



aktiv.





Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Felleskostn.: Kr 1 701,-
Selger: Fennefoss Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 21/22 kvm
Tomtstr.: 956.1 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 150, bnr. 819
Snr. 42
Oppdragsnr.: 1411250530

Perfekt førstegangskjøp! Pen 1-roms i byggets 5 etasje - Fantastisk utsikt - Felles takterrasse

Velkommen til Kristian IVs gate 74D! Boligen ligger i sentrum med nærhet til byens beste fasiliteter. Leiligheten er en pen og arealeffektiv 1-roms i 5. etasje med flott utsikt og tilgang til felles takterrasse. Leiligheten består av stue/kjøkken/soverom i åpen løsning, bad og egen bod. Beliggende midt i sentrum med kort vei til Markens gate, kafeer, treningssentre og byens sommerperler som Fiskebrygga, Elvepromenaden og Bystranda. Nærhet til Baneheia og Odderøya byr på gode turmuligheter. Gangavstand til tog, buss og ferge gjør boligen svært praktisk plassert for både pendling og fritid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 21 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 22 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 21 m² Stue/kjøkken/sov og badrom

BRA-e: 1 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

956.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, frukttrær og benker.

Beliggenhet

Meget attraktivt og sentral beliggenhet en kort spasertur unna bylivet i Markensgate hvor du finner alt av butikker, handelsvarer og fasiliteter, treningssentre, et yrende caféliv og alt bykjernen ellers har å tilby. Om sommeren strømmer folk til Fiskebrygga, Elvepromenaden, Nupenparken og Bystranda for å få den rette sommerfølelsen.

Få minutters gange fører deg opp i naturskjønne omgivelser i Baneheia hvor du finner et bredt utvalg av turstier, bademuligheter og preparert lysløype vinterstid. Odderøya kan anbefales hvis du foretrekker å gå tur langs sjøen mens du får historisk påfyll. Nyt varme sommerdager i idylliske Ravndalen med parkarealer, café og konsertopplevelser.

For den aktive er det flere treningssentre i området, blant annet på flotte Aquarama med badeland og velværesenter. Gangavstand til togstasjon og rutebilstasjonen med forbindelse til Stavanger og Oslo samt fergekai med forbindelse til Danmark.

Kort vei til bussholdeplass for rutebuss med avgang til Sørlandsparken i tillegg til alle andre bydeler tilhørende Kristiansand. Her finner du alt du trenger og mye mer i tøffelavstand!

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

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

Innvendig

- Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Innvendig har leiligheten malt fyllingsdør av tre.

Våtrom

- Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
- Det er ikke sluk. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast.

- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2004

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

5. etasje: Stue/kjøkken/soverom og bad

Tilhørende bod

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater gulv

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken/sov > Avtrekk

Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Gode solforhold på felles takterrasse.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0005526087

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet.

Info 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

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 7 020

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt utgjør kr 1 164 og inngår i kommunale avgifter.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud 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

126/10000

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr 912,-

Fremtidig vedlikehold kr 269,-

TV/internett kr 520,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 701

Andel fellesformue

Kr 6 817

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kristian IV gate 74

Organisasjonsnummer

986306234

Om sameiet

Sameiet Kristian IV gate 74 ligger i Kristiansand kommune.

Regnskap/budsjett

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- tilstandsrapport for bygget bestilt
- byttet vinduer i 5. etasje
- byttet inngangsdører
- calling-anlegg tatt tid, men nå fikset
- kartlegging av boder

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 de nærmeste årene vil måtte påregne oppgraderinger av rørene i bygget, potensielt se på behovene for oppgradering av ventilasjon, og videre forbedringer som nødvendig i 5.etasje og kjelleren.

Utleiegebyr ble vedtatt fjernet ved årsmøte i 2025.

Styregodkjennelse

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

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 819, seksjonsnummer 42 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:

4204/150/819/42:

21.11.1956 - Dokumentnr: 2302 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:819

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2011 - Dokumentnr: 514759 - Urådighet

Rettighetshaver: Fennefoss Eiendom AS

Org.nr: 980 667 472

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2015/453926-1/200

03.05.1954 - Dokumentnr: 990013 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr. 150, bnr. 823

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:819

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1961 - Dokumentnr: 990135 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr. 150, bnr. 816 og 821

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:819

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1984 - Dokumentnr: 11127 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/10000

22.11.1984 - Dokumentnr: 16224 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 126/10000

01.01.2020 - Dokumentnr: 98813 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:819 Snr:42

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

41 100 (Omkostninger totalt)

52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 642 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 644 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

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.

Personopplysningsloven

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf
1 250 Kommunale opplysninger
12 990 Markedspakke
10 000 Oppgjørshonorar
2 500 Opplysninger fra forretningsfører
15 000 Tilretteleggingsgebyr
1 875 Visninger per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 615

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

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistår av

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.11.2025



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kristian IVs gate 74 D, 4614 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 # gnr. 150, bnr. 819, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 22 m² BRA-i: 21 m²



Befaringsdato: 21.11.2025

Rapportdato: 27.11.2025

Oppdragsnr.: 20924-2637

Referansenummer: ZQ5050

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malt fyllingsdør av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.
Det er ikke sluk. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

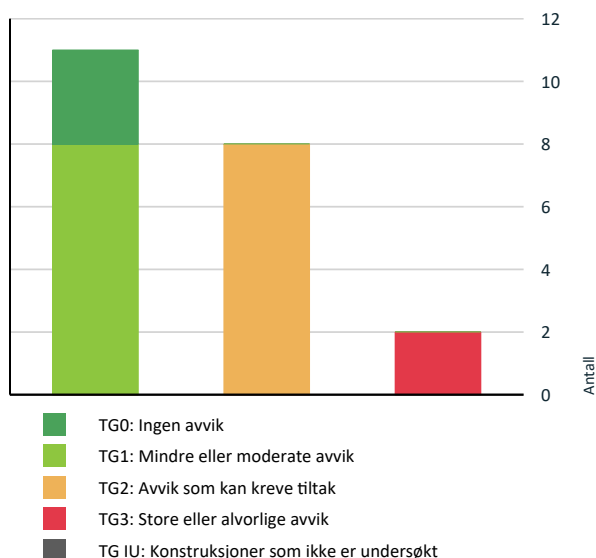
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

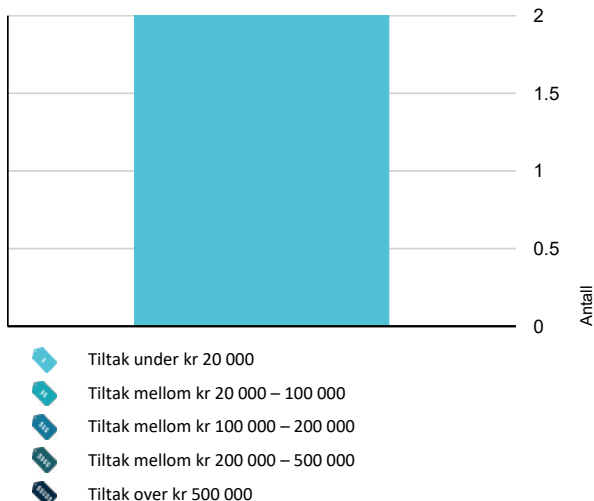
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 1.7.2025 Klokka 11.00

Det var skyer/sol og 20 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken/sov > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1956

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

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



Dører

Bygningen har hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

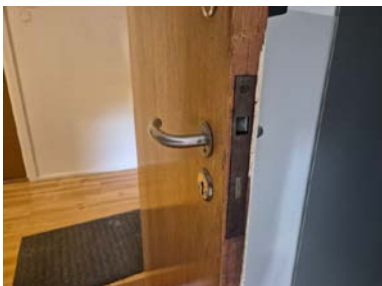
- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsen på døren er slitt og bør byttes.
Dører av eldre dato er mer utsatt for kald trekk.

Tilstandsrapport



! TG 1 Andre utvendige forhold

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

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

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

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. 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 bolig/leilighet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er målt 5-6 mm skjevhet i stue/kjøkken.

! TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malt fyllingsdør av tre.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

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

5. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har overflater av malte tapetserte plater. I taket er det malte plater.



5. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er ikke sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Anbefaler å montere vannstoppventil i rommet. Stor fare for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnad er satt for å montere vannstoppventil og ikke etablering av sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oppkant mot gangen gir noe sikkerhet mot lekkasjer.

5. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende sluk i gulvet gir TG:3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres sluk i rommet, for å få etablert sluk må det gjøres store tiltak i etasjeskille/brannskille.

Dette er søknadspliktig tiltak.

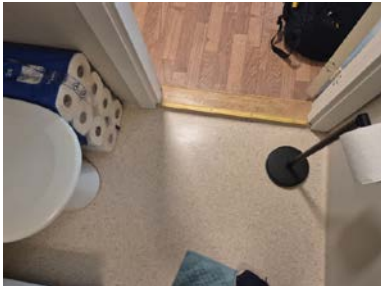
Kostnad er satt for å montere vannstoppventil i rommet.

Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser om det er muligheter for å etablere sluk i rommet i forbindelse med en fremtidig renovering.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av rommet og er satt for ytterligere undersøkelser, om det er mulig å etablere sluk i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Ingen sluk i gulvet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett. Avløpene er tilkoblet kvern med pumpe.
Jevnlig kontroll/service av denne typen utstyr må forventes.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 1 Overflater og innredning

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

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOV

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

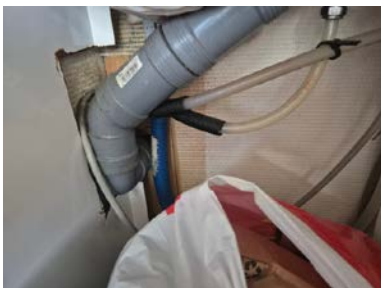
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å montere vannstoppventil i innredningen på kjøkkenet, stor fare for vannlekkasje og skader i underliggende leilighet.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

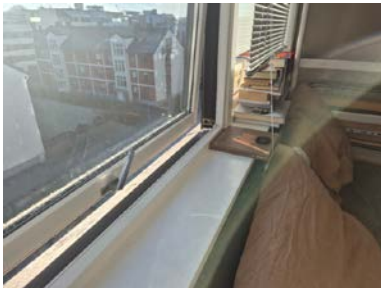
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er fuktighet på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Vifte på badet bør monteres samt viktig å holde åpne ventilene i vinduene.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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

ÅRSÅK:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

KONSEKVENS:

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

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

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

Tilstandsrapport



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Anlegget er sannsynligvis fra 2005.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Ved renovering av badet må det påregnes utskifting og/eller oppgradering på anlegget.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

