





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 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Felleskostn.: Kr 3 460,-
Selger: Gunnar Magne Thompson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 79/84 kvm
Tomtstr.: 1361.5 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 620
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1411260020

Bypuls og havutsikt – lekker 2-roms leilighet i front mot sjøen, i Kristiansand sentrum -

Boligen har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med entré, bod, stue/kjøkken i åpen løsning, bad, toalettrom med opplegg for vaskemaskin og soverom. Leiligheten ligger helt i front i et nyere og eksklusivt bygg, med en fantastisk utsikt over sjøen, båthavna og mot Tresse. Fra stue og terrasse kan man nyte den unike beliggenheten tett på sjøen. Eiendommen har umiddelbar nærhet til Tresse, Strandpromenaden, Nupen-anlegget, Sjøhuset, gjestehavna og Fiskebrygga, samt flotte turområder langs strandpromenaden. Det er kort vei til både torget, Markens gate og kollektivtrafikk.

Verdt å merke seg:

- Nærhet til sjøen, byliv og servicetilbud
- Perfekt leilighet for unge og eldre, og som ferieleilighet
- Garasje i bygget
- God planløsning
- Vaktmester

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Energiattest	114
Nabolagsprofil	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 84 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré, bod, stue/kjøkken, bad, vaskerom og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1361.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Nydelig beliggenhet helt i front med fantastisk utsikt over sjøen, båthavna og mot tresse fra stue og terrasse i et eksklusivt bygg like ved Tresse, sjøen, Strandpromenaden, Nupen-anlegget, Sjøhuset, gjestehavna og Fiskebrygga. Flott turområde langs strandpromenaden og kort vei til Bystranda og Markens.

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 3-lags glass og aluminiums beslag utvendig.
- Bygningen har malt hovedytterdør i aluminium, malt balkongdør i tre og aluminium, og skyvebalkongdør i malt tre og aluminium.
- Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig

- Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og fliser.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Toalettrom

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
- Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er balansert ventilasjon.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har balansert ventilasjon.
- Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarme i leiligheten.
- I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, entre, bad og vaskerom.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Lovlighet - Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Entré, bod, stue/kjøkken, bad, toalettrom og soverom.

Bod i underetasje.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv (Bom i få fliser ved dusnisje)

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP0001495677

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, entre, bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

149 750 (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))

151 140 (Omkostninger totalt)

163 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 153 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 155 840 (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 blir fakturert gjennom sameiet.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 6 788,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 101 274 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 405 096 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 prosentandeldel 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

78/2082

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 3 420,-

Energiserviceavtale målerdata Techem kr 25,-

Telenor TV/Bredbånd kr 564,-

Fjernvarme faktureres månedlig etter forbruk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 460

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kirkegata 2 C-D

Organisasjonsnummer

919347120

Om sameiet

Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. Gnr. 150, bnr. 620 i Kristiansand kommune.

Regnskap/budsjett

Styrets arbeid i 2024:

Hagen

Etter oppnådd enighet med våre naboer (Aanesland og Nilsen) om opptrekking av eiendomsgrenser, gikk vi endelig i gang med å reetablere deler av hagen. Vi fjernet bedet som er bygd med cortenstål og la steinheller i stedet. Det gav oss ca 10 kv meter ekstra plass til møbler. På innsiden av smijerns gjerdet som naboen har satt opp bygde vi et bed av de granittsteinene som naboen fjerner på sin side av gjerdet. Plantene som ble fjernet fra både cortenbedet og granittsteinbedet ble gjenbrukt i både det nye bedet og ellers i hagen. Smijernsport ble satt opp i hagegangen ned til Strandpromenaden. Totalkostnaden for hage og smijernsport beløper seg til ca 134 000 kr.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av det nærmeste året vil måtte påregne utvendig fasadevask. I tillegg må defekte lysarmaturer i parkeringskjeller erstattes med LED-armaturer. Noe nyplanting må forventes i hagen.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra balkong eller i fellesareal.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 620, seksjonsnummer 5 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:

4204/150/620/5:

17.12.1892 - Dokumentnr: 900097 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1930 - Dokumentnr: 995753 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1935 - Dokumentnr: 902582 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1950 - Dokumentnr: 1593 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1958 - Dokumentnr: 1682 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1964 - Dokumentnr: 2801 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1982 - Dokumentnr: 15536 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Gnr.150 Bnr.247

Eiendommen er seksjonert

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:620

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2021 - Dokumentnr: 232520 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1565

Bestemmelse om vederlagsfri gangadkomst til Strandpromenaden

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2026 - Dokumentnr: 73983 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Sør AS
Org.nr: 834 475 162
Elektronisk innsendt

07.07.2017 - Dokumentnr: 741490 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 78/2082

01.01.2020 - Dokumentnr: 1166021 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:620 Snr:5

24.04.2017 - Dokumentnr: 422573 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1565
Registrert på feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
05.01.2021 Arkivref. 21/00212-1

24.04.2017 - Dokumentnr: 422573 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1563
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1565
Rett til bruk av avfallsanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2021 - Dokumentnr: 231846 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1563
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1565
Bestemmelse om vederlagsfri adkomst og kjøreadkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2021 - Dokumentnr: 232520 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:1565
Bestemmelse om vederlagsfri bruk av hage
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.09.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Plan nr. 1307. Reguleringsbestemmelser for Kvartal 57. Detaljregulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

4 000 Fotograf
8 990 Jauarkampanje 16990,- Markedspakke
3 700 Kommunale opplysninger
9 990 Oppgjørshonorar
0 Opplysninger fra forretningsfører, beløp ukjent belastes selger
19 990 Tilretteleggingsgebyr
1 990 Visninger per stk.
0 Eierskiftegebyr, beløp ukjent belastes selger
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 123 535

