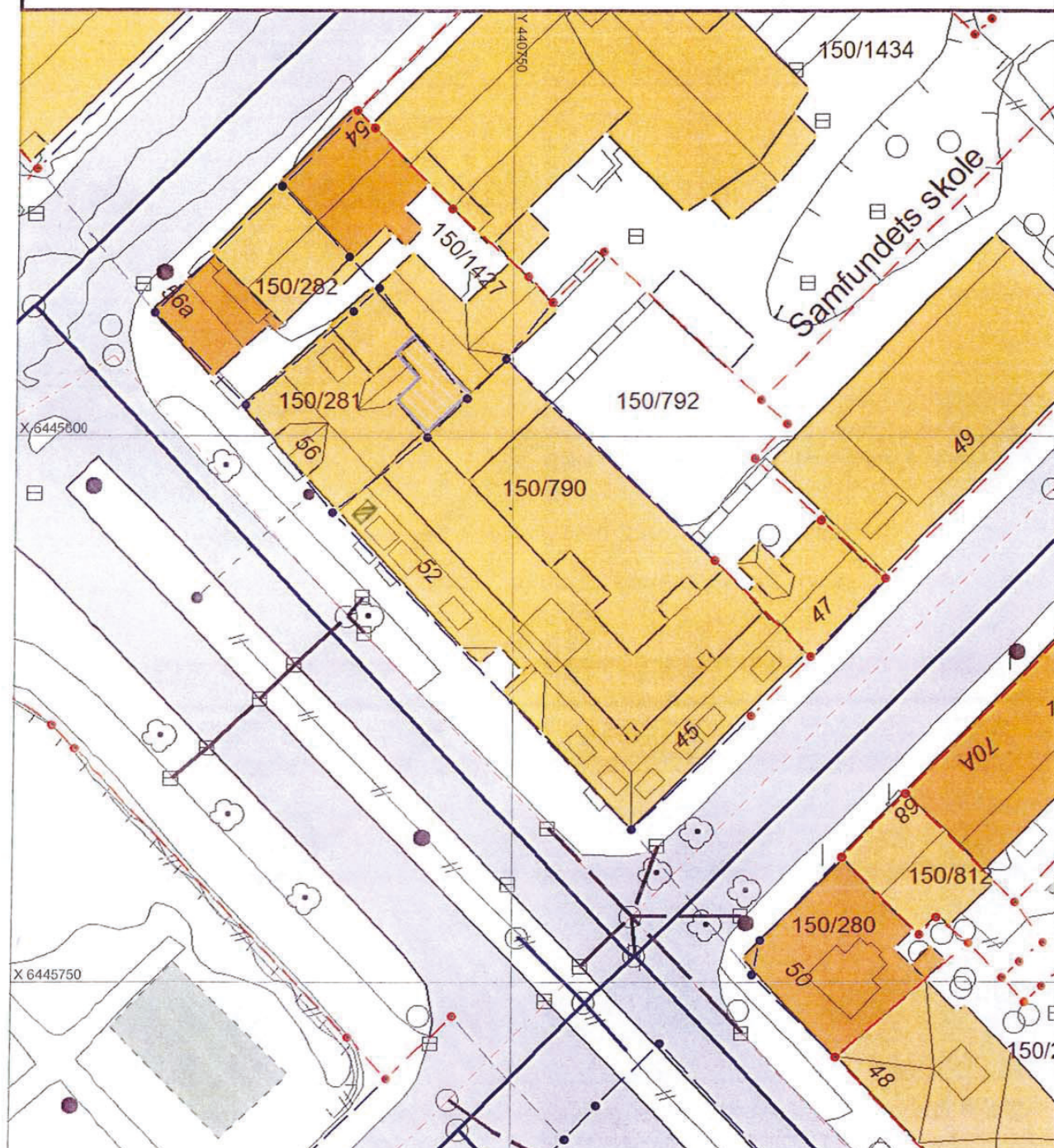
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



Dato: 03.04.2013

Sign.: ed





From: "Sakariassen, Håkon" <Hakon.Sakariassen@dnbeiendom.no>
Sent: Thu, 12 Jun 2025 11:58:52 +0200
To: "Post Byutvikling" <post.byutvikling@kristiansand.kommune.no>
Subject: VS: Byggesak - Festningsgata 52
Attachments: byggesak.331060374319095 (6).pdf, objpict_331060374231780_0 (1).jpg
Categories: Grønn kategori

Hei, kan dere ta en titt på dette?

Hilsen

Håkon Sakariassen
Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.sakariassen@dnbeiendom.no

+47 48056122

DNB Eiendom AS
Markensgate 19
4611 Kristiansand S
dnbeiendom.no

DNB Eiendom

Fra hjem til hjem

Fra: Suzana Rijic <Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no>
Sendt: torsdag 12. juni 2025 11:56
Til: Sakariassen, Håkon <Hakon.Sakariassen@dnbeiendom.no>
Emne: SV: Byggesak - Festningsgata 52

Hei, dessverre, jeg kan ikke svare på det, ta kontakt med
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Fra: Sakariassen, Håkon <Hakon.Sakariassen@dnbeiendom.no>
Sendt: torsdag 12. juni 2025 11:38
Til: Suzana Rijic <Suzana.Rijic@kristiansand.kommune.no>
Emne: Byggesak - Festningsgata 52

Hei,

Viser til tlf. samtale ang tegninger i Festningsgata 52 snr. 20

150 / 790 Snr.20 (3.etasje).

Sliter med å tyde tegningene, og lurere på om de to soverommene stemmer med dagens bruk. Vet de har blitt solgt med denne planløsningene i alle tidligere salg, og oppgitt 2 soverom i EV, men det gir jo fortsatt ingen garantier.

Setter stor pris på rask tilbakemelding.