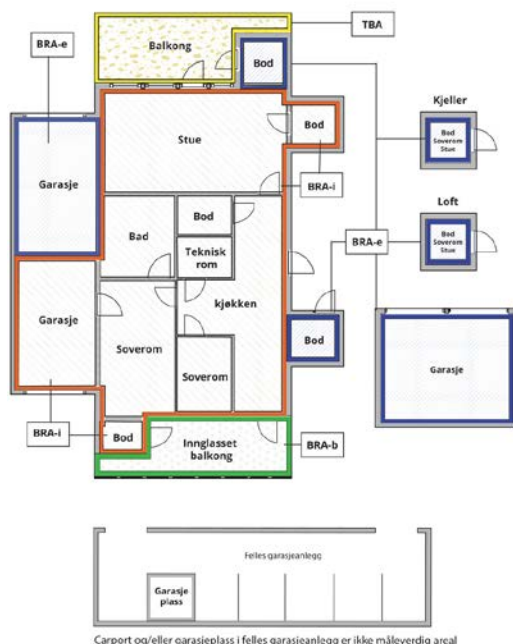
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	21	1		22	
SUM	21	1			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Stue/kjøkken/sov, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	21	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	819		42	956 m ²	Ambita	Ikke relevant
Adresse Kristian IVs gate 74 D							
Hjemmelshaver Fennefoss Thomas Weisser							

Siste hjemmelsovergang

År
2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Byggesak	03.07.2025		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZQ5050>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250530	

Selger 1 navn
Thomas Weissner Fennefoss

Gateadresse	
Kristian IVs gate 74D	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250530

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250530

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250530

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250530

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Weisser Fennefoss	89b3b4e3281b3debafe0 e13bb3338d4a489e54e0	25.11.2025 16:54:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250530

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 25.11.25 Side 1 av 2

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74	V ³ r ref.:	394/42	Fjdselsdato eier:	18.05.1948
Kristian IVs gate 74 D	Type:	Sameie		
4614 KRISTIANSAND	Eiere:	Sjur Torold Fennefoss		
Organisasjonsnr: 986 306 234	Seksjonsnr:	42		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	1 631		
Felleskostnader:	Driftskostnader		912
	Fremtidig vedlikehold		269
Tilleggsytelser:	Tv/Internett		450

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	1 701
Felleskostnader:	Driftskostnader		912
	Fremtidig vedlikehold		269
Tilleggsytelser:	Tv/Internett		520

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: Ole Kirkhus
Adresse: HASLEVOLLEN 4
Postnr/-sted: 4618 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 99156095
E-post: kristianivgate74@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.11.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 817	Gjeld:	0	Andre inntekter:	437
		Utgifter:	1		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	42	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 150/819 - seksjon:42
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 25.11.25 Side 2 av 2

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74	V ³ r ref.:	394/42	Fjdselsdato eier:	18.05.1948
Kristian IVs gate 74 D	Type:	Sameie		
4614 KRISTIANSAND	Eiere:	Sjur Torold Fennefoss		
Organisasjonsnr:	986 306 234			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005526087
--------------	------------------------	-----------	--------------



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501176877

Kundenr. 4026223
Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1694,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	011025-311025		28,59	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	011125-301125		28,59	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	011225-311225		28,59	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	011025-311025		58,53	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	011125-301125		58,53	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	011225-311225		58,53	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	579600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		291,00	

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



Kristiansand
kommune

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Grunnlag MVA middel sats: 1220,37, MVA: 183,06

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501176877

Kundenr. 4026223

Fakturadato 28.10.2025

Forfallsdato 20.11.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1694,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA

Foretaksregisteret

Vår ref.

Telefon

Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Netto 1511,37

MVA 183,06

Øreavrunding -0,43

Belastes avtalegiro 1694,00

Henveler: 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



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501127640

Kundenr. 4026223
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1694,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	010725-310725		28,59	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	010825-310825		28,59	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	28,59	1/1	010925-300925		28,59	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	010725-310725		58,53	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	010825-310825		58,53	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	58,53	1/1	010925-300925		58,53	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	579600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		291,00	

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

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Grunnlag MVA middel sats: 1220,37, MVA: 183,06

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501127640

Kundenr. 4026223

Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1694,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Netto 1511,37

MVA 183,06

Øreavrunding -0,43

Belastes avtalegiro 1694,00

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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501077679

Kundenr. 4026223
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1816,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010425-300425		28,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010525-310525		28,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010625-300625		28,59	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010425-300425		58,53	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010525-310525		58,53	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010625-300625		58,53	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	579600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		291,00	

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

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Grunnlag MVA høy sats: 1220,37, MVA: 305,10

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501077679

Kundenr. 4026223

Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1816,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 1511,37

MVA 305,10

Øreavrounding -0,47

Belastes avtalegiro 1816,00

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

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501028516

Kundenr. 4026223
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1816,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010125-310125		28,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010225-280225		28,59	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	28,59	1/1	010325-310325		28,59	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010125-310125		58,53	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010225-280225		58,53	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	58,53	1/1	010325-310325		58,53	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	579600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		291,00	

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

FENNEFOSS SJUR TOROLD
ØSTRE STRANDGATE 32
4610 KRISTIANSAND S

Eiendom 150/819/0/42/1 - KRISTIAN IVS GATE 74 D
Eier FENNEFOSS SJUR TOROLD

Grunnlag MVA høy sats: 1220,37, MVA: 305,10

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501028516

Kundenr. 4026223

Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i
henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 1816,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Netto 1511,37

MVA 305,10

Øreavrunding -0,47

Belastes avtalegiro 1816,00

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

HUSORDENSREGLER

1. Spesielt larmende vedlikeholdsarbeider; så som boring, sliping, vedvarende banking eller lignende, må ikke foregå etter klokken 20:00 eller på helligdager.
2. Holdes det selskap ut i de små timer, må det vises naboensyn. Gi gjerne beskjed til naboer på forhånd. Husk at lyd forplanter seg lett gjennom betongvegger og gulv, spesielt bassen fra stereoanlegget.
3. Forøvrig skal det være rolig i trappeoppgangen og utenfor bygningen om kvelden og natten. Unødig opphold i trapper og ganger er ikke tillatt. Vis hensyn og prøv å unngå høylydt skrik og skrål der. Ytterdørene skal holdes låst til enhver tid. Etter klokken 23:00 skal det være RO i blokken.
4. Hybler i 5. etasje skal ikke beboes av flere enn en person.
Årsak: Kapasitetsbegrensning på «de ytre» bekvemmeligheter, bad og toalett.
5. Gangdører i 5. etasje skal være lukket og låst hele døgnet.
6. Gangdører i kjelleren skal være lukket og låst hele døgnet.
7. Unngå smelling med alle dører i trappeoppgangen.
8. Det er forbud mot dyrehold i sameiet, med mindre det gis skriftlig tillatelse fra styret. Skriftlig søknad om å holde husdyr skal fremmes for styret, som avgjør søknaden etter vedtektenes § 19, jf eierseksjonslovens § 19.
9. Parabolantenne på veranda er ikke tillatt. Sameiet har Kabel-TV.
10. Balkongen kan brukes til tørk av småvask og lufting av tøy. Tøyet må ikke henges utover balkongen – så det kan ses utenfra. Lufting av sengetøy og tepper ut av vinduene er ikke tillatt.
11. Det er lov å grille på balkongen så lenge det ikke er til sjenanse for naboene (luft, røyk etc). Det skal kun brukes elektrisk grill.
12. Seksjonseiere eller leieboere skal utføre trappevask slik at seksjoner på venstre side vasker i oddetall-uker, og seksjoner på høyre side vasker i partall-uker. Styret kan pålegge seksjonseiere kvitteringsplikt.
MERK: Det ordinære sameiermøte vedtok 26 april 2007 å leie hjelp til trappevask fra juni 2007.
Tjenesten gjelder ikke gangene i 5. etasje.
Hvis tjenesten faller bort vil seksjonseiere og leieboere bli informert.
13. Seksjonens eier er ansvarlig for uregelmessigheter i huset som skyldes vedkommende selv, hans eventuelle leieboer, eller besøkende til seksjonen.
14. Ved utleie av seksjon skal leietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Se vedtektenes § 22 Rettslig rådighet. Saksbehandlingsgebyr er kr 1.916,- som betales av seksjonseier. Purregebyr kr 50,-.
15. Ved salg av seksjon skal søknad om godkjenning av kjøper behandles av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Se vedtektenes § 22 Rettslig rådighet. Saksbehandlingsgebyr er kr 3.831,- som betales av kjøper.
16. Forhold som skal påklages til styret, skal fremmes skriftlig til styrets leder.
17. Det påligger seksjonseier å gjøre ovennevnte regler kjent for den som bor i vedkommendes seksjon.
18. **Forsikringer og skader**
Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av **en plutselig og uforutsett hendelse**. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, **må uten ugrunnet opphold meldes styret**, som gir nærmere veiledning og hjelp, iht. foreliggende instruks. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv. til sitt eget forsikringsselskap.
19. **Løsøre i og utenfor sameiet**
Bortsetting av løsøre mm er ikke tillatt og vil etter 14 dager bli fjernet av styret uten varsel og for eiers regning og risiko.

Forøvrig: Hvis det er noe du lurer på, så snakk med vaktmester – eller med styrets medlemmer.

Vedtektene er oppdatert og i samsvar med Lov om eierseksjoner av 2017-06-16-65.

Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 19. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20. Vedlikehold

§ 20.1 Sameierens vedlikeholdsplikt

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger (inkludert balkongsluken) fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

For de av sameierne som har varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk i bruksenheten (eller annet sted i bruksenheten), og hvor lekkasje derfor kan resultere i betydelige vannskader på fellesareal og andre bruksenheter, påligger det disse et særskilt vedlikeholdsansvar av berederen, herunder ansvar for å skifte bereder dersom nødvendig (pr. 2008 var gjennomsnittlig levealder for varmtvannsberedere 20 år).

Dersom skade på fellesareal og andre bruksenheter oppstår som følge av manglende innvendig vedlikehold av bruksenheten er den enkelte seksjonseier (eventuelt gjennom sin innboforsikring) erstatningsansvarlig for den skade som oppstår. Dersom sameiet dekker skaden gjennom sin fellesforsikring skal uansett den enkelte seksjonseier dekke egenandelen for sameiet.

Dører ut mot fellesareal og vinduer er det sameieren selv som vedlikeholder, dog med den begrensning at han ikke kan foreta utskiftninger som medfører fasadeendringer.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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 vedlikeholdsplikt.

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

Det er styre som innhenter tilbud på håndverkertjenester og utarbeider håndverkerkontrakt:

- Byggblankett 3501 – avtalt vederlag mer enn 2 G.
- Byggblankett 3502 – avtalt vederlag mindre enn 2 G.

For avtaler etter 3501 og 3502 gjelder bestemmelsene i «Lov om håndverkertjenester av 16.06.1989 nr 63».

Håndverkerkontrakter skal godkjennes av forretningsfører eller årsmøte.

Grunnbeløpet (G) per 1. mai 2019 er kr 99 858.

§ 21. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 22. Rettslig rådgivning

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved salg av seksjon skal søknad om godkjenning av kjøper behandles av styret (v/forretningsfører).