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

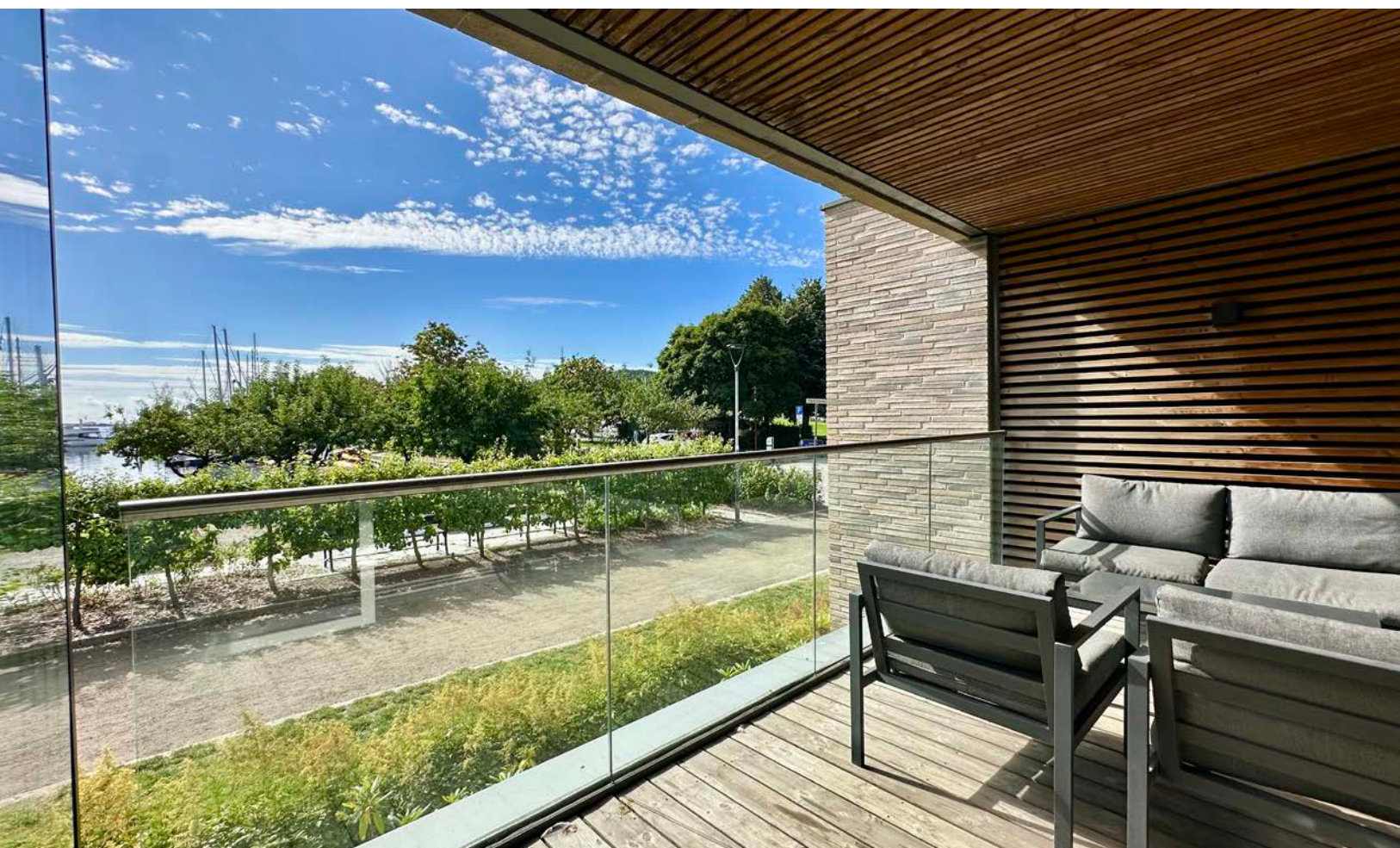
Salgsoppgavedato

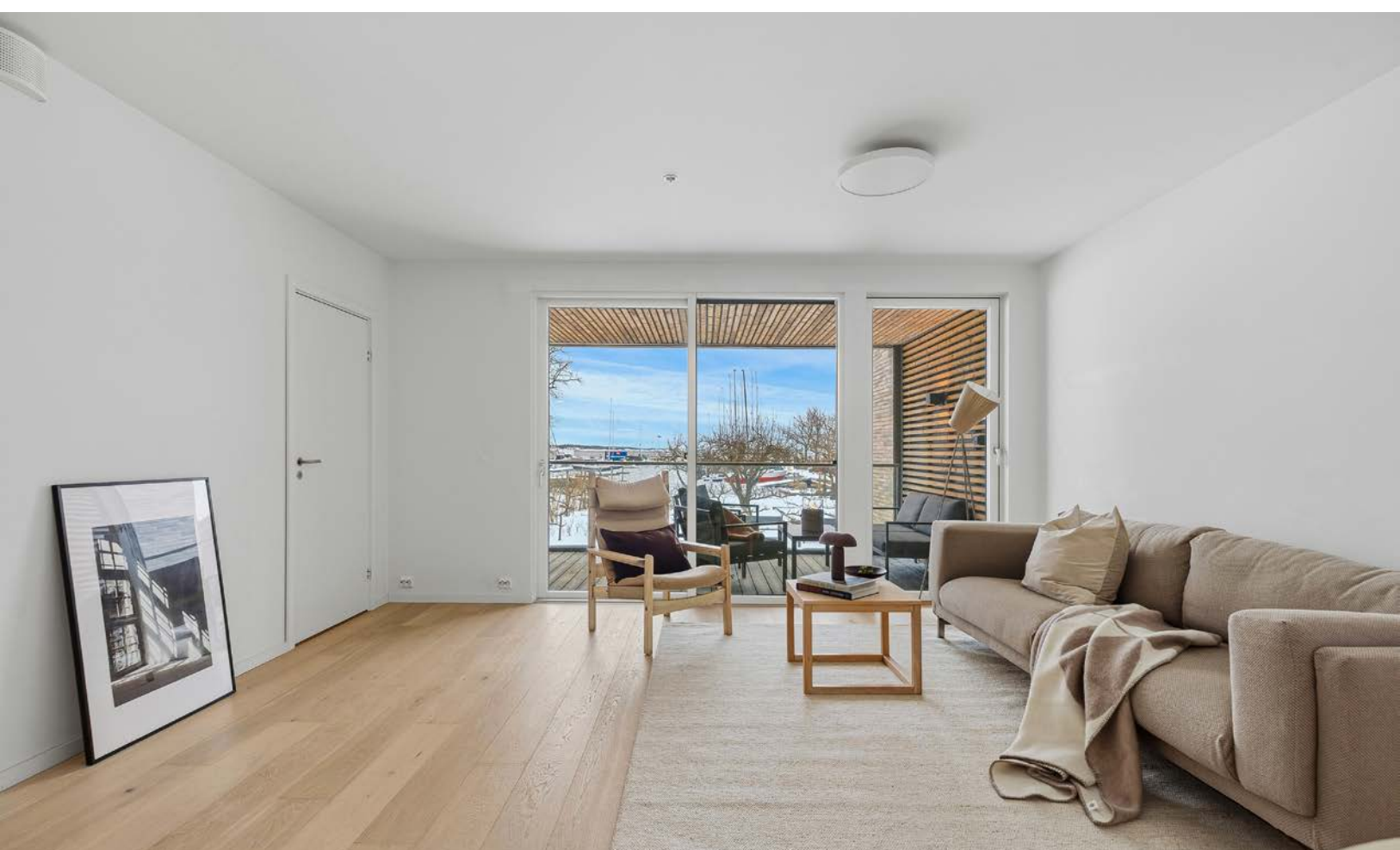
30.01.2026







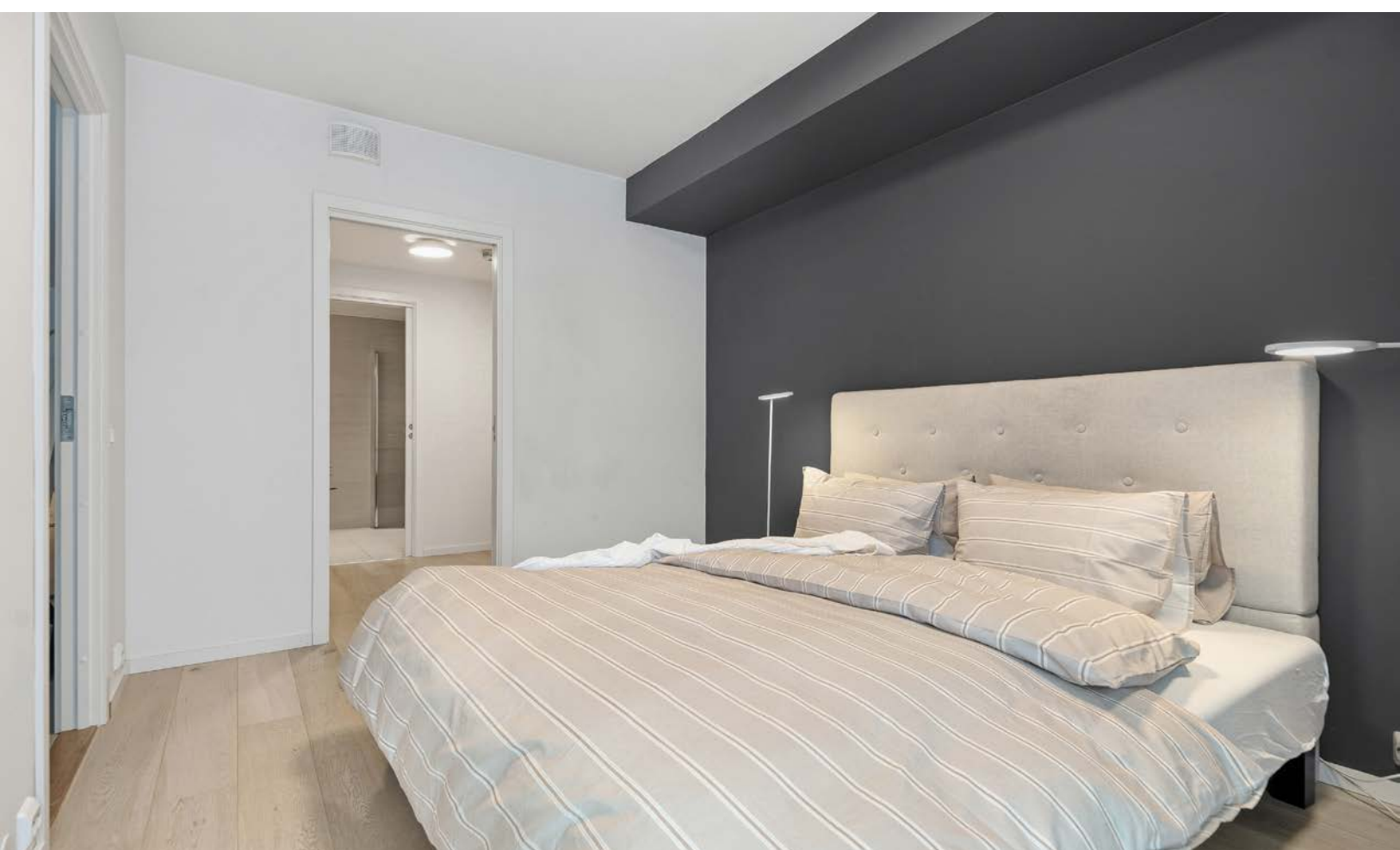










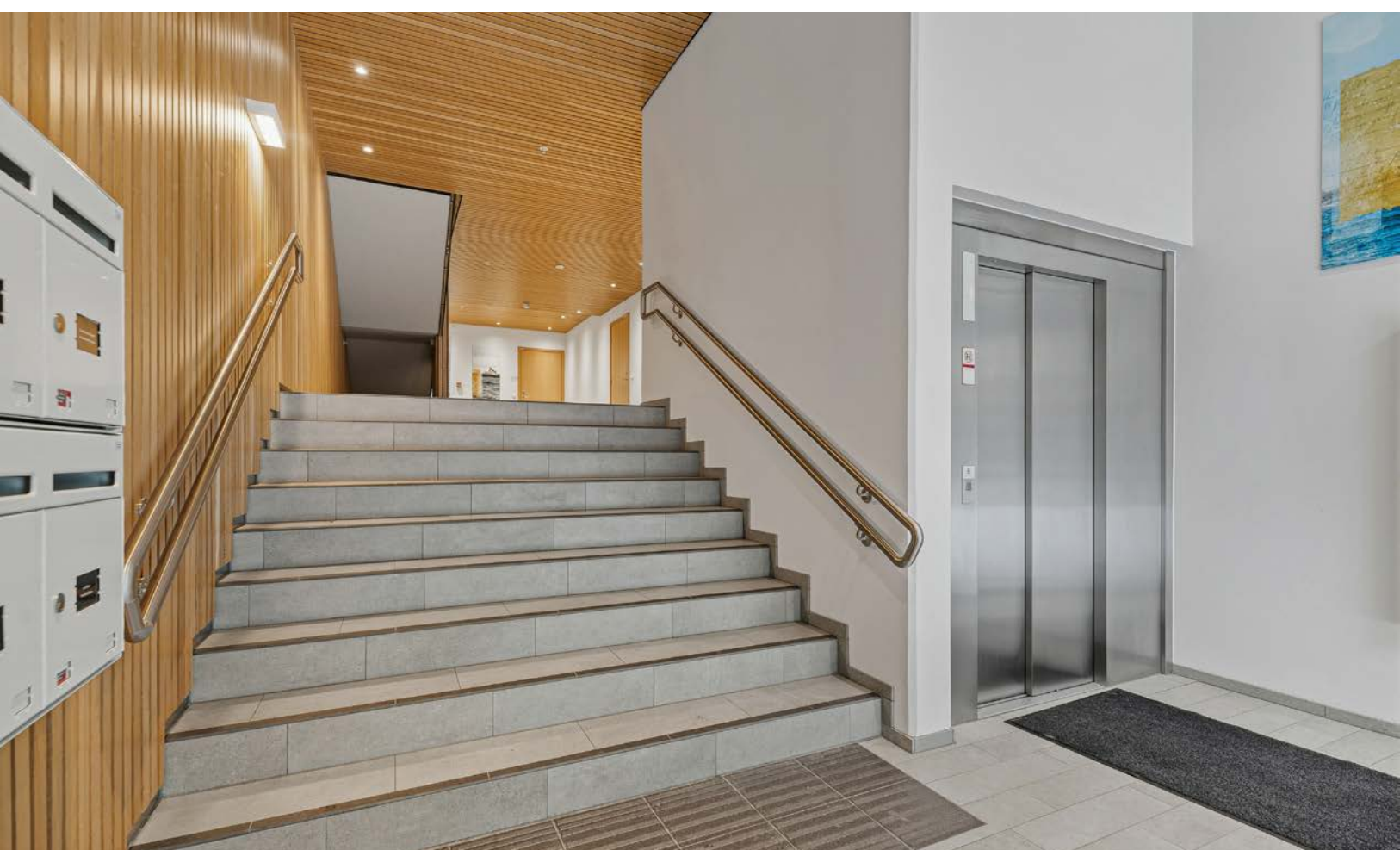




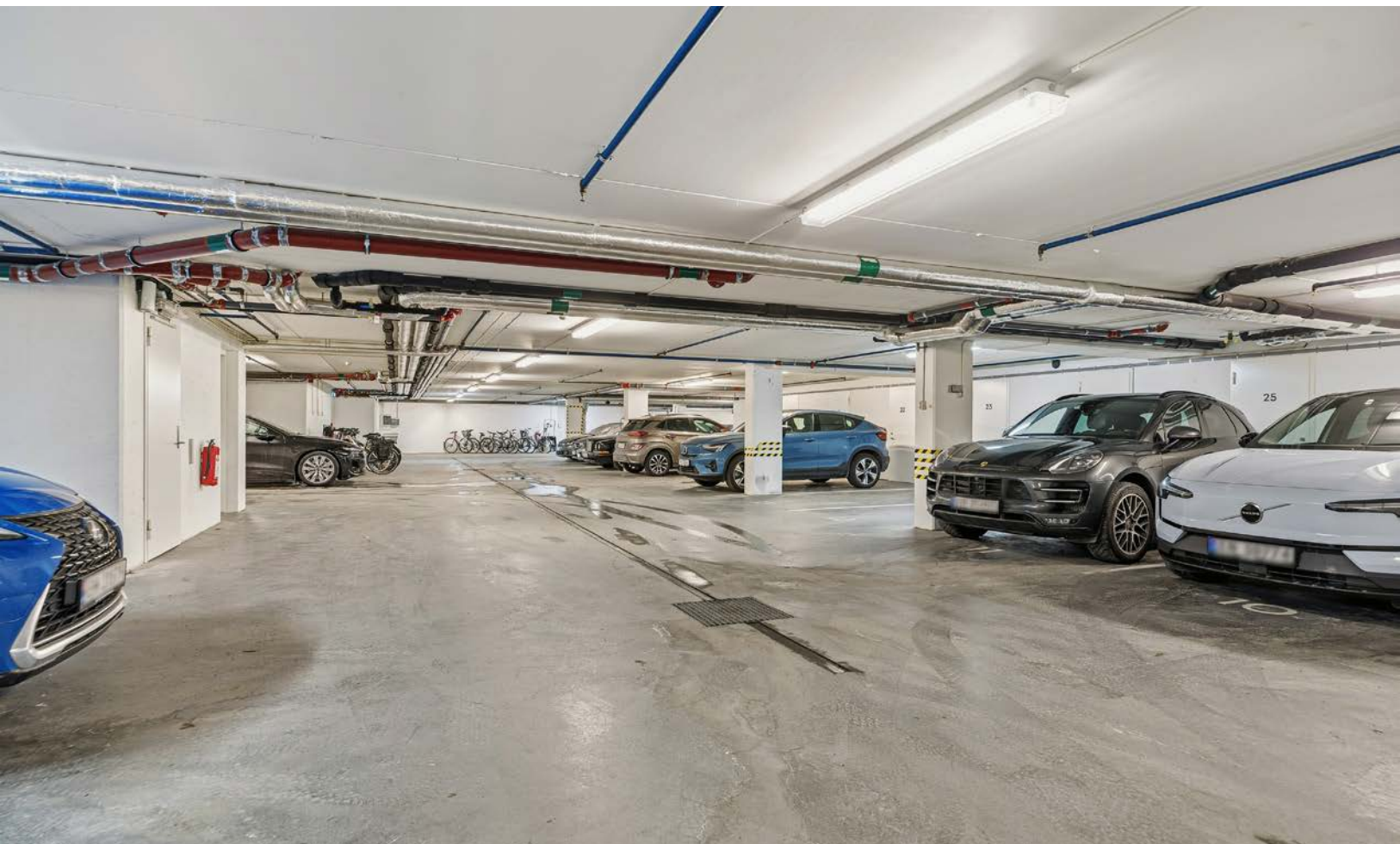


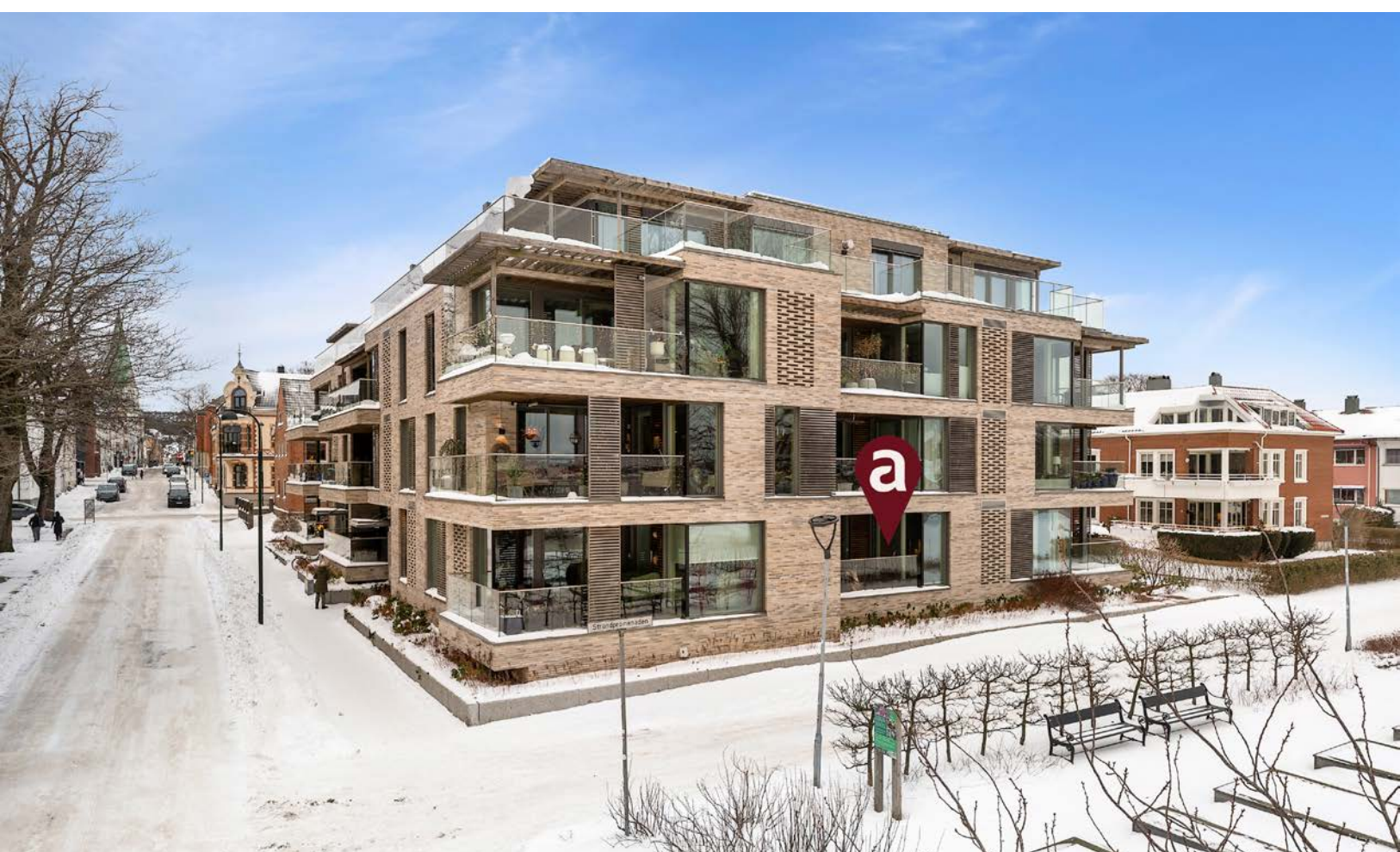














Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kirkegata 2 D, 4610 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 620, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 20924-2694

Referansenummer: KQ4122

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • tilleggssbygg 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: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon.
Bygget er tilkoblet fjernvarme. Anlegget er plassert i underetasjen og leverer varmtvann og vann til gulvvarme i leiligheten.
I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, entre, bad og vaskerom.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

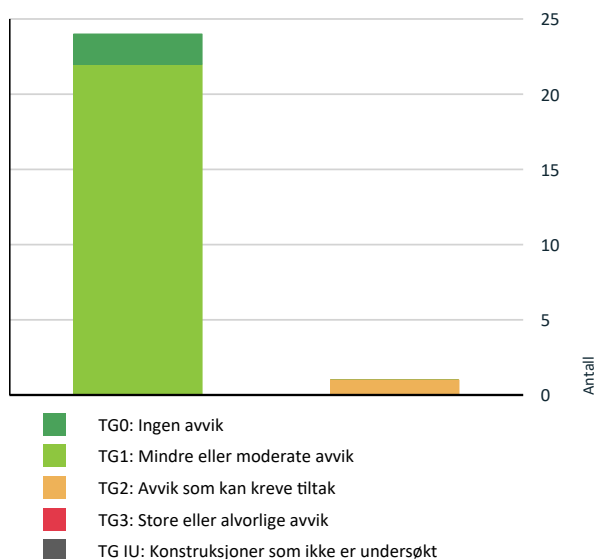
[Gå til side](#)

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2016

Kommentar