Ha en strålende dag.

Hilsen

Håkon Sakariassen
Eiendomsmeglerfullmektig

hakon.sakariassen@dnbeiendom.no

+47 48056122

DNB Eiendom AS
Markensgate 19
4611 Kristiansand S
dnbeiendom.no

DNB Eiendom
Fra hjem til hjem



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

00520006686

Teknisk sektor

Posttuttak
Tollbodgata 22
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 38 07 55 30
Telefax: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Jan Natvig
Festningsgata 52
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.:

Vår ref.: IAA/98/4826/980570/L44

Dato: 11.05.98

FESTNINGSGATA 52 - BRUKSENDRING.

Plan- og bygningssjefen viser til søknad mottatt 17.03.98 og 30.04.98, og gir tillatelse til bruksendring av kontor til bolig som omsøkt.

De bygningsmessige arbeidene er utført og tatt i bruk.

Tillatelsen er i medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse I.

Tiltaket godkjennes på følgende vilkår:

Det må innbetales gebyrer for behandling av byggesøknad:

- Behandling av byggesøknad kr. 1840- sendes Jan Natvig.
- Rørleggerarbeidene anmeldes ingeniørvesenet.

Et sett godkjente søknad m/vedlegg sendes i retur.

Med hilsen

I. Aanesland
Ivar Aanesland
Avd.ing.

Kopi: Ingeniørvesenet vann og avløp

NATVIG (FERNINGSBT 52)
 Tel. 380 22925 (Kontor - Leilighet)

KRISTIANSAND KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mottatt 30 APR 1988

J. nr.
 Ark. nr.
 Mappe Saksbeh.



GODKJENT
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 I KRISTIANSAND

18.98 i.A.

3 etg.

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

Dansk Scanning A/S

Ark. Jan Landsverk
Vestve Strandgt. 42
KRISTIANSAND S.

438/82 PD/rh 19.januar 1983

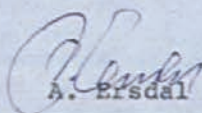
KRISTIAN IV' GT. 41-45. AUKSJONSGÅRDEN.
REVIDERTE TEGNINGER

Bygningssjefen godkjenner de reviderte tegningene innsendt
4.1.1983 på følgende vilkår:

Leilighetene må utstyres med boder iflg. byggeforskriftenes
kap. 31:32, jfr. vårt brev av 9.8.1982.

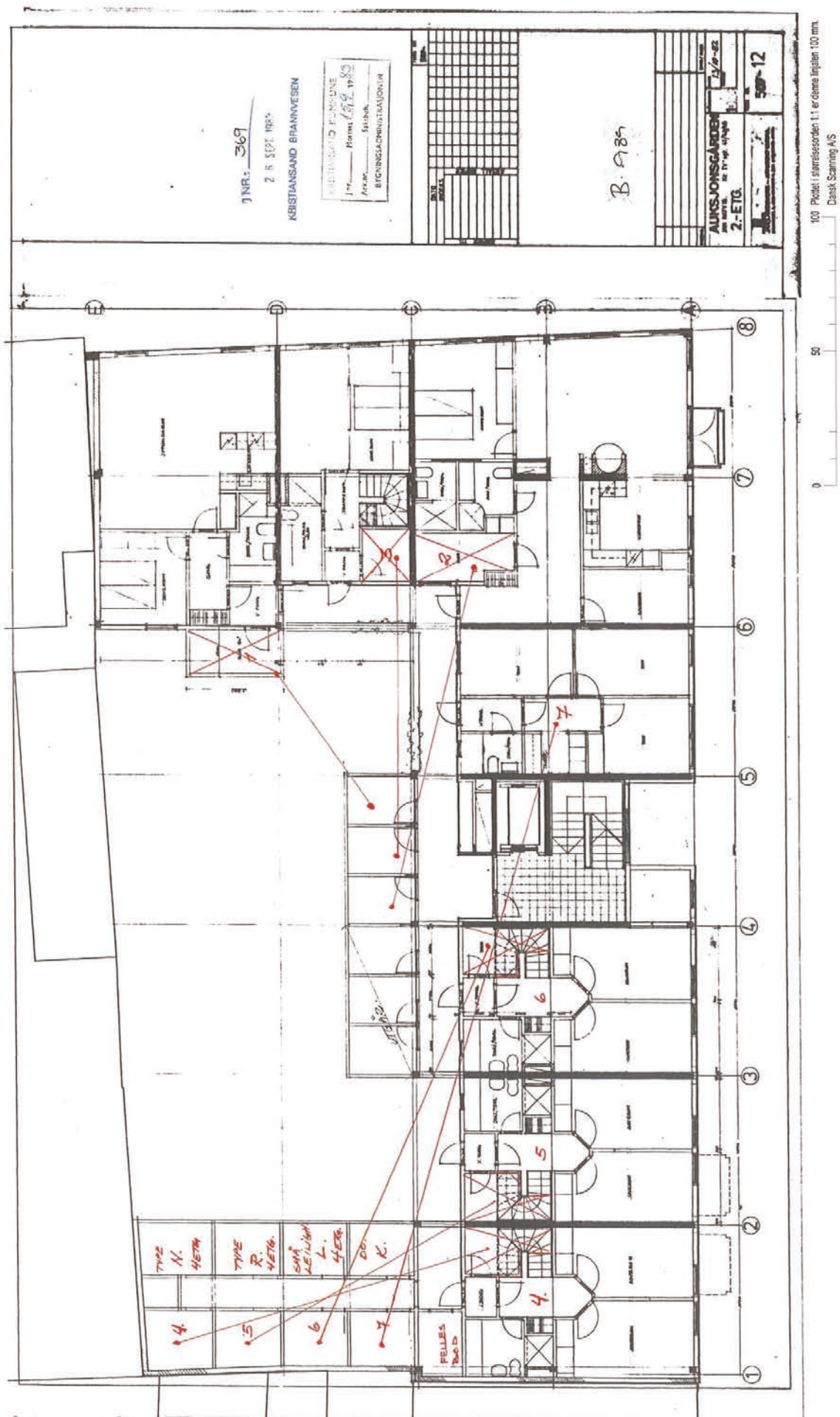
Det må vises hvor hver enkelt leilighet kan skaffes tilfreds-
stillende boder, inkl. matbod.