Eierskiftegebyr er tre (3) ganger rettsgebyret som betales av selger. (Rettsgebyr 01.01.2020 kr 1.172,-)

Ved utleie av bruksenhet skal søknad om godkjenning av leier – vedlagt referanse – behandles av styret (v/forretningsfører).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Utleiegebyr er én-og-én-halv-ganger (1,5) rettsgebyret som betales av utleier.

Eierskiftegebyr og utleiegebyr fordeles med én ½-part til forretningsfører og én ½-part til sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller 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 samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Følgende juridiske personer til sammen kan allikevel erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 23. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 24. Heftelsesform

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

§ 25. Panterett for sameiernes forpliktelser

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 folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 26. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 27. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Kapittel V. Beslutningsmyndighet

§ 29. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 30. Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

§ 31. Styrets beslutningsmyndighet

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

§ 32. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kapittel VI. Årsmøte

§ 33. Årsmøte

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

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

§ 34. Innkalling til årsmøte

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

§ 35. Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styremedlemmer og
- d) velge valgkomité.

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 36. Møteledelse. Protokoll

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

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

§ 37. Årsmøtets vedtak

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

Kapittel VII. Styre og forretningsfører

§ 38. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Årsmøtet velger også ett varamedlem til styret for ett år av gangen.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

§ 39. Styremøter

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

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

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

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

§ 40. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 41. Forretningsfører, valgkomité o.a.

Årsmøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Årsmøtet velger en valgkomité, bestående av 3 sameiere. Ved første gangs opprettelse og valg av valgkomité foreslås medlemmene av styret og velges av årsmøtet. Deretter, ved neste valg osv, velger årsmøtet valgkomitéen etter innstilling fra valgkomitéen.

Valgkomitéen avgir innstilling til årsmøtet til valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlem(mer) til styret, samt medlemmer til valgkomitéen. Valgkomitéen plikter å skaffe seg oversikt over hvem som er på valg og hvilke tidsfrister som gjelder. Den skal ha samtale med alle den innstiller til de forskjellige verv. Valgkomitéen fremmer sin innstilling for styret innen den frist som er gitt av styret, og innstillingen legges ved innkallingen til årsmøtet.

§ 42. Ugildhet

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

§ 43. Representasjon

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

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Kapittel VIII. Regnskap og revisjon

§ 44. Regnskap

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

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 45. Revisjon

Sameiet skal ha registrert revisor.

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

ENDRINGER

2019-03-05

Sameiermøte endret til årsmøte.

Frist for årsmøte endret fra utgangen av april til utgangen av juni.

2020-06-18

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

§ 22. Rettslig rådgighet

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Onsdag 07.05.2025 Kl: 18:00
Høs SØBO - Rådhusgata 14 B, 3.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret innstiller på styreleder Ole Kirkhus som møteleder

Forslag til vedtak: Ole Kirkhus valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Utpekes på årsmøtet

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Utpekes på årsmøtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjent og erklært gyldig

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

Fra Beboer:

-Ønsker å melde inn ønske om å få på plass ventiler på begge soverom i hele blokken. Flere sliter med kondens og mugg i tak som følge av dårlig lufting. Dette har vært et problem over mange år, og skulle gjerne vært gjort noe med.

-Fjerning av utleiegebyr. Dette tas opp i saker fra styret punkt 5.1

5. Saker fra styret

5.1 Fjerning av utleiegebyr

Styret har arbeidet med å få ned kostnader, og ønsker å gi noe av den besparelsen videre til eiere. I første omgang foreslår vi å fjerne gebyr for å skifte leietakere. Vi har andre økte kostnader i vedlikehold og forsikring, så det blir med dette i denne

omgangen.

Styrets innstilling: Årsmøte bes godkjenne forslaget

5.2 Endring i vedtekter

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt"Håndverkerkontrakter skal godkjennes av forretningsfører eller årsmøte."

Endres til "styret eller årsmøte godkjenner håndverkerkontrakter"

§ 22. Rettslig rådighet" Ved utleie av bruksenhet skal søknad om godkjenning av leier – vedlagt referanse – behandles av styret (v/forretningsfører).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Utleiegebyr er én-og-én-halv-ganger (1,5) rettsgebyret som betales av utleier

Eierskiftegebyr og utleiegebyr fordeles med én ½-part til forretningsfører og én ½-part til sameiet."

Endres til

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer."

Forslag til vedtak: Endringer vedtas

6. Styrehonorar

Styrehonorar foreslås justeres etter KPI siste året. 2.6% mars 2024-mars 2025 gjort kjent 10. april 2025. (www.ssb.no), og slik det har vært vanlig tidligere

Forslag til vedtak:

- Styreleder
 - Honorar/mnd tom april 2024: 3810
 - Honorar/mnd fom mai 2025: 3909
- Nestleder
 - Honorar/mnd tom april 2024: 1410
 - Honorar/mnd fom mai 2025: 1447
- Styremedlem
 - Honorar/mnd tom april 2024: 940
 - Honorar/mnd fom mai 2025: 964
- Varamedlem
 - Honorar/mnd tom april 2024: 470
 - Honorar/mnd fom mai 2025: 482

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole Kirkhus
Nestleder, Ronny Myrene
Styremedlem, Jakob L. Kolstad
Varamedlem, Øivind Sævareid

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Ole Kirkhus stiller

Forslag til vedtak: Ole Kirkhus er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Nestleder, Ronny Myrene sitter i 1 år til
Styremedlem, Jakob L. Kolstad sitter i 1 år til

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Varamedlem, Øivind Sævareid sitter i 1 år til

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Sittende styret er valgkomite

Styrets årsmelding for SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 2024

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Ole Kirkhus, Kristian ivs gate 74 d
Nestleder, Ronny Myrene, Føreidveien 76
Styremedlem, Jakob L. Kolstad, Holbergs gate 49 a
Varamedlem, Øivind Sævareid, Solliveien 13 B

Styrets arbeid i 2024

2024 har bestått av å utbedre allerede planlagte prosjekter. Det har vært Vurdering angående forretningsfører og vaktmester, hvor vi valgte til slutt å erstatte det vi hadde med Søbo som regnskapsfører og Udihaven som vaktmester.

Styret har forsøkt å spare penger som kan komme beboere til gode. Det har blitt økning i forsikringskostnader og er fortsatt behov for vedlikehold, så besparinger som blir gitt til beboere er noe begrenset. I år er det å fjerne utleiegebyrer som er prioritert.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- tilstandsrapport for bygget bestilt
- byttet vinduer i 5. etasje
- byttet inngangsdører
- calling-anlegg tatt tid, men nå fikset
- kartlegging av boder

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 de nærmeste årene vil måtte påregne oppgraderinger av rørene i bygget, potensielt se på behovene for oppgradering av ventilasjon, og videre forbedringer som nødvendig i 5. etasje og kjelleren

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Resultatrapport klient 394 SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 023 760	1 251 915	1 251 915	812 308
Innbetalt kabel TV/Internett		173 250	0	0	247 000
Vedlikeholdsfond		139 965	0	0	240 000
Andre driftsinntekter		14 212	42 954	42 594	0
Sum inntekter		1 351 187	1 294 869	1 294 509	1 299 308
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 375	13 375	13 375	14 000
Styre honorar	2	85 034	82 755	82 755	85 500
Forretningsfører honorar		38 063	0	0	0
Rådgivningstjenester		4 200	-232	0	0
Vaktmestertjenester		12 126	0	0	0
Lønn	3	105 114	212 053	103 148	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	26 897	41 442	55 351	12 056
Vedlikehold/serviceavtaler	4	514 113	488 954	597 280	636 252
Kabel-tv/Internett		225 486	274 937	225 486	247 000
Bredbånd/lp-telefon/kollektiv internett		0	248	0	0
Forsikring		198 454	172 551	199 000	233 000
Kommunale avgifter		1 400	1 252	0	0
Strøm		19 883	0	22 000	22 000
Renhold, fellesareal		26 500	0	20 000	55 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		253	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 970	3 914	2 000	0
Telefon og porto		1 220	1 125	1 220	0
Andre driftsutgifter	5	14 208	26 673	1 500	4 500
Sum driftskostnader		1 288 295	1 319 048	1 323 115	1 309 308
Driftsresultat		62 892	-24 179	-28 606	-10 000
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 905	10 049	10 049	10 000
Annen finansinntekt		18 557	17 429	18 557	0
Rentekostnad		70	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		32 392	27 478	28 606	10 000
Årsresultat	6	95 284	3 299	0	0
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-95 284	-3 299	0	0
Sum disponering av resultat		-95 284	-3 299	0	0

Balanserapport klient 394 SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 378	0
Forskuttering for andelseiere		0	2 787
Andre fordringer		95 017	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		513 003	429 978
Skattetrekkskonto, bundne midler		5 412	15 838
Sum omløpsmidler	6	616 810	448 603
SUM EIENDELER		616 810	448 603

Balanserapport klient 394 SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		402 967	402 967
Årets resultat		95 284	0
Sum egenkapital	7	498 251	402 967
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 858	0
Skyldig off. myndigheter		9 030	26 210
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 752	19 424
Annen kortsiktig gjeld		1 918	2
Sum kortsiktig gjeld	6	118 559	45 637
Sum gjeld		118 559	45 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		616 810	448 603

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Kristiansand, 08.04.2025

(Signert elektronisk)

Ole Kirkhus
Styreleder

Ronny Myrene
Nestleder

Jakob L. Kolstad
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 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 375	13 375
Sum	13 375	13 375

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	85 034	82 755
Sum	85 034	82 755

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	93 728	188 222
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	10 386	19 331
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	1 000	4 500
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	25 357	41 442
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 464	0
5510 Fast bilodtgjørelse	76	0
Sum	132 011	253 496

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt kr. 6990,- i lønn til styremedlemmer i 2024.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	443 822	295 753
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 425	28 204
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	43 033	131 916
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	15 000	12 403
6614 EGENANDEL SKADER	0	15 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	8 833	5 678
Sum	514 113	488 954

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6302 FELLESKOSTNADER	0	18 375
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	11 855	3 479
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGA VEPLIKTI	189	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	0	3 320
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 351	0
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	183	0
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	-308	0
Sum	14 208	26 673

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	402 967	0
Årets resultat	95 284	3 299
B. Årets endringer i disponible midler	95 284	3 299
C. Disponible midler UB	498 251	402 967
Omløpsmidler	616 810	448 603
- Kortsiktig gjeld	118 559	45 637
Disponible midler 31.12	498 251	402 967

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	402 967	0
Årets resultat	95 284	3 299
Sum egenkapital 31.12	498 251	402 967

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Styreleder	Ole Kirkhus (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Jakob L. Kolstad (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Ronny Myrene (sign.)	10.04.2025

Til årsmøtet i Sameiet Kristian IV gate 74

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kristian IV gate 74 som viser et overskudd på NOK 95.284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