Midlertidig brukstillatelse gitt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 45 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen. Dusjnisen er nedsenket med 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Lite felt ved sluken der det er riss i fug og noe bom under enkelte flis.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad for lokal utbedring vil være under 15 000 kroner.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

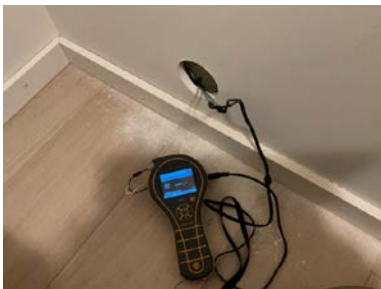
1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



1. ETASJE > TOALETTROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

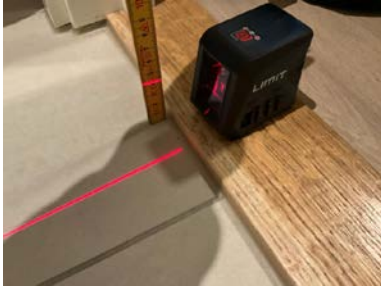
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med vannbåren gulvvarme. Det er ca. 25 mm. fall fra flis ved dør til topp slukrist i dusjen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Varmesentral

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

Vannbåren varme

I leiligheten er det vannbåren varme i gulvene i stue/kjøkken, entre, bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler. Ventiler er ikke funksjonstestet, årlig kontroll av denne typen anlegg må forventes.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 boden.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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

Avsluttet tilsynssak:

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 29.01.2026 i Kirkegata 2D, etasje 1.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Med vennlig hilsen