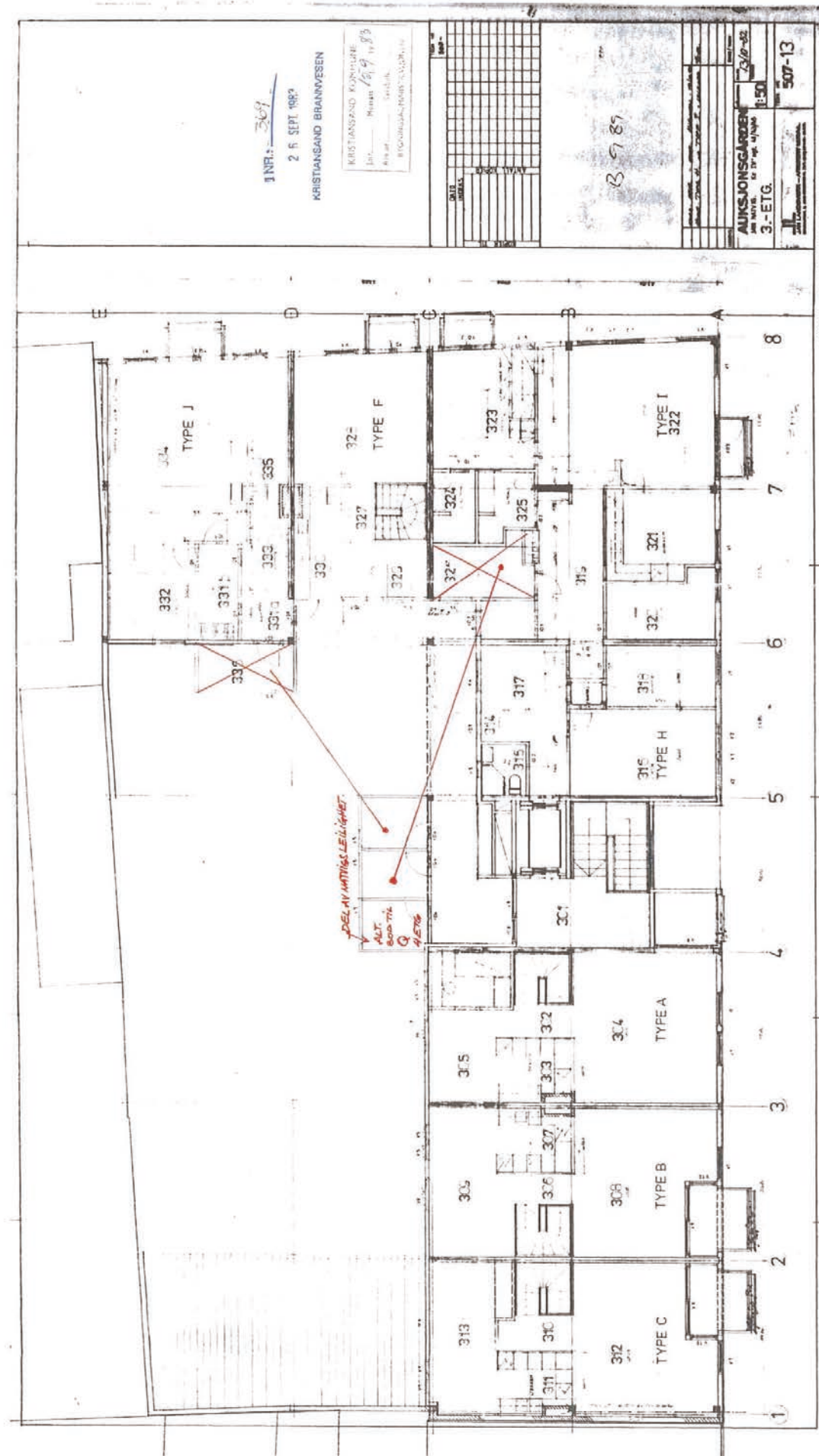
Før dette er vist, kan ingen boder tillates sløyfet.