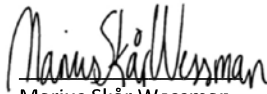
Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kristiansand, 8. april 2025

Revisjon Sør AS



Marius Skår Wessman
Statsautorisert revisor

Oppmålingsvesenet i Kristiansand

Målebrevkart

Matr.nr. 74 Navn(gt.) Kristian IV gate
M. 1:500 Areal 957.1 m²
p 31-34

adr. Kristian IV. gate
44 C og D

N
og Holbergs gate
49 A og B

© 87

16650
-23000

-22950

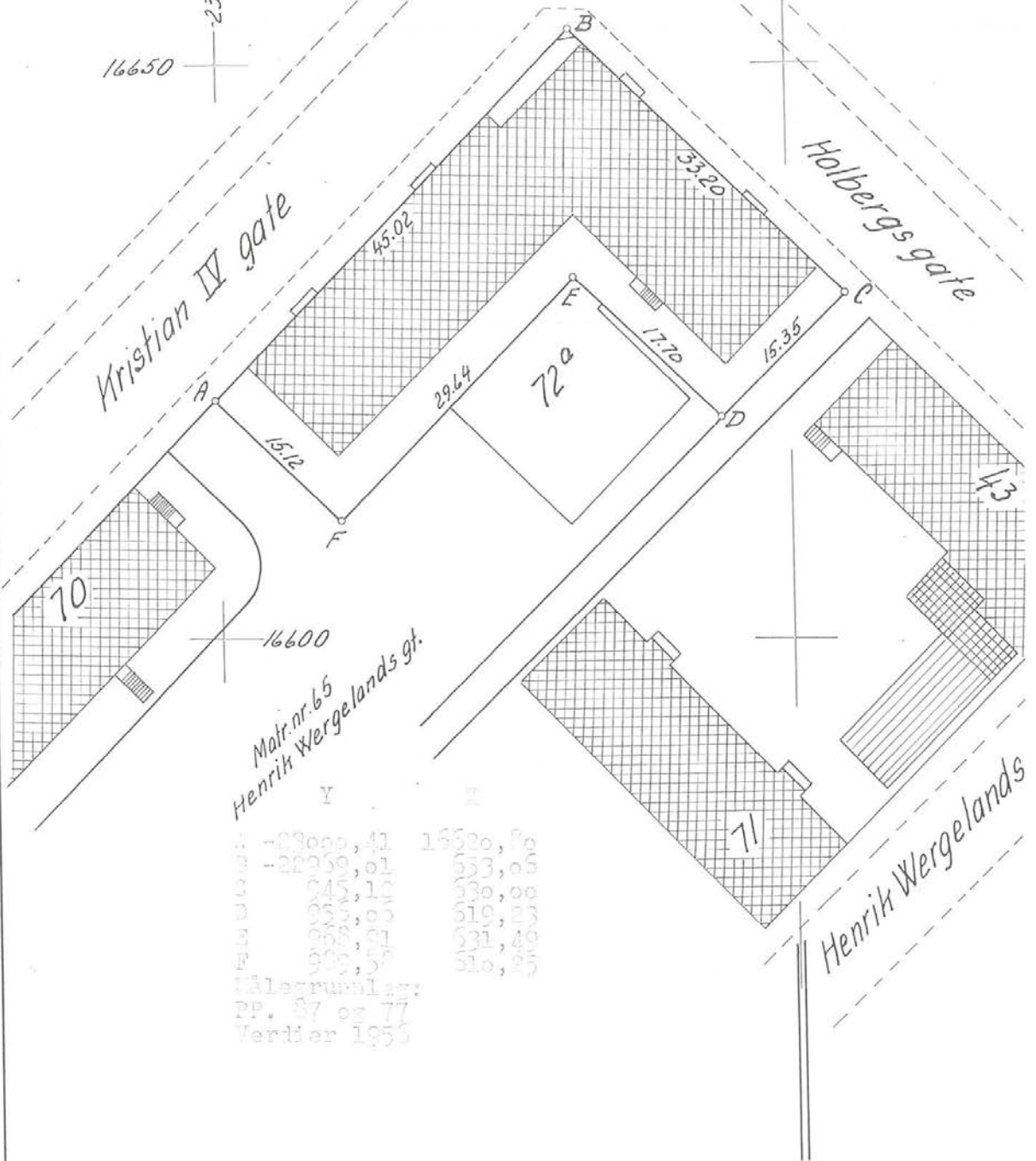
Kristian IV gate

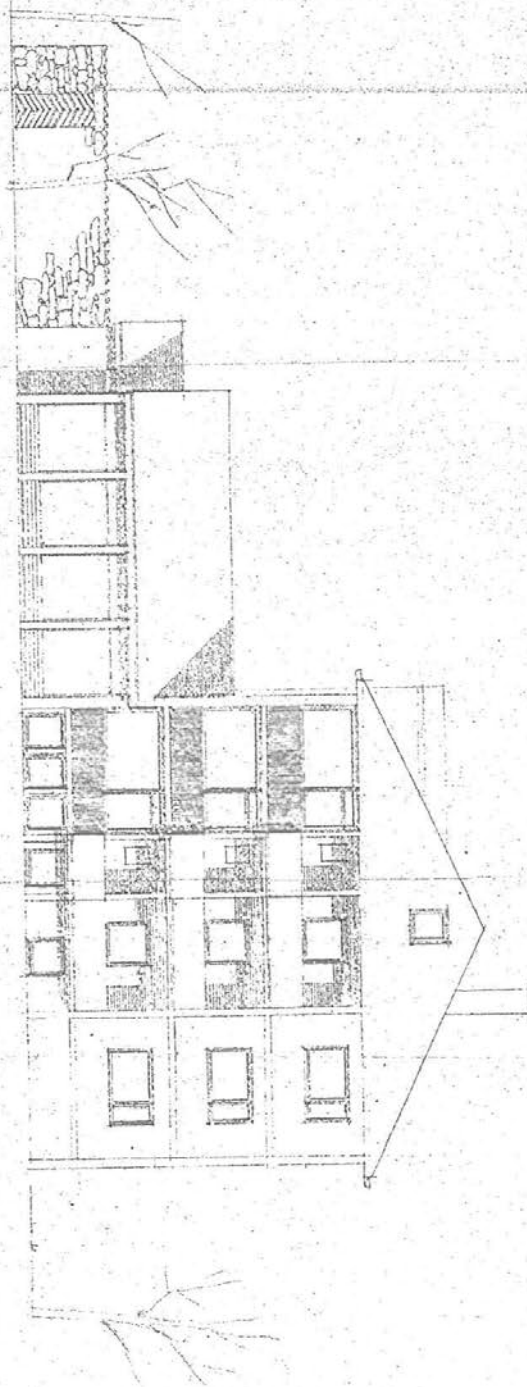
Holbergs gate

Matr.nr. 65
Henrik Wergelands gt.

Y
-23000,41
-22950,01
945,10
933,05
930,00
919,89
931,40
910,50
Målegrunnlag:
PP. 87 og 77
Verdier 1955

X
16580,80
633,05
630,00
619,89
631,40
610,50





fasada mot syd

Öskild 1/10 1926
Kristiansand Byggeskild
M 1926 10/10

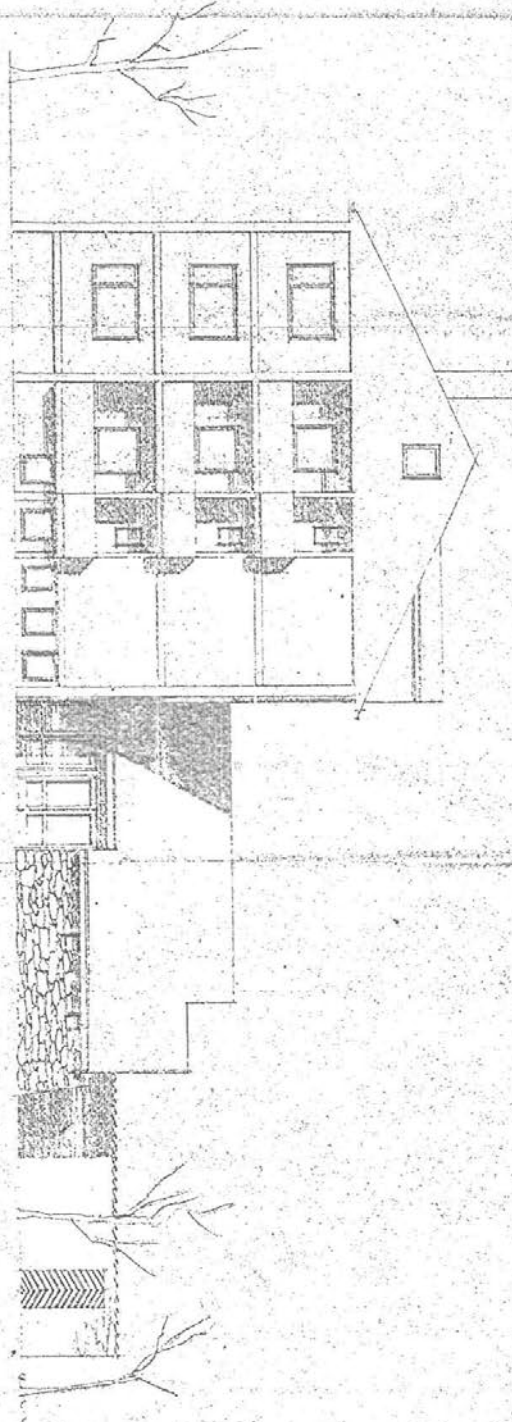
Kristiansands brannstyre ju. 21/6 - 5/16.

B. 84/52

KILSANDS B. K. T. J. E. S. E. N	
15 FEB. 1958	
I. nr. 97	
B. nr.	

BLAD NR. 5		BOLIG FOR ELDERE K. N. I. O.	
RETTET. SIGN. 7/1		TOMT NR. 6. KRISTIANSSAND	
DATO 1955 4/11		K. UGILAND & H. P. THORNE	
		ADMINISTRAT. O. K. N. I. O.	

2. JUN. 1958
ALLSAND



Fasade mot nord.