El-Tilsynet AS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

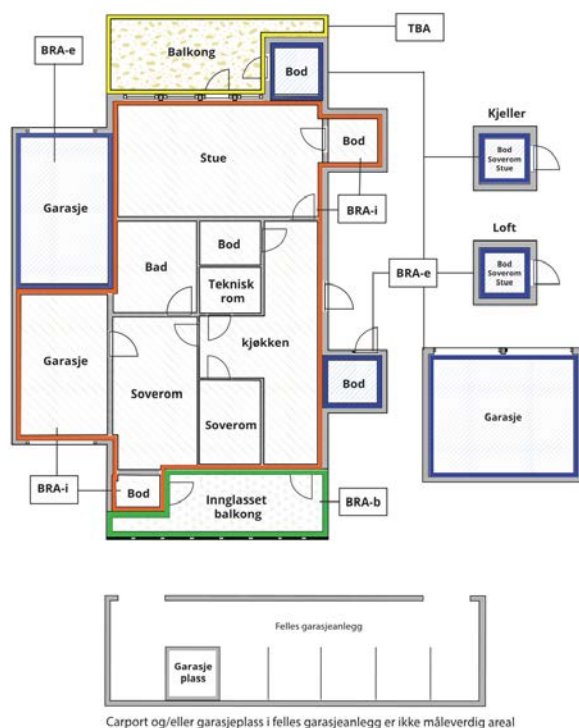
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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)		
1. etasje	79			79	10
Kjeller		5		5	
SUM	79	5			10
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, soverom, bod, stue/kjøkken, entré, toalettrom		
Kjeller		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?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Gunnar Magne Thompson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	620		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegata 2 D

Hjemmelshaver

Thompson Gunnar Magne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
EL-tilsyn	29.01.2026	Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	29.01.2026	
3	30.01.2026	

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 21.1.2026 Klokka 18.30

Det var skyer og 0 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

Gunnar Magne Thompson

Boligen

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

Kirkegata 2D

4610 Kristiansand S

4204-150/620/0/5

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1411260020

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Ja**

Konflikt rundt disponering av HC-plasser i kjeller - denne leiligheten har ikke P plass.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 26.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Kirkegata 2 C-D	V ³ r ref.: 203/5	Fndelsdato eier: 08.09.1962
Kirkegata 2 D	Type: Sameie	
4610 KRISTIANSAND	Eiere: Gunnar Thompson	
Organisasjonsnr: 919 347 120	Seksjonsnr: 5	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	3 420	
Felleskostnader:	Driftskostnader	2 871
Tilleggsytelser:	Energiserviceavtale m ³ lerdata Techem	25
	Telenor TV / bredb ³ nd	524

Fjernvarme faktureres m³ nedlig etter forbruk.**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.: 0
Klient ajourf. l ³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.: 0

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Inge Gabrielsen
Adresse: KIRKEGATA 2 C
Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 40010311
E-post: K2@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.01.2026

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld: 0	Andre inntekter: 245
Annen formue:	5 072	Utgifter: 0	

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 5		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/620 - seksjon:5
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 26.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Kirkegata 2 C-D

V³ r ref.: 203/5

Fødselsdato eier: 08.09.1962

Kirkegata 2 D

Type: Sameie

4610 KRISTIANSAND

Eiere: Gunnar Thompson

Organisasjonsnr: 919 347 120

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring NUF

Polisenr:

SP0001495677



Kristiansand
kommune

THOMPSON GUNNAR MAGNE
TANGEN 110
4608 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/620/0/5/1 - KIRKEGATA 2 D
Eier THOMPSON GUNNAR MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501027760

Kundenr. 4008958

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1697,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
3378200,00 kr

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

TERMINBELØP MVA
1697,50

Netto 1697,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 1697,00

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

THOMPSON GUNNAR MAGNE
TANGEN 110
4608 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/620/0/5/1 - KIRKEGATA 2 D
Eier THOMPSON GUNNAR MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501076923

Kundenr. 4008958

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1697,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
3378200,00 kr

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

TERMINBELØP MVA
1697,50

Netto 1697,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 1697,00

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

THOMPSON GUNNAR MAGNE
TANGEN 110
4608 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/620/0/5/1 - KIRKEGATA 2 D
Eier THOMPSON GUNNAR MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501126881

Kundenr. 4008958

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1697,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
3378200,00 kr

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

TERMINBELØP MVA
1697,50

Netto 1697,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 1697,00

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

THOMPSON GUNNAR MAGNE
TANGEN 110
4608 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/620/0/5/1 - KIRKEGATA 2 D
Eier THOMPSON GUNNAR MAGNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501176118

Kundenr. 4008958

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1697,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE
EIENDOMSSKATT BOLIG

GRUNNLAG ENH.
3378200,00 kr

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

TERMINBELØP MVA
1697,50

Netto 1697,50

MVA 0,00

Øreavrunding -0,50

Belastes avtalegiro 1697,00

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

V E D T E K T E R for SAMEIET KIRKEGATA 2 C - D

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kirkegata 2 c - d.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. Gnr. 150, bnr. 620 i Kristiansand kommune.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som angir sameieandelens størrelse.

Kirkegt 2 c-d								
Leilighets nr fra byggeperioden	Seksjon s Nr	Formål	Bolig Nr.	Etasje	P-plass	Bod Nr.	Leilighet/ BRA m²	Sameiebrøk
101	4	Bolig	D-H0103	1.etasje			92,5 m²	93/2087
102	5	Bolig	D-H0102	1.etasje			78,5 m²	79/2087
103	6	Bolig	D-H0101	1.etasje			95,5 m²	96/2087
104	3	Bolig	C-H0103	1.etasje			94,0 m²	94/2087
105	2	Bolig	C-H0102	1.etasje			55,0 m²	55/2087
106	1	Bolig	C-H0101	1.etasje			93,0 m²	93/2087
201	10	Bolig	D-H0203	2.etasje			97,5 m²	98/2087
202	11	Bolig	D-H0202	2.etasje			78,5 m²	79/2087
203	12	Bolig	D-H0201	2.etasje			114,0 m²	114/2087
204	9	Bolig	C-H0203	2.etasje			117,5m²	118/2087
205	8	Bolig	C-H0202	2.etasje			55,0m²	55/2087
206	7	Bolig	C-H0201	2.etasje			102,0 m²	102/2087
301	16	Bolig	D-H0303	3.etasje			97,5m²	98/2087
302	17	Bolig	D-H0302	3.etasje			78,5 m²	79/2087
303	18	Bolig	D-H0301	3.etasje			114,0 m²	114/2087
304	15	Bolig	C-H0303	3.etasje			117,5m²	118/2087
305	14	Bolig	C-H0302	3.etasje			55,0m²	55/2087
306	13	Bolig	C-H0301	3.etasje			102,0 m²	102/2087
401	21	Bolig	D-H0401	4.etasje			245,0m²	245/2087
402	20	Bolig	C-H0402	4.etasje			100,0m²	100/2087
403	19	Bolig	C-H0401	4.etasje			100,0m²	100/2087

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Ervervelse av seksjon medfører rett og plikt til å være medlem av sameie.

Styret plikter til enhver tid å holde oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplasser og boder, og holde tilgjengelig overfor eierne.

2. Rettslig disposisjonsrett.

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Husordensregler (Boregler)

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Seksjonseierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og være innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering og boder

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

P-plasser og boder i felles parkeringsetasje er fordelt av sameiet. Hver boligseksjon skal ha bruksrett til en bod og en p-plass i felles garasjekjeller. En seksjon kan ha flere p-plasser. Tildelingen

kan ikke endres verken av sameiermøtet eller styret med mindre de berørte samtykker i det. Dog kan det finne sted en omplassering dersom vilkårene i neste avsnitt er tilstede.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Utleie av parkeringsplass, til seksjonseier eller beboer i sameiet, er tillatt.

Utleie til andre krever samtykke fra styret. Styret kan bare nekte utleie til andre dersom det foreligger saklig grunn knyttet til omsøkte leietaker. Utleier henvender seg til styret med søknad pr. e-post. Dersom svar fra styret uteblir utover 14 dager anses samtykke til utleie for å være gitt.

Utleie til andre enn seksjonseiere/beboere gir ikke leier rett til tilgang til resten av bygget via garasjeanlegget

Styret skal alltid informeres om leietakers navn, telefon nummer, e-post adresse og bostedsadresse.

Utleiekontrakt skal foreligge skriftlig, og kunne sies opp med 1 måneds varsel.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feieing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I parkeringskjelleren er det avsatt 2 stk parkeringsplasser (HC) som er dimensjonert for kjøretøy for forflytningshemmede.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikten omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Serviceavtale VVS anbefales !

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikten, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på 3 - tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan i tillegg velges 1 varamedlem til styret.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forretningsførsel og forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

Vedtekter Sameiet Kirkegata 2C-D

Sist revidert 10.4.2025

8-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett av styremedlemmene i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle rapport fra styret
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret

(3) Rapport fra styret, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(5) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

11. Revisjoner

25.5.2018 Nye vedtekter (disse) vedtatt på Årsmøte 25.5.2018: Ny lov om eierseksjoner trådte i kraft 1.1.2018. Sameiet pålagt å endre vedtektene i overensstemmelse med ny lov.

18.8.2021 Følgende endringer vedtatt på Årsmøte 18.8.2021:

- Vedtektene paragraf 1-2: Innhold i kolonne for P-plass og Bod nr. tas ut av matrisen.
- Følgende tekst tatt innen nederst i samme paragraf: Styret plikter til enhver tid å holde oversikt over hvem som har bruksrett til parkeringsplasser og boder, og holde den tilgjengelig overfor eierne.

10.4.2025 Vedtektenes paragraf 8-1 (1) endret fra:

Sameiet skal ha et styre på inntil 4 - fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal velges 2 varamedlemmer til styret.

til:

Sameiet skal ha et styre på 3 - tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan i tillegg velges 1 varamedlem til styret.

BOREGLER FOR SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Reviderte Boregler vedtatt på Årsmøte 2021

1. Sameiet og eiendommen

Den enkelte seksjonseier er pliktig til å verne om sin og sameiets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende Vedtekter og Boregler for Sameiet og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til Styret.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300 - 0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 - 2000, men ikke på søn- og helligdager.

3. Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra sameiet skjer via nedgravde siloer på eiendommen. Alle seksjonseiere gis 2 adgangsbrikker til siloinnkast. Det er lagt opp til kildesortering på matavfall, papir/papp, rengjort plastemballasje, restavfall og glass/metall. Seksjonseier plikter å sette seg inn i vilkårene for kildesortering på ulike avfallstyper. Avfall skal ikke settes på utsiden av siloer eller dunker for glass og metall som er plassert i parkeringskjeller.

Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Det ordinære silo/dunksystem er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i parkeringskjeller, kjellernedganger eller andre fellesrom, dersom de vil være til sjenanse for andre.

4. Bruksoverlating bolig

Dersom en seksjonseier ønsker å leie ut boligen til andre, må Styret orienteres i forkant. Styret skal holdes fortløpende orientert om leietakers personalia/telefon og e-post. Likeledes plikter seksjonseier å holde leietaker orientert om vedtekter, boregler, informasjon og pålegg som kommer fra sameiets styre. Dette gjelder også hvis seksjonseier overlater parkeringsplass til ikkeboende familiemedlemmer.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 2. Rettslig disposisjonsrett

5. Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommens fellesarealer (yttervegger/utearealer) store gjenstander som er synlige for andre beboere, med mindre Styret har samtykket. Med gjenstander menes flaggstenger, antenner, markiser, varme/kjølepumper, levegger, plattinger, etc. Balkongflagg er tillatt.