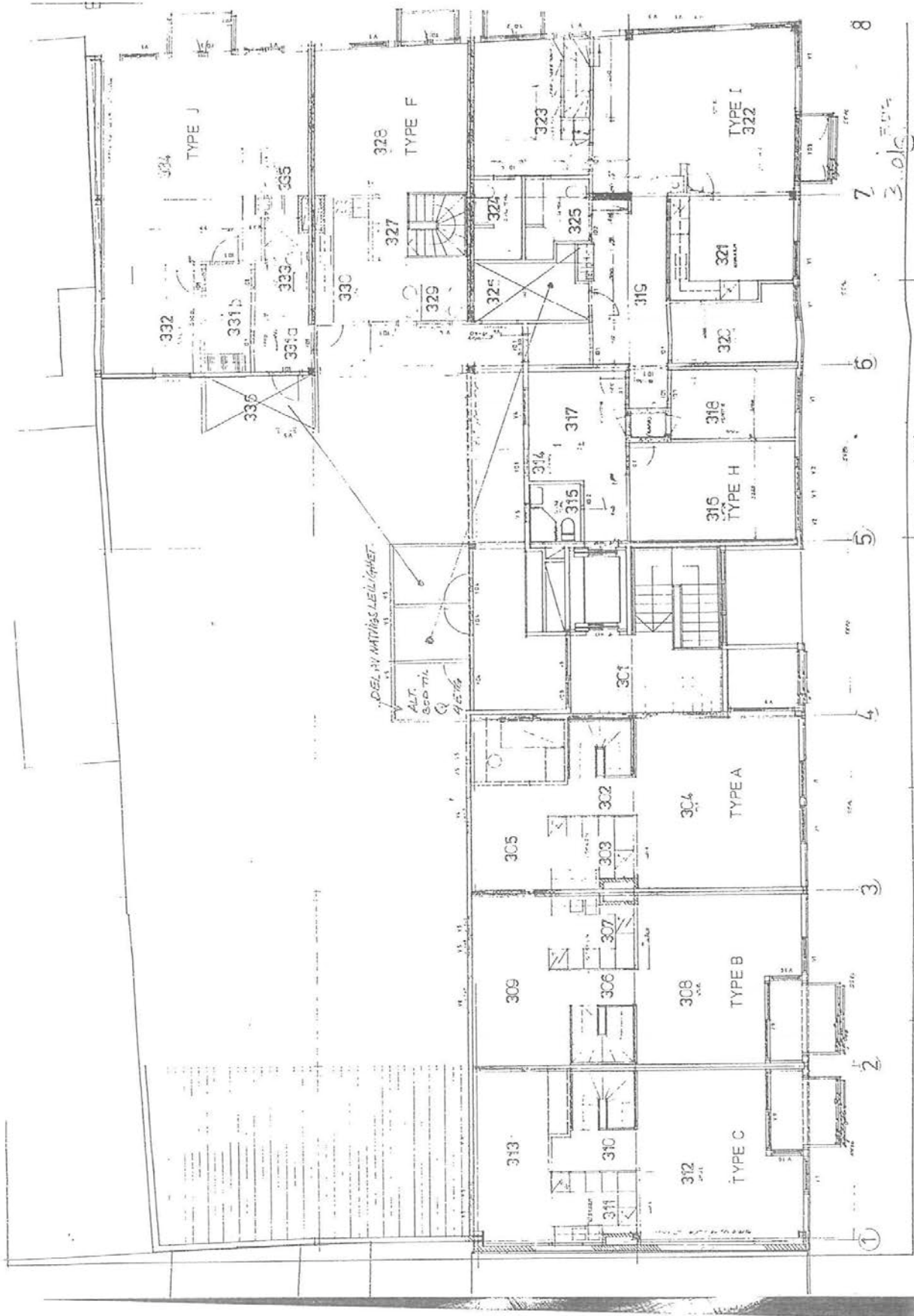

A. Ersdal


P. Dalen

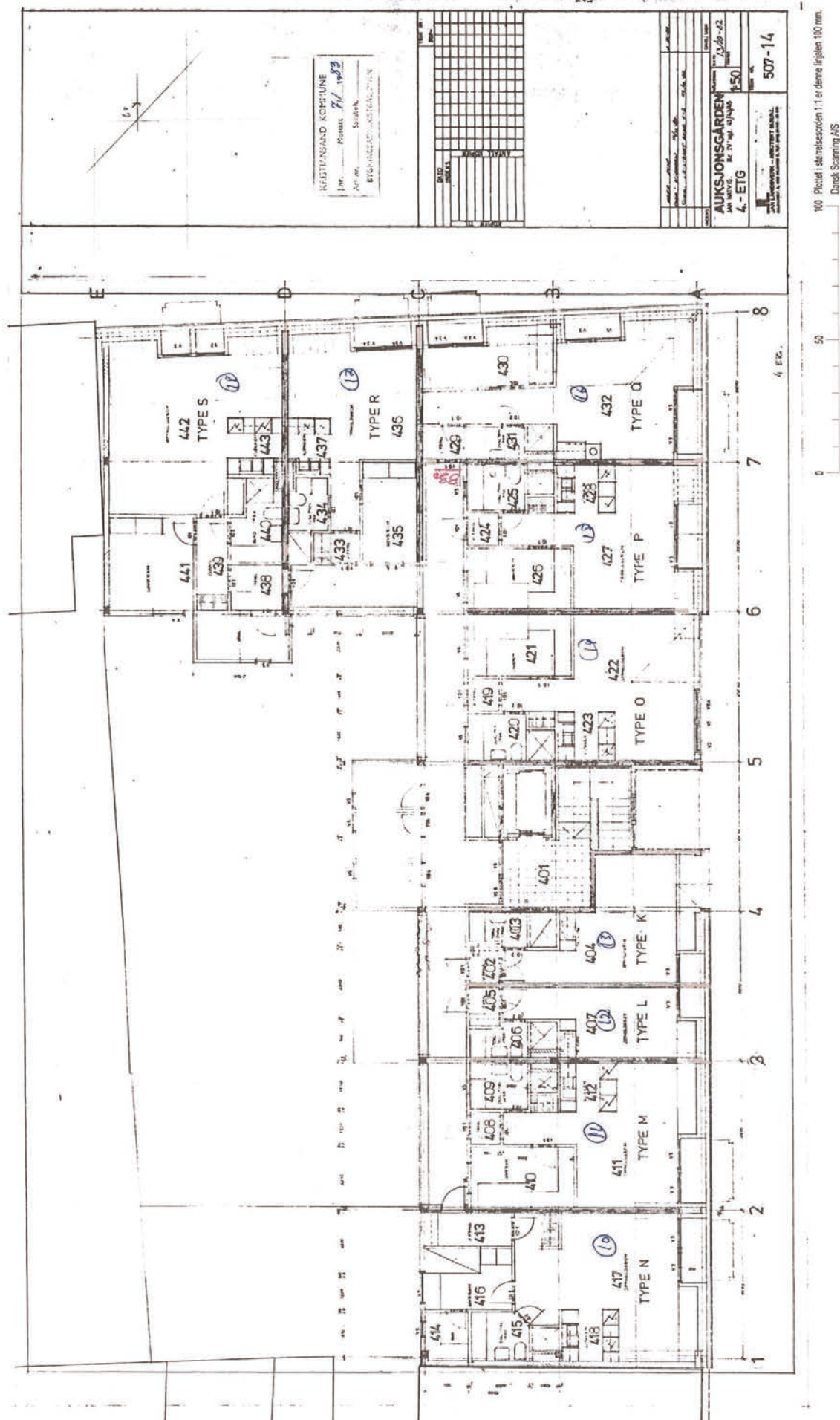
Gjenpart: Kruse Smith A/S, Postboks 712, m/vedlegg
Kr.sand Auksjonsforretning, c7o Kuholmsveien 72 C