Godkänd 10/10 1936
Kommunal Byggnadsnämnd
M 1936 7/10

Kritikerna beaktas
21/10 1936

13 84/16

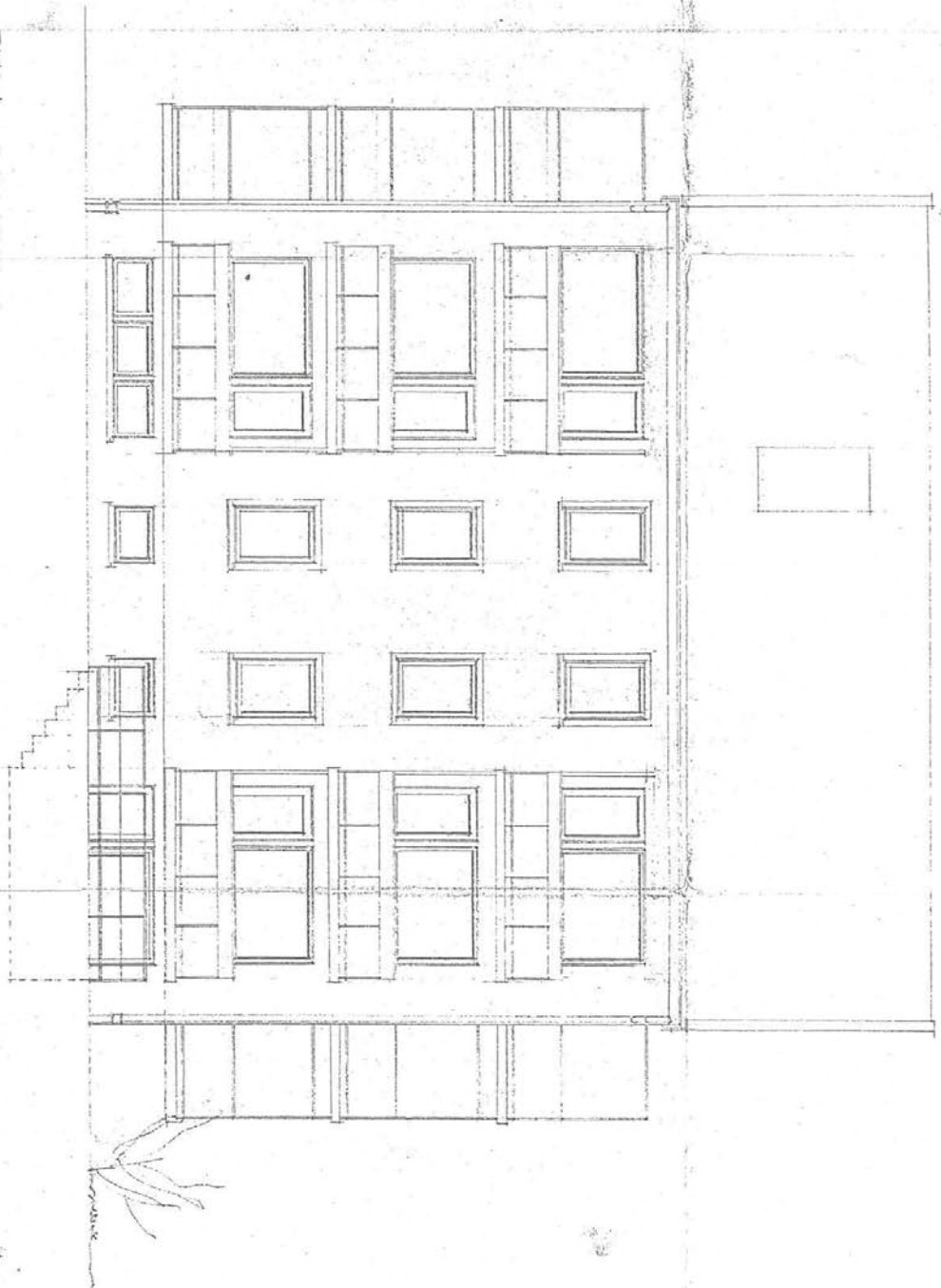
KESANDS BARN-ESSEN		BLAD NR. 6		HJEN FOR ELDRE XI O.	
15 FEB 1939		SIGN. 6		TOMT NR 6 KRISTIANSTAD	
15 FEB 1939		V. L.		MÅL 1:100	
15 FEB 1939		DAG 15 FEB 1939		NORDFASADE	
15 FEB 1939		15 FEB 1939		K. U. ANDERSEN	

BLAD NR.		HJERN ROL. EIDRE.	
37		KV. 10 KRISTIANSTAD S.	
GENNET. SØK.	MALE	SYD FASADE	
17/5	11:50		
DATO	1	K. EUGEN A. H. P. TROVINGE	
		ARBEJDE	

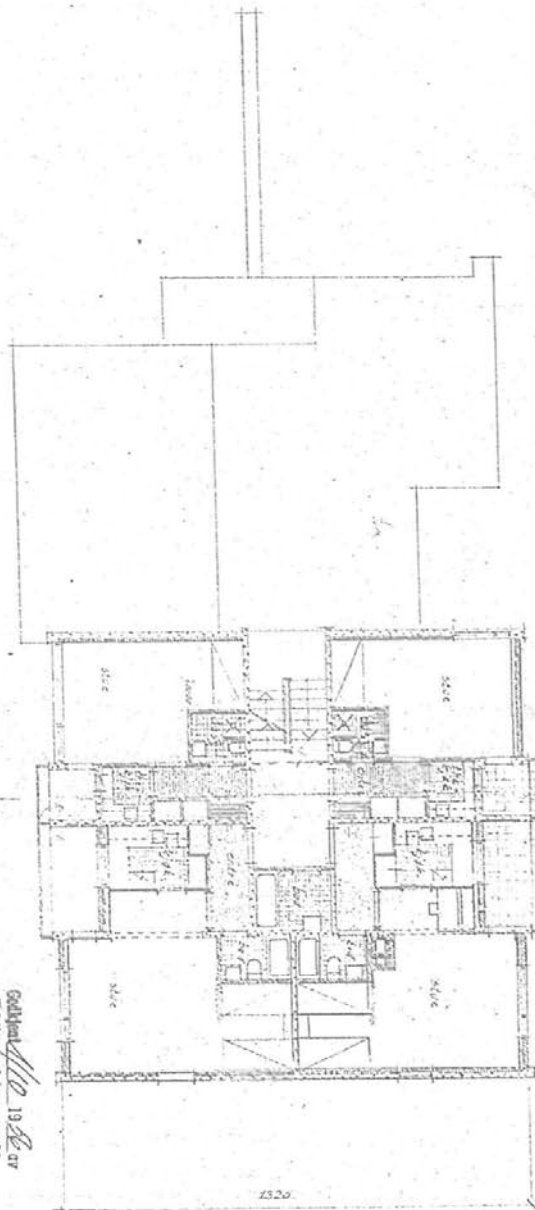
8526/8

7. M. DEB
1950

møt syd.





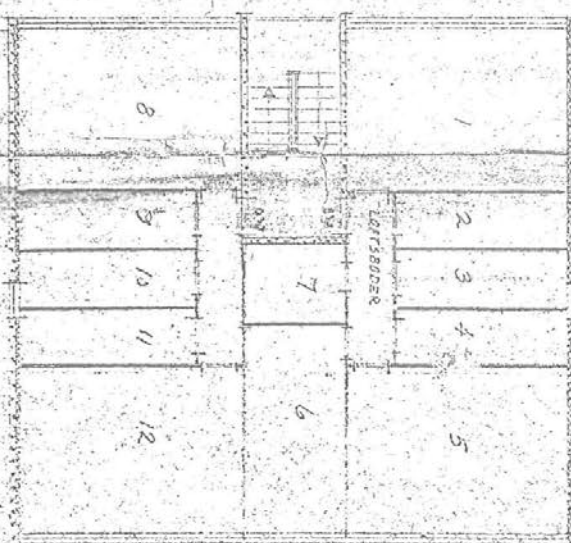


11/10 1928
 11/10 1928
 11/10 1928

11/10 1928
 11/10 1928
 11/10 1928

11/10 1928
 11/10 1928
 11/10 1928

BLD NO.	DATE FOR ESR.	DATE FOR ESR.
14	11/10	11/10
15	11/10	11/10
16	11/10	11/10
17	11/10	11/10
18	11/10	11/10
19	11/10	11/10
20	11/10	11/10
21	11/10	11/10
22	11/10	11/10
23	11/10	11/10
24	11/10	11/10
25	11/10	11/10
26	11/10	11/10
27	11/10	11/10
28	11/10	11/10
29	11/10	11/10
30	11/10	11/10
31	11/10	11/10
32	11/10	11/10
33	11/10	11/10
34	11/10	11/10
35	11/10	11/10
36	11/10	11/10
37	11/10	11/10
38	11/10	11/10
39	11/10	11/10
40	11/10	11/10
41	11/10	11/10
42	11/10	11/10
43	11/10	11/10
44	11/10	11/10
45	11/10	11/10
46	11/10	11/10
47	11/10	11/10
48	11/10	11/10
49	11/10	11/10
50	11/10	11/10
51	11/10	11/10
52	11/10	11/10
53	11/10	11/10
54	11/10	11/10
55	11/10	11/10
56	11/10	11/10
57	11/10	11/10
58	11/10	11/10
59	11/10	11/10
60	11/10	11/10
61	11/10	11/10
62	11/10	11/10
63	11/10	11/10
64	11/10	11/10
65	11/10	11/10
66	11/10	11/10
67	11/10	11/10
68	11/10	11/10
69	11/10	11/10
70	11/10	11/10
71	11/10	11/10
72	11/10	11/10
73	11/10	11/10
74	11/10	11/10
75	11/10	11/10
76	11/10	11/10
77	11/10	11/10
78	11/10	11/10
79	11/10	11/10
80	11/10	11/10
81	11/10	11/10
82	11/10	11/10
83	11/10	11/10
84	11/10	11/10
85	11/10	11/10
86	11/10	11/10
87	11/10	11/10
88	11/10	11/10
89	11/10	11/10
90	11/10	11/10
91	11/10	11/10
92	11/10	11/10
93	11/10	11/10
94	11/10	11/10
95	11/10	11/10
96	11/10	11/10
97	11/10	11/10
98	11/10	11/10
99	11/10	11/10
100	11/10	11/10