Den enkelte seksjonseier plikter å ta hensyn til byggets arkitektur og uttrykk ved utsmykking av balkonger og balkongvegger.

Seksjonseier skal søke skriftlig om oppførsel av gjenstander til Styret. Styrets beslutning skal meddeles skriftlig til seksjonseier og også gjengis i referat fra Styremøte. Styret skal legge spesiell vekt på at byggets estetikk og uttrykk ikke forringes.

Eiereseksjonslovens regler gjelder mht beslutning om ovennevnte og omfanget av tiltak.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 3-1. Rett til bruk (4)

6. Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Det er båndtvang hele året for dyr som luftes ute, innenfor sameiets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor sameiets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra balkong eller i fellesareal.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 3-2. Seksjonseierens Husordensregler (2)

7. Parkering

Det må bare parkeres på oppmerkede plasser. Det er ikke adgang til å plassere motorsykler etc. i boder eller fellesrom av hensyn til brannfare. Styret fastsetter hvor motorsykler, sykler, mopeder etc. skal kunne settes.

Barnevogner og sykler må ikke plasseres slik at det er til hinder for vanlig ferdsel. Bildekk og annet løse plasseres ikke i parkeringskjeller, men i den enkelte sportsbod.

Det er ikke anledning til å vaske biler/motorsykler eller annet utstyr i parkeringsarealene.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 4. Parkering og boder

8. Håndverksarbeider i leiligheter og fellesarealer

I byggets garantitid skal kun firmaer som leverte arbeider i byggeperioden benyttes. Dersom særskilte forhold tilsier avvik fra dette, må Styret og eventuelt hovedentreprenør forespørres før arbeidene igangsettes

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 5. Vedlikehold

9. Skjeggkre

Sameiet vil forebygge spredning av skjeggkre i bygget. Siden skjeggkre trives godt i pappemballasje må alle møbler, inventar, etc pakkes ut av emballasjen utenfor leiligheten, enten utendørs eller i parkeringskjeller.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 5-1. Plikt til vedlikehold (4)

10. Bruk av balkong

Det er tillatt å grille på balkongene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet.

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet.

Risting av tøy, matter og lignende fra balkong er ikke tillatt. Snøskuffing fra balkong er ikke tillatt.

11. Fellesareal ved heis og korridorer

Fellesareal ved heis og korridorer skal holdes ryddig og pent. Privat utsmykning eller møblering er ikke tillatt. Styret fastsetter retningslinjer for møblering og dekorering.

Skilting, nummerering og foliedekor på postkasser, dører, ringeklokke, etc skal følge utarbeidet standard som fås ved henvendelse til Styret.

12. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, svalganger, parkeringskjeller eller øvrige innvendige fellesarealer.

13. Adgang og låsing

Ytterdører skal holdes låst. Kun personer som skal besøke en selv kan slippes inn via ringeklokke og åpningssystem.

Nøkkelsystemet administreres av Norlock AS. Ved betilling av ekstra nøkkel og ved tap av nøkkel meldes dette skriftlig til Norlock AS og Styret. Kontaktinformasjon til Norlock AS finnes i utsendt «Oversikt over Serviceavtaler».

Utlån av nøkkel til håndverkere eller andre som har ærend i bygget er den enkelte seksjonseiers ansvar.

14. Overholdelse av fastsatte boregler

Den enkelte seksjonseier må vise hensyn til de øvrige seksjonseiere i sameiet og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til sameiets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Se også Vedtekter for Sameiet pkt 3-2. Husordensregler (Boregler) (1)

----- 00000000 -----

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Torsdag 10.04.2025 Kl: 19:30
Kommunen, møterom Else Marie Jacobsen

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av protokollfører**
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter**
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden**

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke innmeldt noen saker fra seksjonseierne.

5. Saker fra styret

Styrets sammensetning og arbeidsoppgaver fremover

Styrets medlemmer har de siste årene påtatt seg flere fysiske oppgaver i Sameiet som normalt tilligger en vaktmestertjeneste. Typiske oppgaver har vært snømåking, håndtering av søppeldunker, inspeksjoner etc. Sameiet har på denne måten spart mye penger på å ikke lønne egen vaktmester. Det er imidlertid ikke en bærekraftig ordning da Sameiet har begrenset med beboere og gjennomsnittsalderen er relativt høy. Flere leiligheter er rene sommerboliger og flere er utleie boliger. Dessuten oppholder flere av beboerne seg utenlands store deler av året. Pga av disse forhold vil det fremover bli vanskeligere å motivere seksjonseierne til å ta et styreverv og i tillegg kanskje utføre fysiske oppgaver.

På Årsmøte i fjor ble styret bedt om å utrede og komme med forslag til styresammensetning og arbeidsoppgaver i årene fremover.

Sittende styre ønsker derfor å legge frem følgende forslag til endring i driftsmodellen:

- Antall styremedlemmer reduseres fra 4 til 3. Antall vararepresentanter reduseres fra 2 til 1.
- Sameiet engasjerer en driftsleder med følgende oppgaver:

1. Snømåking
2. Sjøppelhåndtering
3. Utvendig renhold/rydding herunder i garasje
4. Håndtering av varmekabler
5. Utvendige og innvendige inspeksjoner iht HMS med utføring av eventuelt korrigerende tiltak
6. Koordinering av serviceavtaler/leverandører
7. Kommunikasjon og rapportering til Styret

Driftsleder gis ikke oppgaver tilknyttet hagen da dagens ordning med gartner Brandsdal fungerer godt.

Forslaget innebærer at felleskostnadene må økes noe. Styret ser for seg at en slik driftsavtale må være basert på timeforbruk av driftsleder. Anslått årlig kostnad 50 000,- til 80 000,-.

Forslag til vedtak: Fra dagens vedtekter:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på inntil 4 - fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal velges 2 varamedlemmer til styret.

Foreslås endret til:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på 3 - tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan i tillegg velges 1 varamedlem til styret.

6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar i forrige periode ble fastsatt til kr 50 000. Forrige Årsmøte vedtok samme beløp for inneværende periode.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Inge Gabrielsen
Styremedlem, Asgeir Grøneng Hartveit
Styremedlem, Per Gunnar Dversnes
Styremedlem, Nina Reinhardt
Varamedlem, Atle W. Bergstøl
Varamedlem, Roy Hoel

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Inge Gabrielsen er ikke på valg denne perioden. Styreleder har et år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Per Gunnar Dversnes er ikke på valg denne perioden. Han har et år igjen av perioden.

Styremedlemmene Asgeier Hartveit og Nina Reinhardt trer ut av Styret etter endt periode.

Styret foreslår Atle Bergstøl som nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Atle Bergstøl velges som nytt styremedlem for en periode på 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer Atle Bergstøl og Roy Hoel er ferdig med sine perioder.

Styret foreslår Greta Digernes Kalbakk som nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Greta Digernes Kalbakk velges som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Gjeldende praksis i Sameiet har vært at påtroppende Styre fungerer som valgkomité

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite: Påtroppende Styre.

Styrets årsmelding for SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D 2024

SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettviseende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Inge Gabrielsen, KIRKEGATA 2 C
Styremedlem, Asgeir Grøneng Hartveit, Kirkegata 2 C
Styremedlem, Per Gunnar Dversnes, Kirkegata 2 C
Styremedlem, Nina Reinhardt, Kirkegata 2 C
Varamedlem, Atle W. Bergstøl, GYLDENLØVES GATE 42 C
Varamedlem, Roy Hoel, KIRKEGATA 2 C

Styrets arbeid i 2024

Styret har avholdt 6 styremøter i perioden.

HC-plass saken

Innledning

Saken om håndtering av HC-parkeringsplassene i sameiet har vært gjenstand for betydelig oppfølging det siste året. Styret har brukt mye tid og ressurser på å sikre at vedtakene blir fulgt, samt å håndtere de juridiske aspektene ved saken.

Bakgrunn

Sameiet har, i henhold til gjeldende regler og praksis, etablert en ordning for tildeling og bytte av HC-plasser ved endret behov. Dette er en vanlig praksis i sameier og borettslag for å sikre at de som har behov for slike plasser får tilgang. Imidlertid har det oppstått en konflikt med en eier som disponerer flere parkeringsplasser, og som har motsatt seg å returnere til sin opprinnelige HC-plass etter midlertidig bytte.

Fremdrift i saken siste året:

Juridisk oppfølging:

Styret har innhentet juridiske vurderinger og engasjert advokat for å sikre at saken håndteres i tråd med lover og sameiets vedtekter.

Forliksrådet:

Saken ble meldt inn til forliksrådet for mekling. Etter møtet vurderte forliksrådet at saken lå utenfor deres normale sakskompleks, og ønsket derfor ikke å avsi en dom.

Tingretten:

Etter forliksrådets vurdering ble saken oversendt til Agder tingrett. Advokat Verdal har representert sameiet i saken, og stevning ble oversendt tingretten den 16. desember 2024.

Tilsvar:

Motpartens advokat leverte sitt tilsvar den 30. januar 2025, og det ble avholdt et planleggingsmøte i tingretten den 26. februar 2025, primært mellom dommere og prosessfullmektige.

Berømming:

Hovedforhandling i saken er berammet til 26. mai 2025, hvor begge parter vil føre dokument- og vitnebevis.

Veien videre

Sameiet avventer nå hovedforhandlingen i tingretten.

Styret vil fortsette å arbeide for en løsning som ivaretar fellesskapets interesser og sikrer en rettferdig håndtering av HC-parkeringsplasser i tråd med vedtektene. Styret vil holde sameierne informert om sakens utvikling.

Hagen

Etter oppnådd enighet med våre naboer (Aanesland og Nilsen) om opptrekking av eiendomsgrenser, gikk vi endelig i gang med å reetablere deler av hagen.

Vi fjernet bedet som er bygd med cortenstål og la steinheller i stedet. Det gav oss ca 10 kv meter ekstra plass til møbler. På innsiden av smijerns gjerdet som naboen har satt opp bygde vi et bed av de granittsteinene som naboen fjerner på sin side av gjerdet.

Plantene som ble fjernet fra både cortenbedet og granittsteinbedet ble gjenbrukt i både det nye bedet og ellers i hagen.

Smijernsport ble satt opp i hagegangen ned til Strandpromenaden.

Totalkostnaden for hage og smijernsport beløper seg til ca 134 000 kr.