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





Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 Kristiansand

Vår ref.:
201304082-2 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2013

VEDTAK - TILLATELSE

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 24.04.2013. Søknaden omfatter innsetting av takvindu på 1,34 m x 2,8 m i fasaden mot sørvest.

Reguleringsplan for Kvartal IV, plan nr. 908. Godkjent 08.09.2004.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivarettatt for omsøkt tiltak.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr.3500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

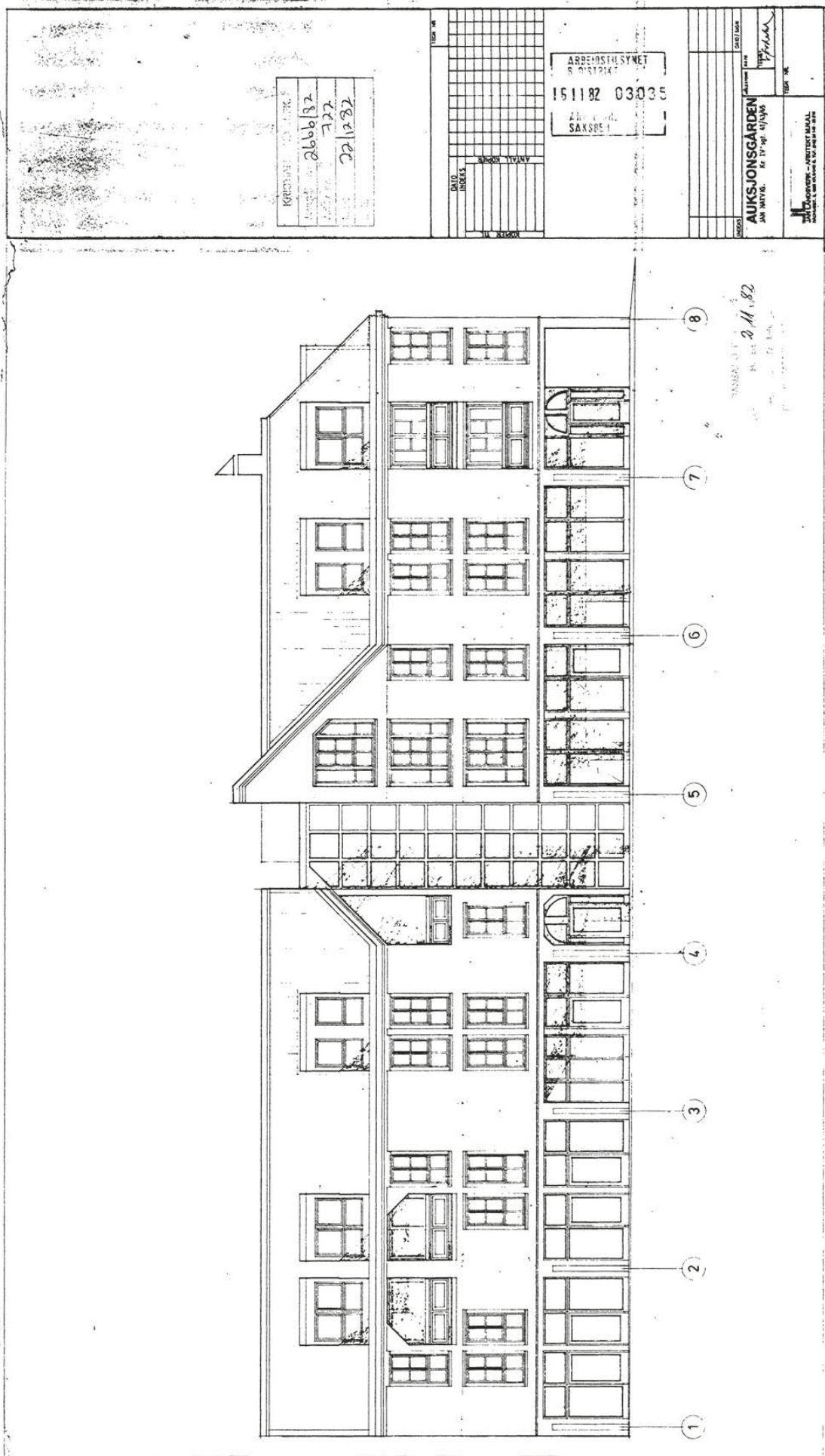
Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon

E-postadresse

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







Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:
201304082-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.06.2014

Ferdigattest

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan,- bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for innsetting av takvindu slik det er beskrevet i tillatelse av 08.05.2013.