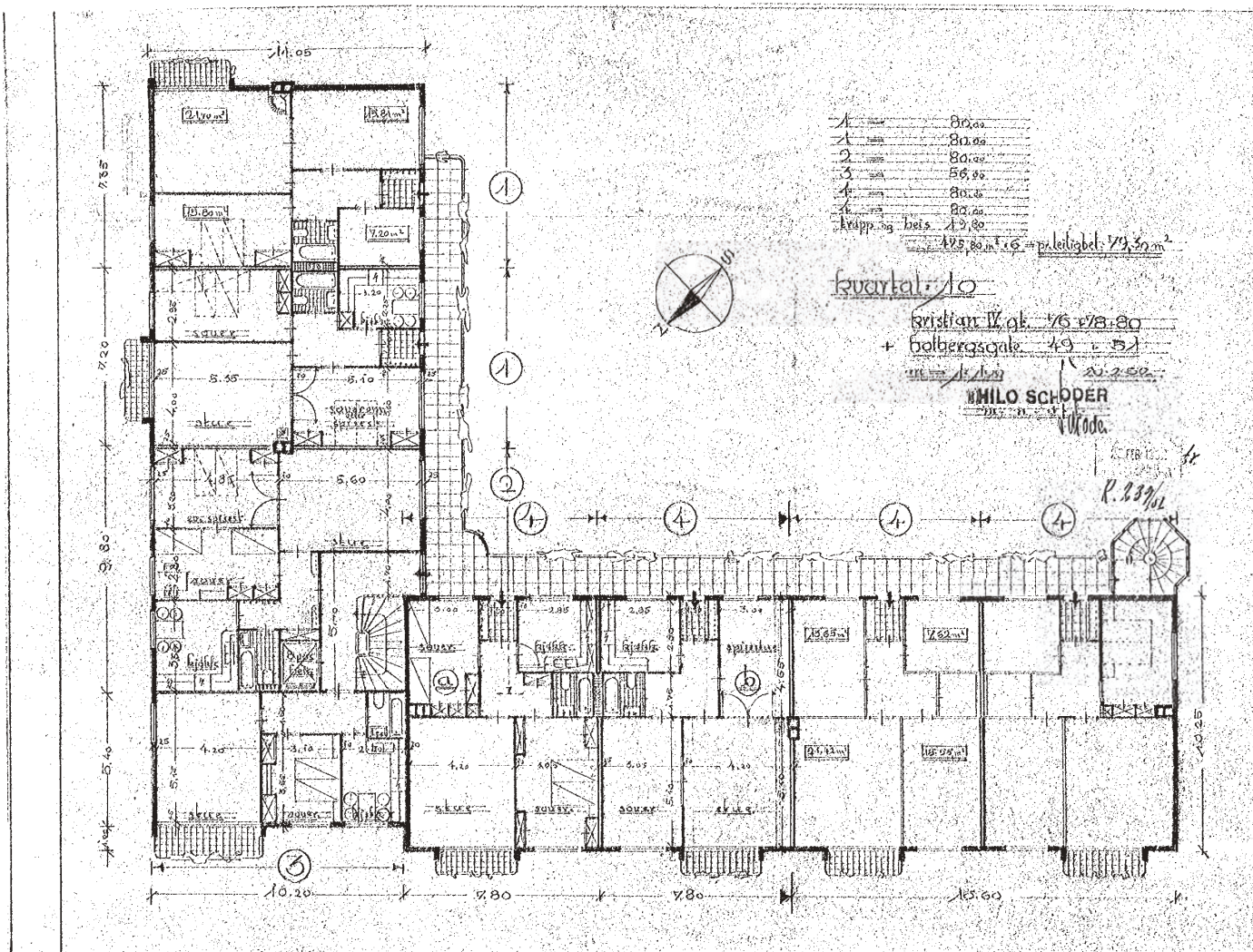


Kristiansands brannstyre ju. 21/12-54/55.

Content 1100 19 12 av
Kontrollert Byggesak
14 1955 till
[Signature]

26 JUN 1956
B. 84/12

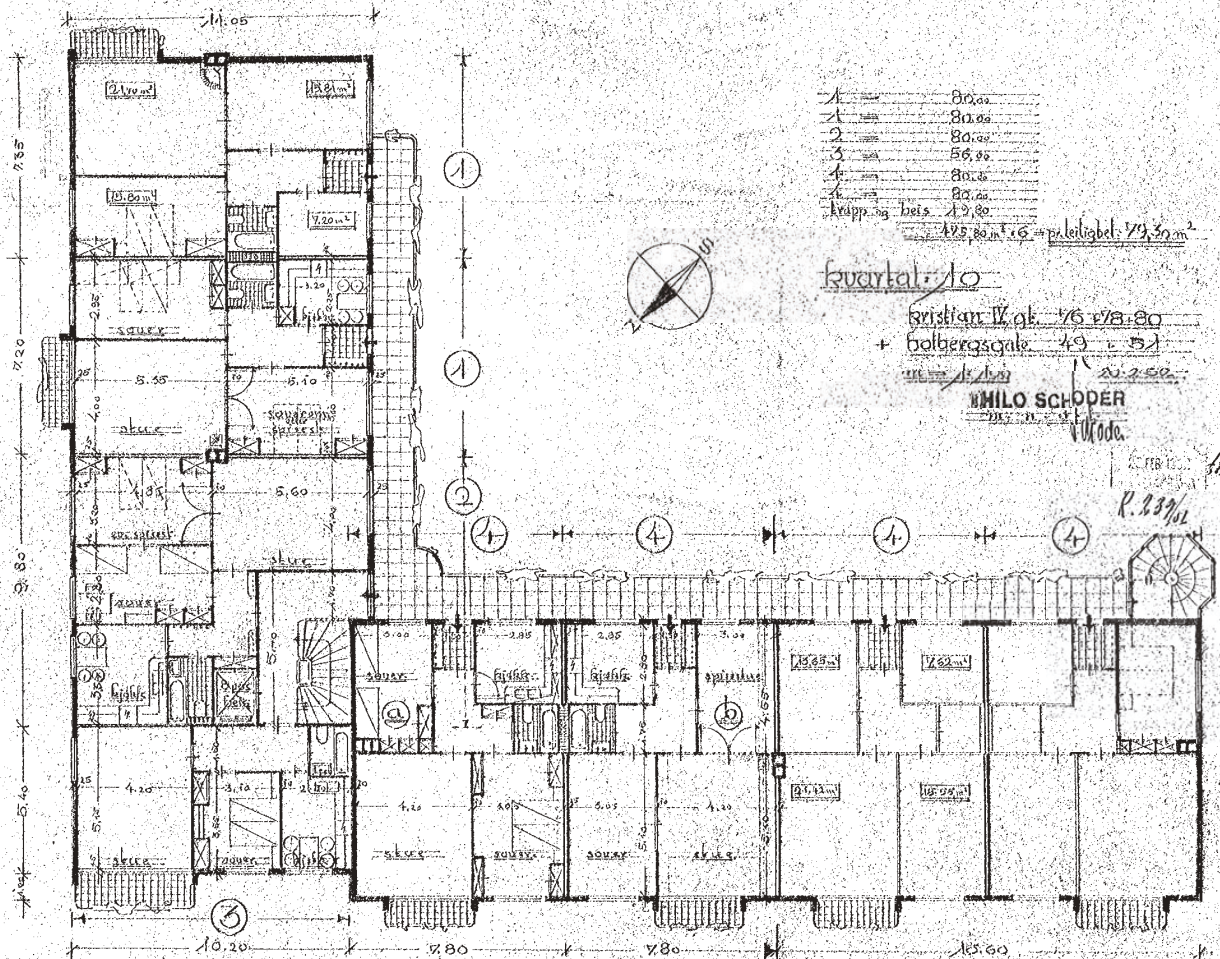
KRSANDS BEANTSTYR		BLAD NR 1	
15 FEB 1956		2	
SENTER	23-1-56	SENTER	23-1-56
SIGN.	0	SIGN.	0
DATE	11	DATE	11
LOFTPLAN		LOFTPLAN	
K. UGJAND & H. R. THORNE		K. UGJAND & H. R. THORNE	
ARBEJDER - MÅN		ARBEJDER - MÅN	



0

50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er derne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





KRISTIANSAND KOMMUNE

Teknisk sektor

BYGNINGSKONTROLLEN

Markensgate 47
Postboks 337
4601 KRISTIANSAND
Telefon: (042) 75530
Telefax: (042) 75616

kopi

Johannes Knudsen
Holbergsgate 49 A
4614 KRISTIANSAND

Deres ref.

Vår ref.
1HS/91/8399/91/2307

Dato: 17.07.1991

HOLBERGSGATE 49 A - SAMMENFØYNING AV HYBEL OG LEILIGHET.

Det vises til søknad av 11.7.1991, samt befaring den 9.7.1991 og bygningssjefens brev av 10.7.1991.

Bygningssjefen har konferert med byplankontoret og godkjenner allereide utført sammenføring av leilighet i 4.etasje og hybel i 5. etasje på følgende vilkår:

1. Leider/trapp til 5.etasje må ha håndlist mot vegg. Dette må være i orden innen 1.9.1991.
2. Utgang fra 5.etasje må ikke sperres, da dette er adkomst til denne etasjen. Se bf. 31:3.
3. Gebyr kr.300,- bes innbetalt på regning nr. *849/11*
4. I forbindelse med utsparring i dekket for leder/trapp, så må det redegjøres for nødvendig randforsterkning.
5. Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak kan påklages. Klagen må framsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den må være grunngitt og undertegnet av klageren. I henhold til forv.lovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til bygningsadministrasjonen .

Med hilsen

Harald Sørlien
etter fullmakt

Vedlegg

Gjenpart: Allis Moen, Holbergsgate 49A, 4614 Kristiansand S

til Begjæring om seksjonering av Kr. 4. gt. 74, Kr. sand.

Stasjeplan

5. etg.

Kr. 4. gt. 74

gmr. 150 bnr. 819

Kristiansand

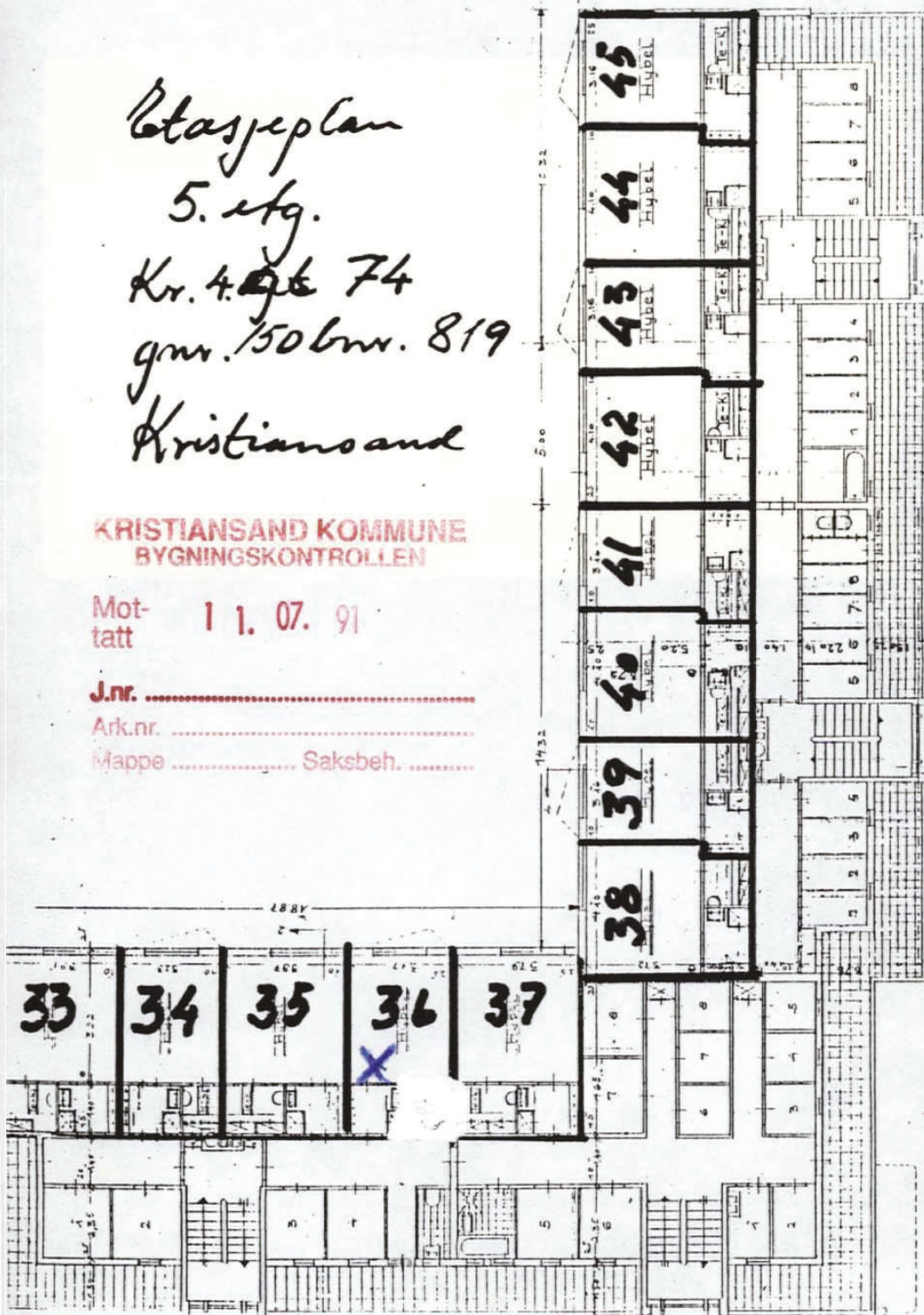
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Mot-
tatt 1 1. 07. 91

J.nr.