HMS (Helse, miljø, sikkerhet)

Sameiet har i 2024 tatt i bruk BEVAR HMS -system. BEVAR er et digitalt HMS-system utviklet spesielt for sameier og borettslag for å sikre at de oppfyller kravene til helse, miljø og sikkerhet (HMS). Systemet hjelper styret med å holde oversikt over pålagte oppgaver, dokumentasjon og lovpålagte kontroller, slik at boligselskapet forblir et trygt og velfungerende bomiljø.

Hovedfunksjoner i BEVAR

Lovpålagt HMS-dokumentasjon – Systemet sørger for at borettslaget eller sameiet oppfyller myndighetenes krav til HMS.

Automatiske påminnelser – Sikrer at viktige oppgaver og kontroller blir gjennomført til rett tid.

Risikovurderinger og tiltak – Styret kan enkelt kartlegge mulige risikoer og sette inn nødvendige tiltak for å forebygge ulykker.

Sikker lagring av dokumentasjon – Alle HMS-dokumenter samles digitalt på ett sted for enkel tilgang.

Brannvern og internkontroll – Systemet hjelper med å følge opp brannvernrutiner og andre sikkerhetstiltak.

Brukervennlig grensesnitt – Enkelt for styremedlemmer å bruke, uavhengig av forkunnskaper.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Dugnad

Dugnad ble avholdt 6. mai 2024. Godt oppmøte. Generell rydding og rengjøring av hagemøbler, utearealer og fellesområder inklusive parkeringskjeller.

Inspeksjoner

Det er utført periodiske inspeksjoner av

- brann og varslingssystemer (årlig)
- sprinklersystem (årlig)
- fjernvarme (årlig)
- ventilasjonssystem inklusive filterskifte (årlig)
- garasjeport (kvartalsvis)
- utvendig vask av vinduer og balkongglass (kvartalsvis)
- heis (digitalt månedlig, manuelt kvartalsvis)

Hagen

Se beskrivelse over.

I tillegg er det utført regelmessig lusing og rydding i bed. Noe nyplanting.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av det nærmeste året vil måtte påregne utvendig fasadevask.

I tillegg må defekte lysarmaturer i parkeringskjeller erstattes med LED-armaturer.

Noe nyplanting må forventes i hagen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 203 SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		788 088	788 088	794 388	873 827
Inntekter driftsavtale målere		6 300	6 300	0	6 300
Innbetalt kabel TV/Internett		118 020	142 401	117 220	113 000
Inntekt garasjer		52 800	52 800	52 800	52 800
Oppvarming		146 898	158 425	164 000	170 000
Andre driftsinntekter	1	145 647	74 338	0	0
Sum inntekter		1 257 753	1 222 352	1 128 408	1 215 927
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	8 875	8 250	9 000	9 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		35 725	30 456	31 000	33 000
Rådgivningstjenester		40 172	7 313	0	7 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	7 050	7 050	7 050	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	5	341 784	291 544	189 700	238 500
Kabel-tv/Internett		105 945	143 531	117 220	113 000
Forsikring		72 169	67 958	58 300	79 000
Kommunale avgifter		243 232	215 556	250 000	262 000
Strøm		75 686	83 202	85 000	95 000
Oppvarming	6	187 819	194 519	198 000	220 000
Renhold, fellesareal		92 585	90 415	91 000	91 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		6 049	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	5 361	3 329	10 000	4 000
Sum driftskostnader		1 272 452	1 193 124	1 096 270	1 209 350
Driftsresultat		-14 699	29 228	32 138	6 577
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 714	315	0	0
Annen finansinntekt		769	192	0	500
Resultat av finansinntekt- og kostnad		6 483	507	0	500
Årsresultat	8	-8 216	29 735	32 138	7 077
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	9	8 216	-29 735	32 138	7 077
Sum disponering av resultat		8 216	-29 735	32 138	7 077

Balanserapport klient 203 SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 157	104 683
Andre fordringer	10	30 334	57 080
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		184 884	216 555
Sum omløpsmidler	8	244 375	378 318
SUM EIENDELER		244 375	378 318

Balanserapport klient 203 SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		175 798	175 798
Årets resultat		-8 216	0
Sum egenkapital	9	167 582	175 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 160	8 523
Leverandørgjeld		73 633	193 997
Sum kortsiktig gjeld	8	76 793	202 520
Sum gjeld		76 793	202 520
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		244 375	378 318

SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Kristiansand, 07.03.2025

(Signert elektronisk)

Inge Gabrielsen
Styreleder

Nina Reinhardt
Styremedlem

Per Gunnar Dversnes
Styremedlem

Asgeir Grøneng Hartveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Andre inntekter

Andre Inntekter består av kto 3634 El-bil Lading kr 3.248,71 og kto.3690, ekstra innkalling av felleskonstnader kr. 142.398,-.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	8 875	8 250
Sum	8 875	8 250

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	7 050
Sum	7 050	7 050

Sameiet har ikke hatt ansatte i regnskapsåret, og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	23 535	13 616
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	4 959	1 287
6603 VEDLIKEHOLD VVS	24 565	21 606
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	16 770	105 360
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	166 603	44 328
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	47 802	58 090
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	20 196	13 468
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	6 129	5 848
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	29 100	27 943
6630 BRØYTING	2 125	0
Sum	341 784	291 544

Kto 6605 - Levering og montering av smijernsport og reetablering av granitthelleareal

Note 6 - Oppvarming

For 2024 har avregning mot eier blitt utført månedlig. I årsregnskapet for 2024 er dette nå bruttoført i resultatregnskapet, dvs kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	774	0
7720 GENERALFORSAMLING	0	500
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 308	2 304
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 404	525
Sum	5 361	3 329

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	175 798	146 063
Årets resultat	-8 216	29 735
B. Årets endringer i disponible midler	-8 216	29 735
C. Disponible midler UB	167 582	175 798
Omløpsmidler	244 375	378 318
- Kortsiktig gjeld	76 793	202 520
Disponible midler 31.12	167 582	175 798

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	175 798	146 063
Årets resultat	-8 216	29 735
Sum egenkapital 31.12	167 582	175 798

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1790, periodiserte kostnader, kr. 27.174,01 og kto.1799, motkonto til Klare, kr.3.160,-.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Styreleder	Inge Gabrielsen (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Per Gunnar Dversnes (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Nina Reinhardt (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Asgeir Grøneng Hartveit (sign.)	17.03.2025



Til årsmøtet i SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 07.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt etter Eierseksjonslovens § 46 til å stemme for meg på årsmøte.

i _____ (navn på sameiet) den ____/____-____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____

SIGNATUR: _____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D torsdag 10.04.2025 kl. 19:30 - Kommunen, møterom Else Marie Jacobsen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Svein Akselsen, SØBO foreslått som møteleder

Vedtak:

Svein Akselsen, SØBO valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Inge Gabrielsen foreslått som protokollfører

Vedtak:

Inge Gabrielsen valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Inge Gabrielsen foreslått til å signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Inge Gabrielsen valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var tilstede representanter fra 13 seksjoner. I tillegg stilte det en person med fullmakt fra 1 seksjonseier og en person hadde fullmakt fra 2 seksjonseiere.

Vedtak:

Det ble registrert totalt 16 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ikke innmeldt noen saker fra seksjonseierne.

Vedtak:

Ingen vedtak

5. Saker fra styret

Styrets sammensetning og arbeidsoppgaver fremover

Styrets medlemmer har de siste årene påtatt seg flere fysiske oppgaver i Sameiet som normalt tilligger en vaktmestertjeneste. Typiske oppgaver har vært snømåking, håndtering av søppeldunker, inspeksjoner etc. Sameiet har på denne måten spart mye penger på å ikke lønne egen vaktmester. Det er imidlertid ikke en bærekraftig ordning da Sameiet har begrenset med beboere og gjennomsnittsalderen er relativt høy. Flere leiligheter er rene sommerboliger og flere er utleie boliger. Dessuten oppholder flere av beboerne seg utenlands store deler av året. Pga av disse forhold vil det fremover bli vanskeligere å motivere seksjonseierne til å ta et styreverv og i tillegg kanskje utføre fysiske oppgaver.

På Årsmøte i fjor ble styret bedt om å utrede og komme med forslag til styresammensetning og arbeidsoppgaver i årene fremover.

Sittende styre ønsker derfor å legge frem følgende forslag til endring i driftsmodellen:

- Antall styremedlemmer reduseres fra 4 til 3. Antall vararepresentanter reduseres fra 2 til 1.
- Sameiet engasjerer en driftsleder med følgende oppgaver:
 1. Snømåking
 2. Søppelhåndtering
 3. Utvendig renhold/rydding herunder i garasje
 4. Håndtering av varmekabler
 5. Utvendige og innvendige inspeksjoner iht HMS med utføring av eventuelt korrigerende tiltak
 6. Koordinering av serviceavtaler/leverandører
 7. Kommunikasjon og rapportering til Styret

Driftsleder gis ikke oppgaver tilknyttet hagen da dagens ordning med gartner Brandsdal fungerer godt.

Forslaget innebærer at felleskostnadene må økes noe. Styret ser for seg at en slik driftsavtale må være basert på timeforbruk av driftsleder. Anslått årlig kostnad 50 000,- til 80 000,-.

Vedtak:

Fra dagens vedtekter:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på inntil 4 - fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Det skal velges 2 varamedlemmer til styret.

Vedtatt med 11 stemmer endret til:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre på 3 - tre medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Det kan i tillegg velges 1 varamedlem til styret.

6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar i forrige periode ble fastsatt til kr 50 000. Forrige Årsmøte vedtok samme beløp for inneværende periode.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Inge Gabrielsen er ikke på valg denne perioden.

Vedtak:

Styreleder Inge Gabrielsen er ikke på valg denne perioden. Styreleder har et år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Per Gunnar Dversnes er ikke på valg denne perioden. Han har et år igjen av perioden.

Styremedlemmene Asgeier Hartveit og Nina Reinhardt trer ut av Styret etter endt periode.

Styret foreslår Atle Bergstøl som nytt styremedlem.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem Per Gunnar Dversnes er ikke på valg denne perioden. Han har et år igjen av perioden.

Atle Bergstøl valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer Atle Bergstøl og Roy Hoel er ferdig med sine perioder.

Styret foreslår Greta Digernes Kalbakk som nytt varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Greta Digernes Kalbakk valgt som varamedlem for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Gjeldende praksis i Sameiet har vært at påtroppende Styre fungerer som valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Påtroppende styre valgt som valgkomite.