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

Mary Simonsen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicetorget - teknisk
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSTAD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler

Telefon

E-postadresse

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



Espen Peersen
Festningsgata 52
4614 Kristiansand

Vår ref.:
201304082-2 /MAS
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 08.05.2013

VEDTAK - TILLATELSE

Byggeplass:	Festningsgata 52	Eiendom:	150/790
Tiltakshaver:	Espen Peersen	Adresse:	Festningsgata 52, 4614 Kristiansand
Tiltakstype:	Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg	Tiltaksart:	Fasadeendring

Det vises til søknad om tiltak mottatt 24.04.2013. Søknaden omfatter innsetting av takvindu på 1,34 m x 2,8 m i fasaden mot sørvest.

Reguleringsplan for Kvartal IV, plan nr. 908. Godkjent 08.09.2004.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

En legger til grunn at brannprosjektering i tiltaksklasse 2 er ivarettatt for omsøkt tiltak.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Før tiltaket kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. SAK10 § 32-8 punkt d.

Gebyr kr.3500,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 4000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

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

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

Postadresse
Kristiansand kommune

Servicebutikken
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Tollbodgata 22
Kristiansand
Vår saksbehandler
Mary Simonsen
Telefon

E-postadresse

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

Gnr.: 150 Bnr.: 790 Fnr.: Snr.:
Adresse: Festningsgata 52
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone32

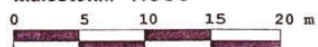
Kvalitet eiendomsgrenser:

— — — — — Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

_____ Usikre eiendomsgrenser

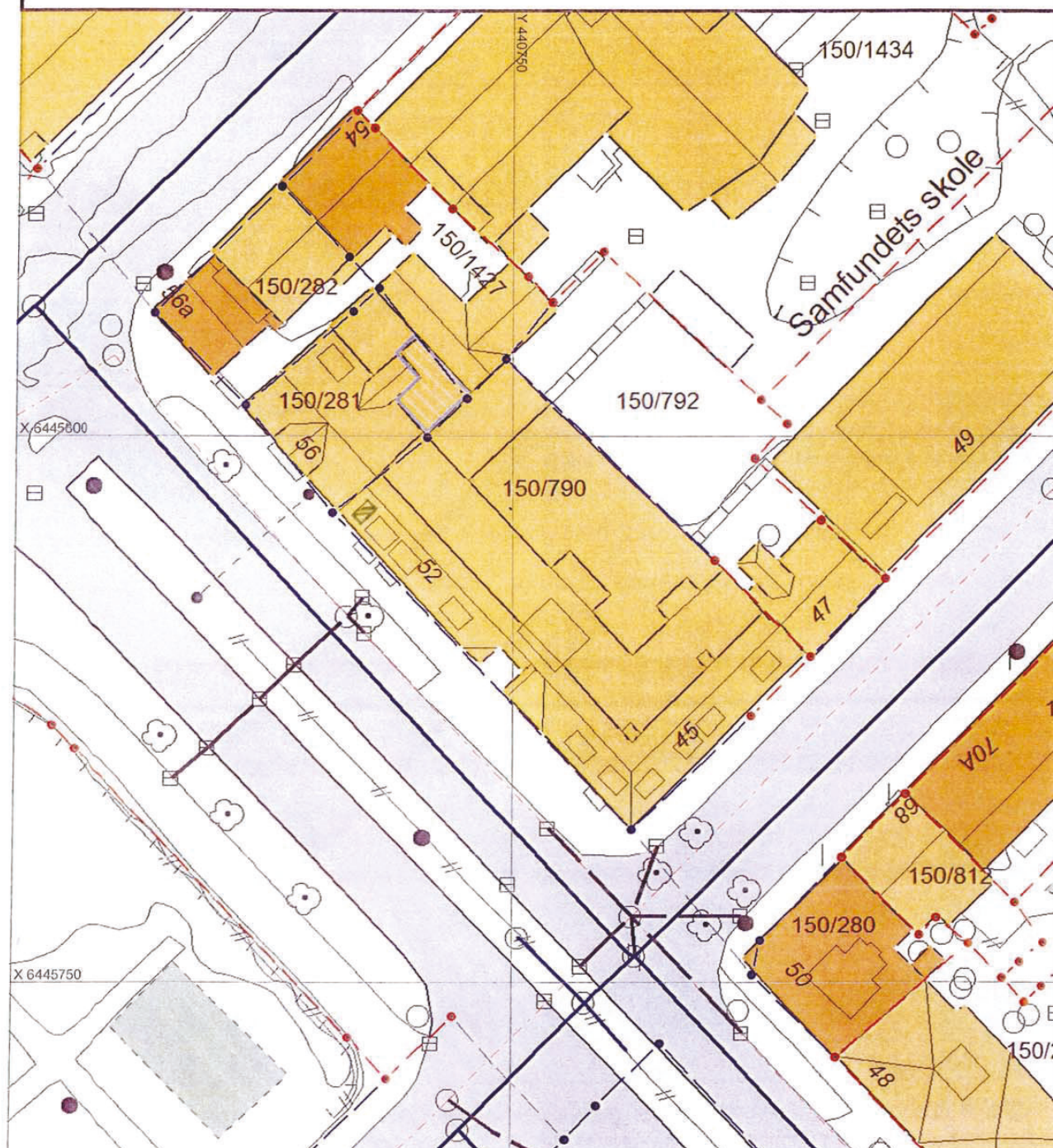
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500