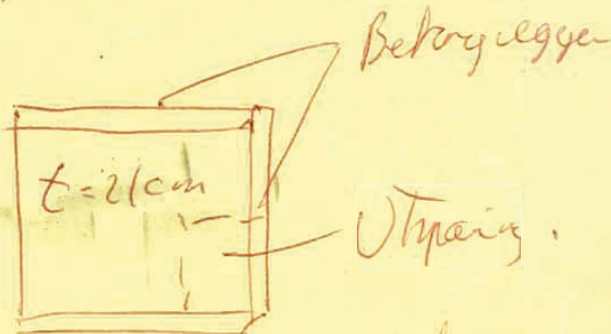
Ark.nr.

Mappe Saksbeh.



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

Indlever 24/7-91.
Hofbergsgt. 49A.
Punkt 4.



Anes forenlig. Harabel. Bekræftelse

til Begjæring om seksjonering av Kr. 4.gte. 74, Kr. sand.

Etasjplan
2. etg.

Kr. 4gt. 74

gm. 150bm. 819

Kristiansand

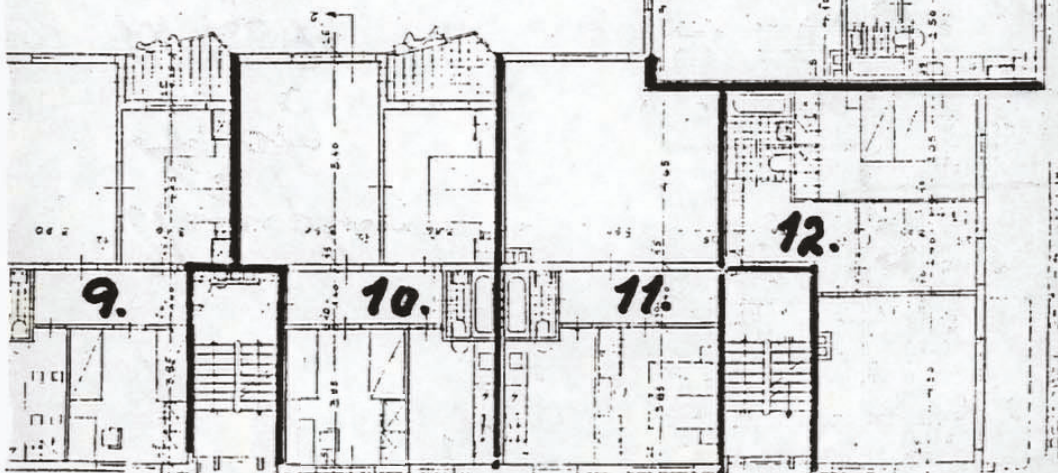
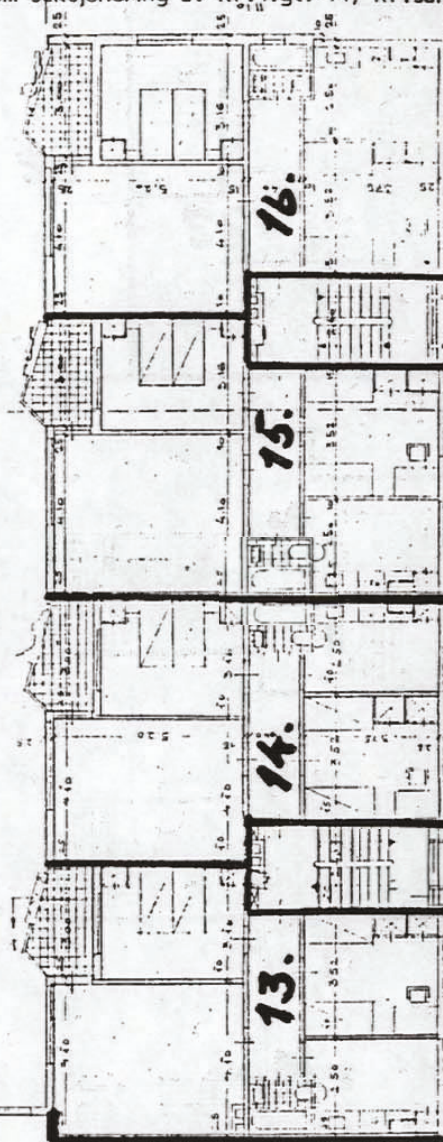
KRISTIANSAND KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Mot-
tatt 1 1. 07. 91

J.nr.

Ark.nr.

Mappe Saksbeh.

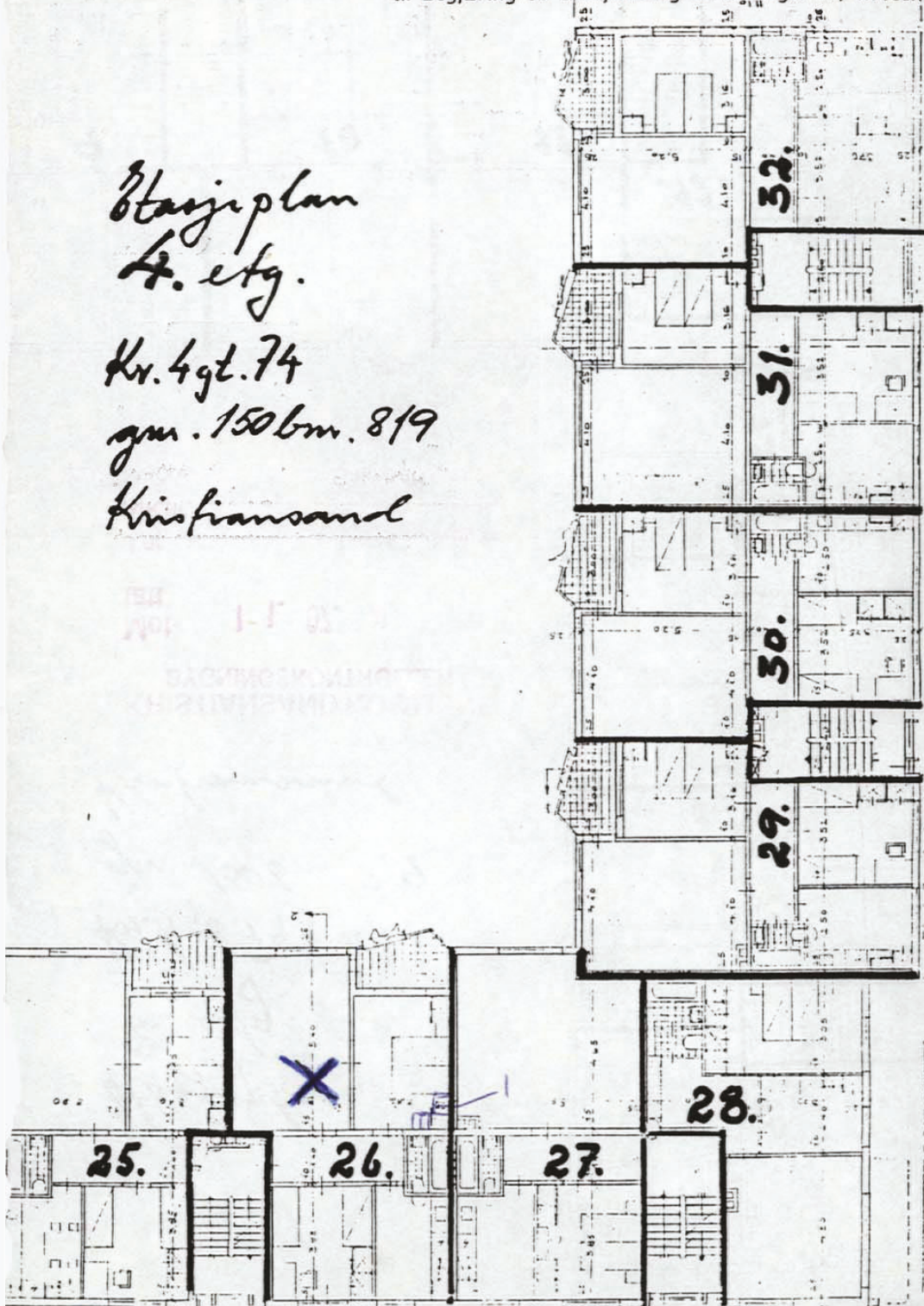


0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

til Begjæring om seksjonering av Kr. 4. gt. 74, Kr. sand.

Stasjonsplan
4. etg.

Kr. 4. gt. 74
gm. 150bm. 819
Kristiansand



0

50

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

Dansk Scanning A/S

PÅTEGNING på begjæring av 20/8 84 om eierseksjonering gnr 150 bnr 819
Kr.4.gt. 74, vedr. rettelse av eierbrøkene

DAGBOKFØRT

6. Fordelingsliste

22.11.84 D16224-1			22.11.84 D16224-1		
Formål			Formål		
KRISTIANSAND BYRETT			KRISTIANSAND BYRETT		
Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	270 / 10000	26	B	270 / 10000
2	B	270 / 10000	27	B	237 / 10000
3	B	237 / 10000	28	B	223 / 10000
4	B	223 / 10000	29	B	270 / 10000
5	B	270 / 10000	30	B	270 / 10000
6	B	270 / 10000	31	B	270 / 10000
7	B	270 / 10000	32	B	270 / 10000
8	B	270 / 10000	33	B	132 / 10000
9	B	270 / 10000	34	B	126 / 10000
10	B	270 / 10000	35	B	132 / 10000
11	B	237 / 10000	36	B	126 / 10000
12	B	223 / 10000	37	B	132 / 10000
13	B	270 / 10000	38	B	132 / 10000
14	B	270 / 10000	39	B	126 / 10000
15	B	270 / 10000	40	B	132 / 10000
16	B	270 / 10000	41	B	126 / 10000
17	B	270 / 10000	42	B	126 / 10000
18	B	270 / 10000	43	B	132 / 10000
19	B	237 / 10000	44	B	126 / 10000
20	B	223 / 10000	45	B	132 / 10000
21	B	270 / 10000			
22	B	270 / 10000			
23	B	270 / 10000			
24	B	270 / 10000			
25	B	270 / 10000			

Sum teller
skal stemme med nevnerSum teller
skal stemme med nevner

10000 / 10000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = sameieeksjon boliger, SN = sameieeksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptrinsrett.