Protokoll for SAMEIET KIRKEGATA 2 C-D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Akselsen (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Inge Gabrielsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Inge Gabrielsen (sign.)	24.04.2025



Kristiansand
kommune

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Postboks 1693 Vika
0120 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/03041-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
30.09.2020

Kirkegata 2C og 2D - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 620 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 150 / 620 / 0 / 0
Ansvarlig søker: KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: KVARTAL 57 AS

Byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten er avslutningen på byggeperioden og utstedes på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven [§ 21-10](#) og byggesaksforskriften 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 oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets/tiltakets tekniske kvalitet, men dokumentasjon på kommunens avslutning av saken. Det fremgår imidlertid av plan- og bygningsloven [§§ 23-3](#) og [25-2](#) at kommunen kan gi pålegg/føre tilsyn med byggesaken i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 18.05.2015 i tidligere saksnr. 201500062, igangsettingstillatelser, endringstillatelser samt ferdig dokumentasjon (dok. nr. BYGG-20/03041-4) mottatt 25.09.2020.

Det minnes om at før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven [§ 21](#) og matrikkelforskriften [§ 57](#) 2. ledd.

Klageadgang:

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

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
KVARTAL 57 AS

Kristin Jarmund Arkitekter AS MNAL
Postboks 1693, Vika
0120 OSLO

Vår ref.:
201500062-64 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 15.03.2019

Kirkegata 2C og 2D - 150/620 - midlertidig brukstillatelse.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften SAK10 § 8-1.

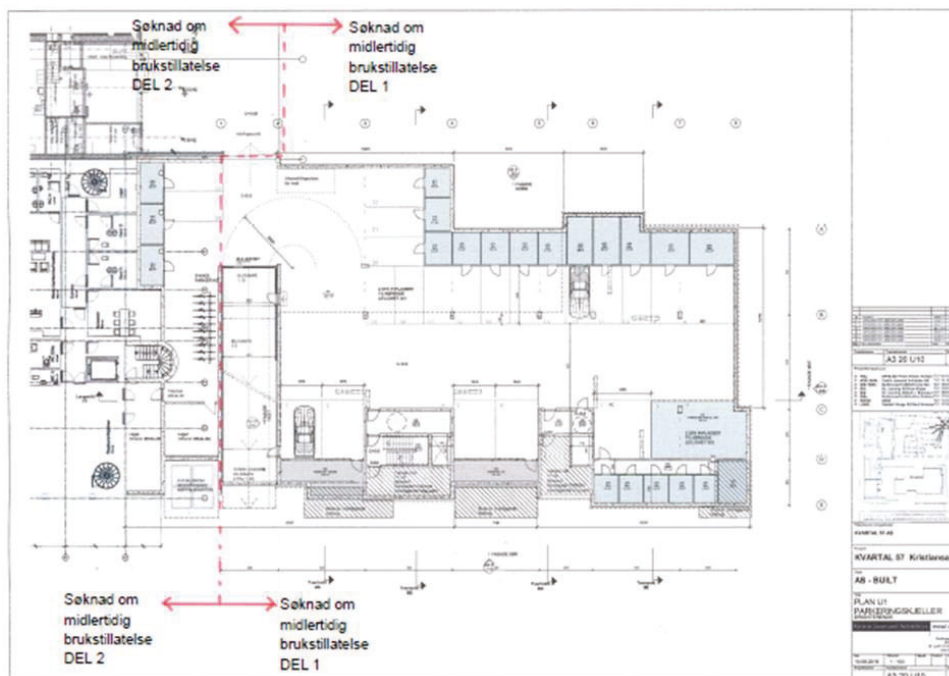
Byggeplass:	KIRKEGATA 2C og D	Eiendom:	150/620
Ansvarlig søker:	Kristin Jarmund Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Postboks 1693, Vika 0120 OSLO
Tiltakshaver:	Kvartal 57 AS	Adresse:	Østre Strandgate 40 4610 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

Brukstillatelsen utstedes etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. plan- og bygningsloven [§ 21-10](#) og byggesaksforskriften SAK10 [§§ 5-3, 8-1](#) og [8-2](#).

Brukstillatelsen gjelder for:

- ☐ hele tiltaket
☒ **følgende deler av tiltaket:** Alle 21 leilighetene samt del 1 av parkeringskjeller

Plantegning parkeringskjeller



Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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

Frist for utstedelse av ferdigattest:

Når det gjenstår mindre vesentlig arbeid kan kommunen rent unntaksvis, utstede midlertidig brukstillatelse. Byggesaksavdelingen finner ikke at gjenstående arbeider vedr. parkeringskjeller samt uteoppholdsarealer, har vesentlig betydning for helse, miljø og sikkerhet, jf. plan og bygningsloven [§ 21-10](#) 3. ledd, og kommunen finner derfor at det er grunnlag for å kunne utstede midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført og ferdigattest utstedt innen **01.04.2020**. Ferdigattest utstedes etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det minnes om at før ny bygning/boenhet kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven [§ 21](#) og matrikkelforskriften [§ 57](#) 2. ledd.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for utstedelse av midlertidig brukstillatelse **kr. 3000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Kvartal 57 AS, Østre Strandgate 40, 4610 KRISTIANSAND S
 Epyo AS, Østerveien 35, 4631 KRISTIANSAND S



Kristin Jarmund Arkitekter AS MNAL
Drammensveien 44
0271 OSLO

Vår ref.:
201500062-47 /TOL
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 16.12.2016

**Kirkegata 2C og 2D - 150/620 - endret rammetillatelse samt delvis
igangsettingstillatelse.**

Fornyhet rammetillatelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-3, jf. § 21-2.

Byggeplass:	KIRKEGATA 2C og 2D	Eiendom:	150/620
Ansvarlig søker:	Kristin Jarmund Arkitekter AS MNAL	Adresse:	Drammensveien 44 0271 OSLO
Tiltakshaver:	Kvartal 57 AS	Adresse:	Østre Strandgate 40 4610 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer /Oppføring		

I vedtak av 28.01.2016 har kommunen tillatt at forstøtningsmuren langs eiendomsgrensen mot Strandpromenaden 23 utgår fra gitt rammetillatelse da muren ikke var avklart i forhold til plan- og bygningsloven [§ 29-4](#). I brev mottatt 09.12.2016 omsøkes denne muren på nytt som en del av tidligere gitt rammetillatelse

Med bakgrunn i ovenfornevnte, dokumentasjon mottatt 09.12.2016 samt at det foreligger særskilt samtykke Sameiet Strandpromenaden 23 fornyes rammetillatelsen for tiltaket og det gis samtidig igangsettingstillatelse for arbeidene med forstøtningsmuren.

Når det gjelder endringstiltaket for øvrig vises det til tidligere rammetillatelse (dok. 201500062-19), samt tidligere igangsettingstillatelse for tiltaket.

Gyldighet:

Vedtak om endret rammetillatelse samt delvis igangsettingstillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

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

Med hilsen

Torleiv Lindtveit
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Torleiv Lindtveit
Telefon
+47 38 24 32 12

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

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









Plan nr. 1307.

Reguleringsbestemmelser for
Kvartal 57. Detaljregulering

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr 1)

Plankart er fremstilt i 3 nivåer:

Nivå under bakkeplan - Parkeringskjeller

Nivå 1 etasje

Nivå 4 etasje - tilbaketrukket

1.1 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor Arealformål Blokkbebyggelse skal det oppføres leiligheter i blokk.

Det tillates mellom 17 og 21 boenheter.

1.1.1 Bebyggelsestype

Innenfor Arealformål Garasjeanlegg skal det oppføres parkeringsplasser med tilhørende funksjoner som trapper/heis, sportsboder og tekniske rom.

1.1.2 Universell utforming

Alle nye boenheter skal tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet. I eksisterende verneverdig bebyggelse er dette ikke et krav.

1.1.3 Krav til uteoppholdsareal

For hver boenhet skal det avsettes 25 m² uteoppholdsareal.. Terrasse/ balkong kan medregnes som uteoppholdsareal.

1.1.4 Utnyttelse

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 55 % BYA

1.1.5 Høyder

Høyde på 1. etasje kote +3,0. Høyde på 4 etasje plan kote +12,1.

Tillatt høyde for leilighetsbygget er maksimum kote +15,5

Bygningen skal ha underetasje.

1.1.6 Terrengtilpasning

Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

1.1.7 Estetiske forhold

Leilighetsbygget skal ha flatt tak. Fasadene skal tilpasses til murbyens materialbruk med farger som harmonerer med den eksisterende verneverdige bebyggelsen. Fasadene mot den offentlige siden av huset skal ha en blanding av fasadetegl og slette felter. Takflater skal ha sedumvegetasjon.

1.1.8 Tekniske installasjoner

Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 1,1m over tillatt maksimal mønehøyde.

Tekniske installasjoner skal innebygges og tilbaketrekkes fra

Strandpromenaden.

1.1.9 Parkering

Det avsettes 1 oppstillingsplass for bil pr 100 m² forretning/ kontor og 1 plasser pr boenhet
All parkering skal etableres i felles garasjeanlegg under terreng.
10% av p-plassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 3,75 m. Alle p-plassene skal tilrettelegges for el-bil.

1.1.10 Sykkelparkering

Det avsettes 1 oppstillingsplass for sykkel pr 100 m² forretning/ kontor og 1 plasser pr boenhet

1.1.11 Avkjørsel

Nedkjøring til parkeringskjeller skal ha stigning og friskt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal.

1.1.12 Støytiltak

Leilighetene i Kirkegaten som ligger innenfor gul støysone må være gjennomgående og terrassene være innglassede for de 3 nederste etasjene.

1.2 Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/ kontor (pbl § 12-5 nr 1)

For eksisterende verneverdige bygg i Østre Strandgate 34 og 38 gjelder bestemmelsene i Murbyplanen, Plan nr 724. Bebyggelsen kan i tillegg til boligformål nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner og fellesarealer til beboerne i leilighetsbygget. Det skal etableres et tilbygg i bakgården med løfteplattform slik at bygningene får universell utforming i 1 etasje.

1.3 Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/ kontor (pbl § 12-5 nr 1)

1 Etasje i leilighetsbygget langs Kirkegaten kan i tillegg til boligformål nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner og fellesarealer til beboerne i leilighetsbygget.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.

2.1 Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.

o_Vei er offentlig vei.

f_Nedkjøring er privat nedkjøring til garasjekjeller.

o_Fortau er offentlig fortau med bredde på 3m.

o_Strandpromenade/gang/sykkelveg er offentlig areal.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

Arealet langs Strandpromenaden er regulert til offentlig park.

6 Hensynssoner (pbl § 12-6)

6.1 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring

For eksisterende verneverdige bygg i Østre Strandgate 34 og 38

gjelder bestemmelsene i Murbyplanen, Plan nr 724. Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet, tillates ikke revet.

7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge

- godkjent utomhusplan som inkluderer offentlige arealer.
- godkjente tekniske planer som inkluderer regulert offentlig veianlegg. Veianlegg skal utformes i henhold til kommunens veinormal.

Før det gis igangsettingstillatelse skal sandlek og kvartalslek i Tresse oppgraderes i samarbeid med parkvesen.