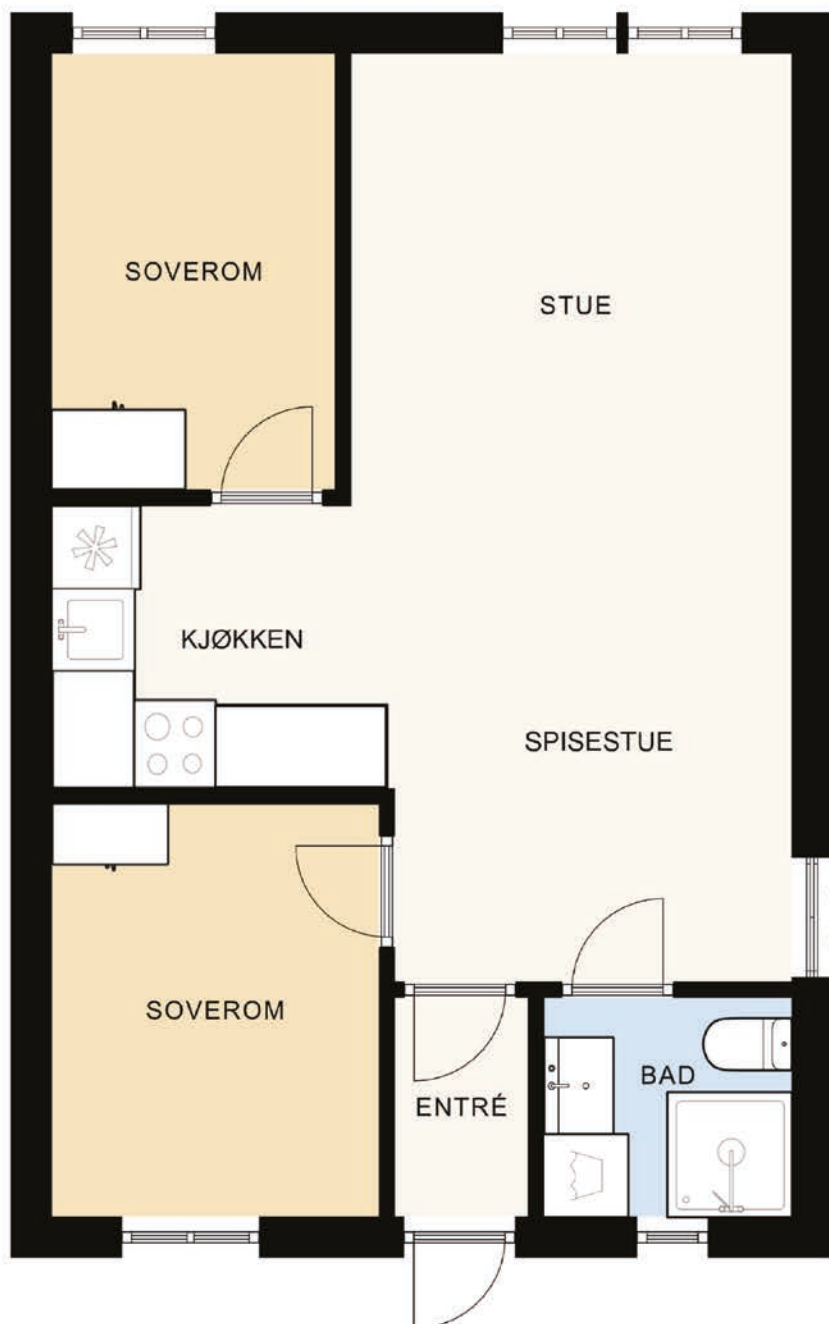


Dato: 03.04.2013

Sign.: ed







Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Nabolagsprofil

Festningsgata 52 - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	0 min 0 km
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	17 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Tordenskjolds gate 64 - Kristiansand ...	2 min
Gyldengården U1 - Kristiansand Ko...	4 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

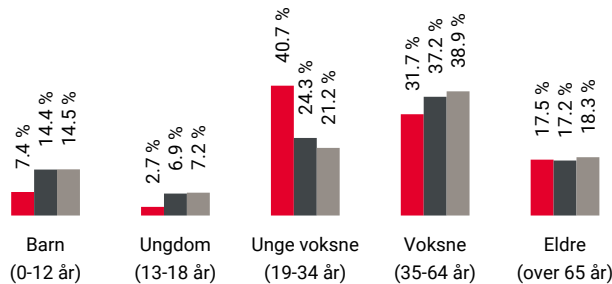


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 53/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år) 26 barn	12 min 1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.5 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år) 30 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Byhaven	4 min
Coop Extra Parken Krsand PostNord	4 min 0.3 km



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

Primære transportmidler

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

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

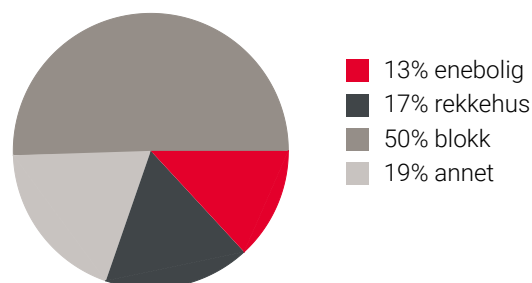
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 4 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 5 min 

Boligmasse



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

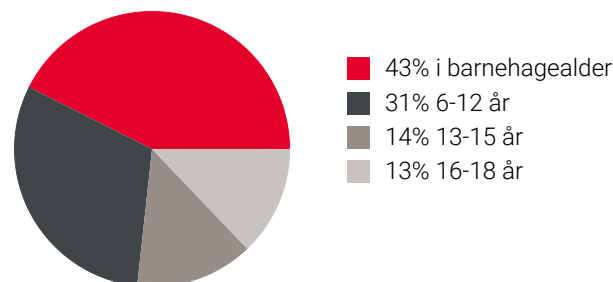
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 5 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

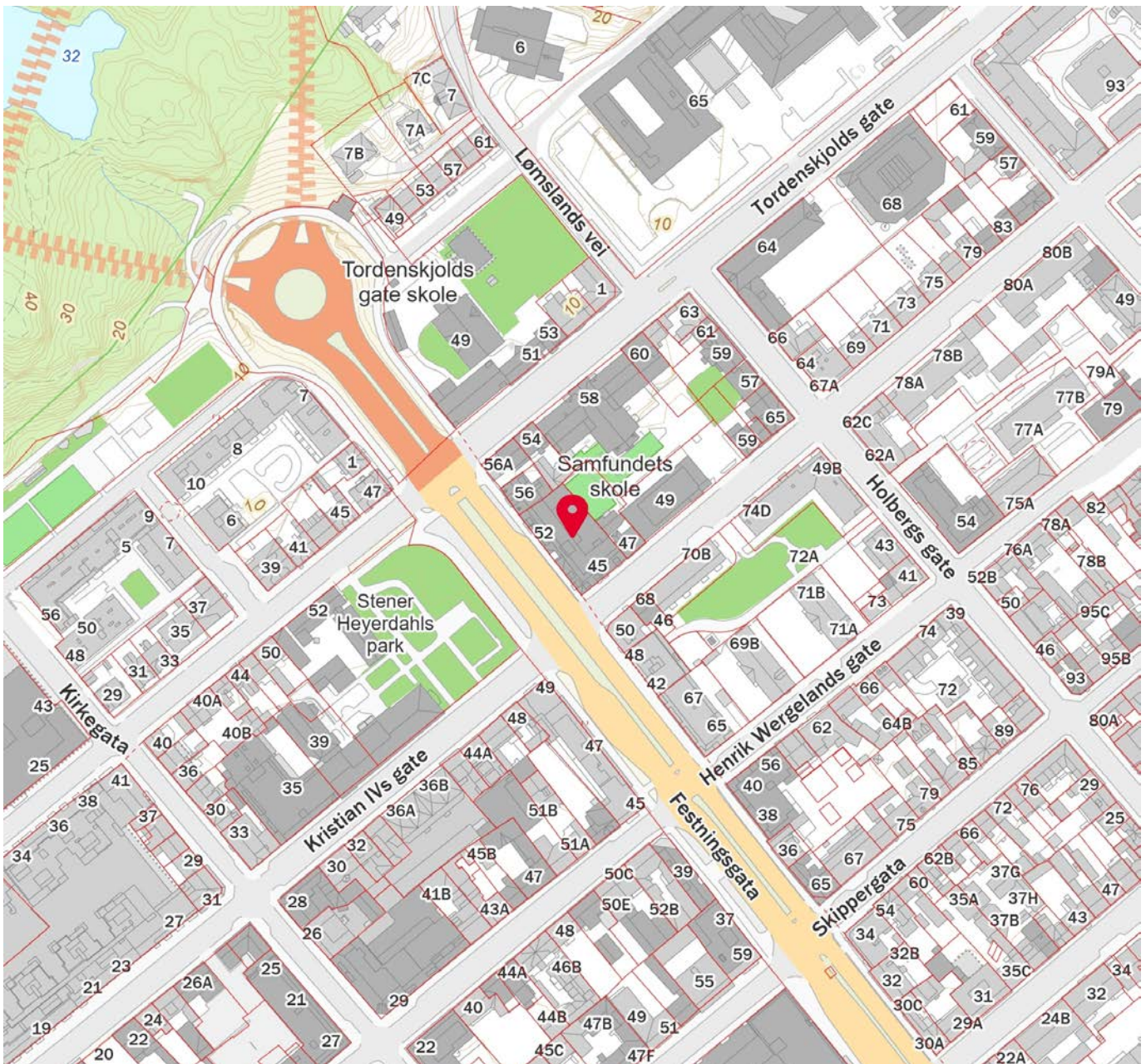
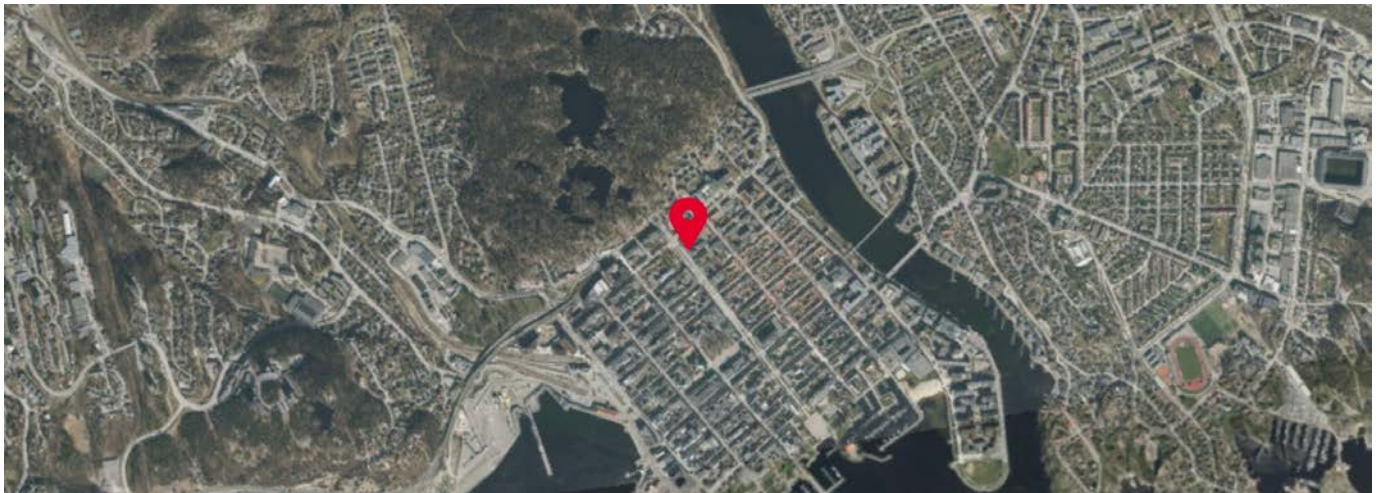


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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: Festningsgata 52
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