Eksisterende avkjørsel til Østre Strandgate 34 og midlertidig avkjørsel til Østre Strandgate 40 skal være stengt og fortauet være opparbeidet i henhold til kommunens norm, før brukstillatelse kan gis.

Dato: 15.11.2013

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 12.02.2014 som sak nr.25.

Plan- og bygningssjefen.



Adresse

Kirkegata 2D, 4610 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking
25.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-250081

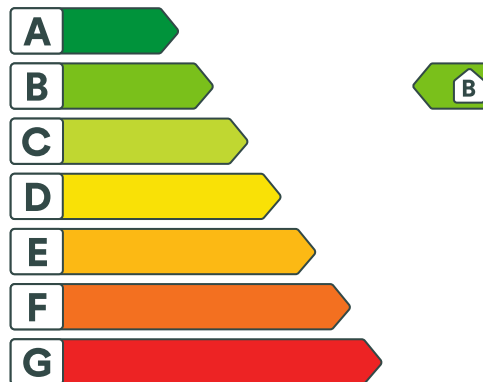
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
300499758

Gårdsnummer
150

Bruksnummer
620

Seksjonsnummer
5

Bruksenhetsnummer
H0102


Energikarakteren

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



Boliginformasjón

Byggeår
2016

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
84,0 m²

Oppvarmet bruksareal
79,0 m²

Oppvarmet etasje
4

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjón
Balansert ventilasjón


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
84,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
74,96 kWh/m²

Totalt levert pr. år
7 838 kWh



Kirkegata 2D, 4610 KRISTIANSAND S



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nabolagsprofil

Kirkegata 2D - Nabolaget Kvadraturen sørvest - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter



Offentlig transport

Rådhuset	5 min
Totalt 30 ulike linjer	0.4 km
Kristiansand stasjon	12 min
Linje F5	1 km
Kristiansand Kjevik	19 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	11 min
139 elever, 13 klasser	0.9 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	22 min
429 elever, 21 klasser	1.9 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	5 min
191 elever, 11 klasser	2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.)	5 min
454 elever, 32 klasser	2.2 km
Grim skole (8-10 kl.)	5 min
483 elever, 38 klasser	2.3 km
Akademiet vgs Kristiansand	8 min
180 elever	0.7 km
Tangen videregående skole	9 min
850 elever	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Gjestehavna - Kristiansand	1 min
Sandens P-hus - U3	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

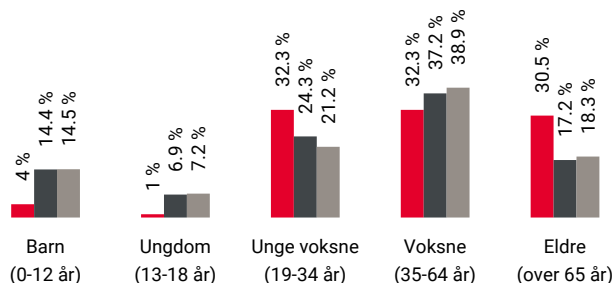
Bra 67/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørvest	1 334	979
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Odderøya barnehage (0-5 år)	14 min
51 barn	1.1 km
Lund barnehage (1-5 år)	18 min
38 barn	1.5 km
Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år)	19 min
26 barn	1.6 km

Dagligvare

Kiwi Torvet	4 min
Meny Torvet	6 min



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

Primære transportmidler

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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

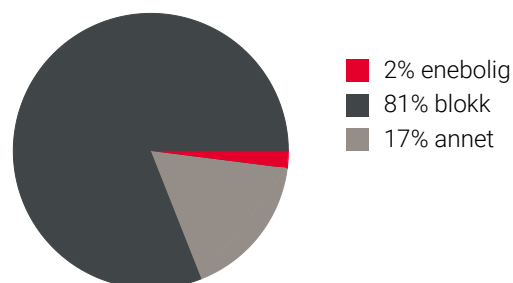
 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 85/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 79/100

Sport

-  Tresse treningsfelt grus festplass 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Kongensgt. skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 8 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 9 min 

Boligmasse



«Sentralt og nært alle
fasiliteter.»

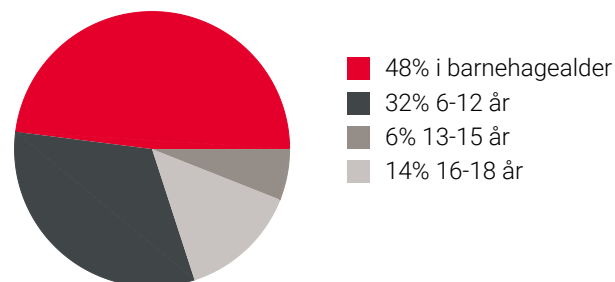
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Sandens 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

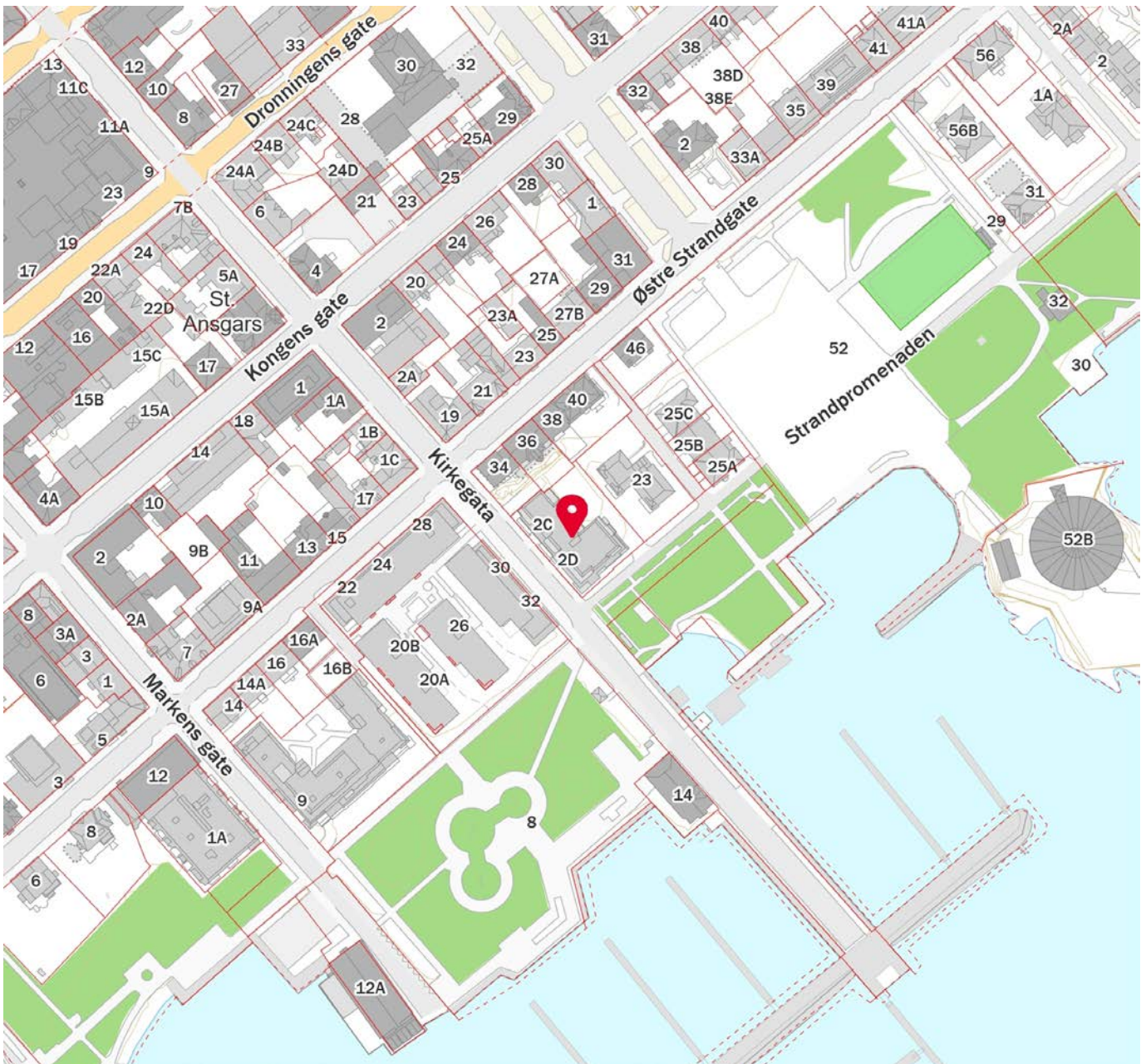
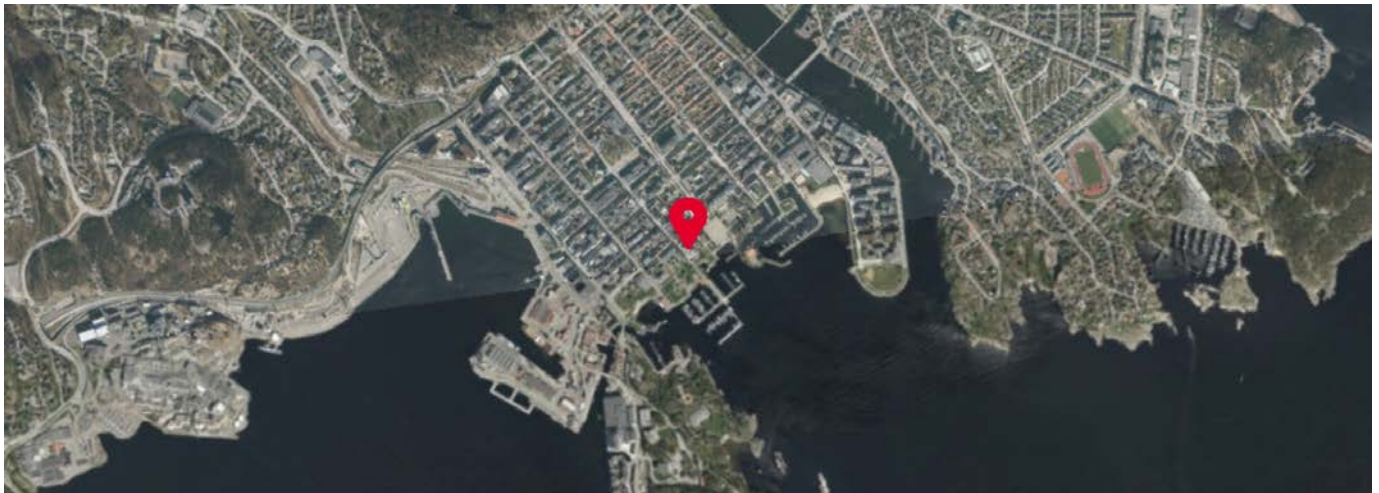


0% 55%

-  Kvadraturen sørvest
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Kirkegata 2D
4610 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andre Sandvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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