Dato

20/11 1984

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

VINKELBYGGET BORETTSLAG under avvikling

Sted

Kristiansand

Martha Fidjeland
(Martha Fidjeland)
formann

Roald A. Gundersen
(Roald A. Gundersen)

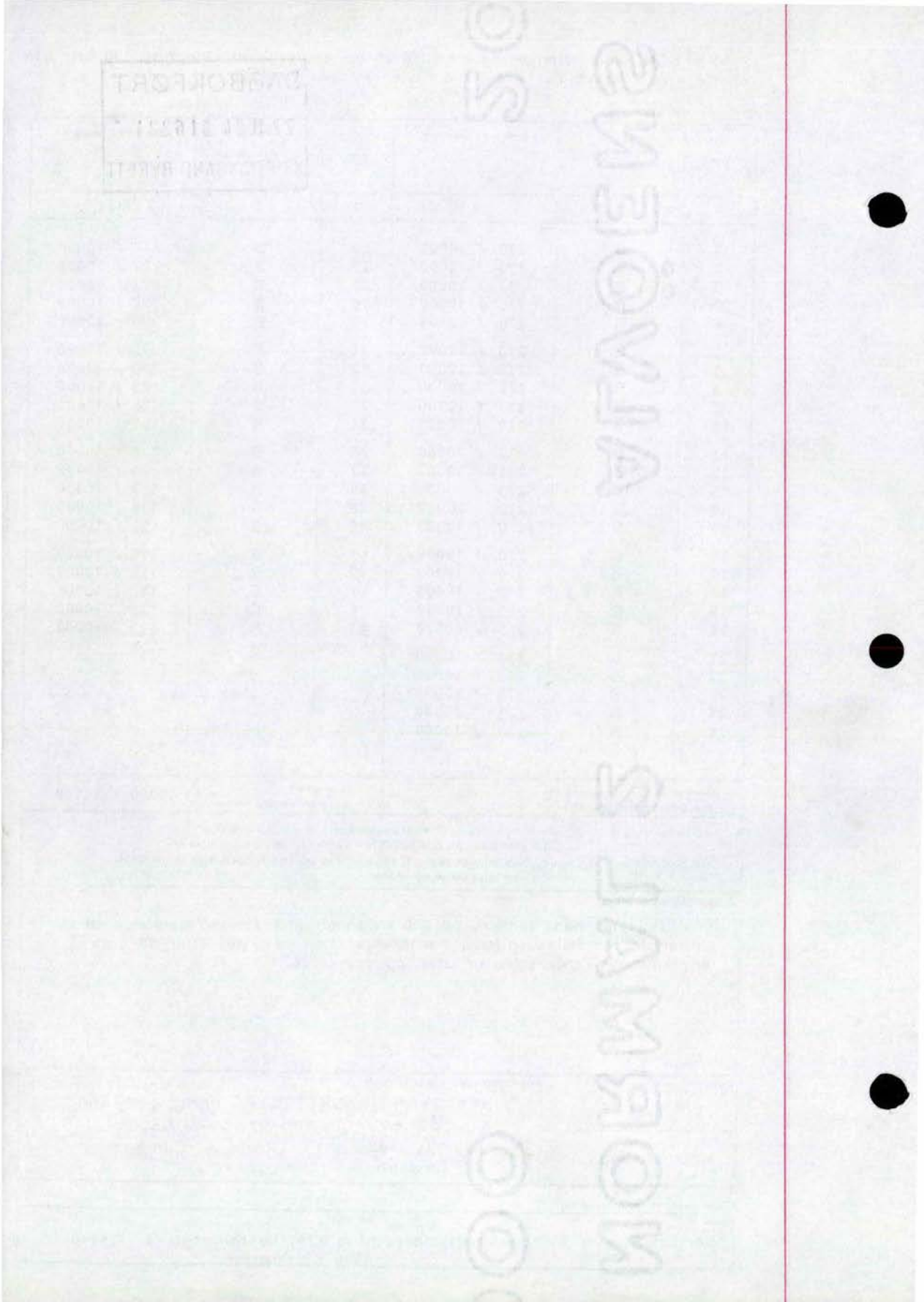
Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforretning a/s, Festningsgt. 8 29140
4600 Kristiansand



Tinglysingsstempel

*kerkeb. med.
BOL Nye Hjørner under
avvikling*

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingslovens § 6

21.08.84 011127 -
KRISTIANSAND BYRETT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 150	Bnr. 819	Fnr. Kr.4.gt. 74 i Kristiansand.	Kommune
2. Eier	Navn VINKELBYGGET BORETTSLAG under avvikling (Fødselsdato (dag, mnd., år))			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsetteisen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☒ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☒ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). Se vedl. bekreftelse fra Kristiansand kommune. eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. 1 - 8. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks- enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83

5. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	224 / 10000	26	B	224 / 10000
2	B	224 / 10000	27	B	197 / 10000
3	B	224 / 10000	28	B	185 / 10000
4	B	197 / 10000	29	B	224 / 10000
5	B	185 / 10000	30	B	224 / 10000
6	B	224 / 10000	31	B	224 / 10000
7	B	224 / 10000	32	B	224 / 10000
8	B	224 / 10000	33	B	112 / 10000
9	B	224 / 10000	34	B	104 / 10000
10	B	224 / 10000	35	B	112 / 10000
11	B	197 / 10000	36	B	104 / 10000
12	B	185 / 10000	37	B	112 / 10000
13	B	224 / 10000	38	B	112 / 10000
14	B	224 / 10000	39	B	104 / 10000
15	B	224 / 10000	40	B	112 / 10000
16	B	224 / 10000	41	B	104 / 10000
17	B	224 / 10000	42	B	112 / 10000
18	B	224 / 10000	43	B	104 / 10000
19	B	197 / 10000	44	B	112 / 10000
20	B	185 / 10000	45	B	104 / 10000
21	B	224 / 10000			
22	B	224 / 10000			
23	B	224 / 10000			
24	B	224 / 10000			
25	B	224 / 10000			

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

10000 / 10000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptrengsrett.

Dato

20/8 1984

Hjemmeishaver(ne)s underskrift

VINKELBYGGET BORETTSLAG under avvikling

Sted

Kristiansand

Martha Fidjeland *Roald A. Gundersen*
(Martha Fidjeland) (Roald A. Gundersen)
formann

Dokumentet returneres til:

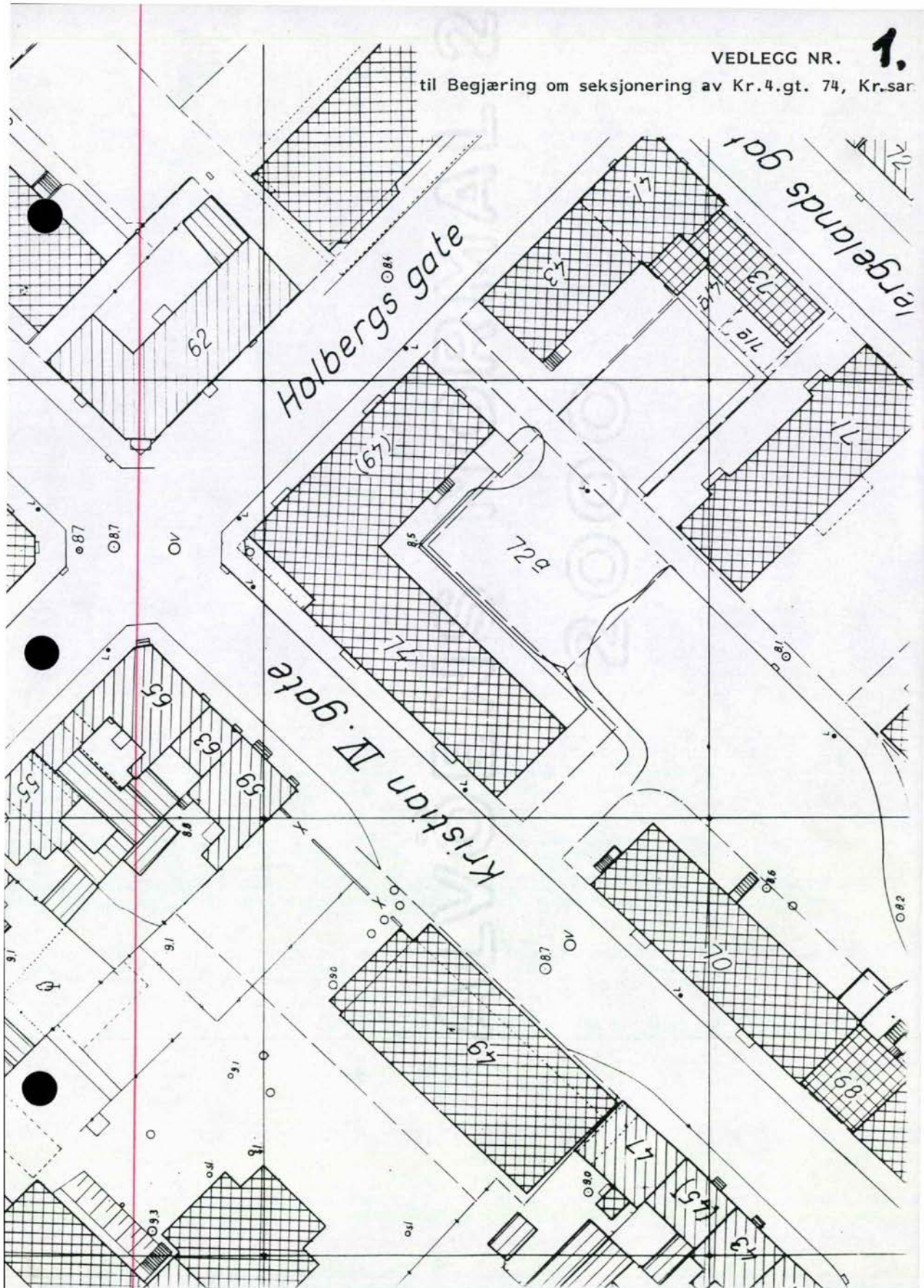
Navn

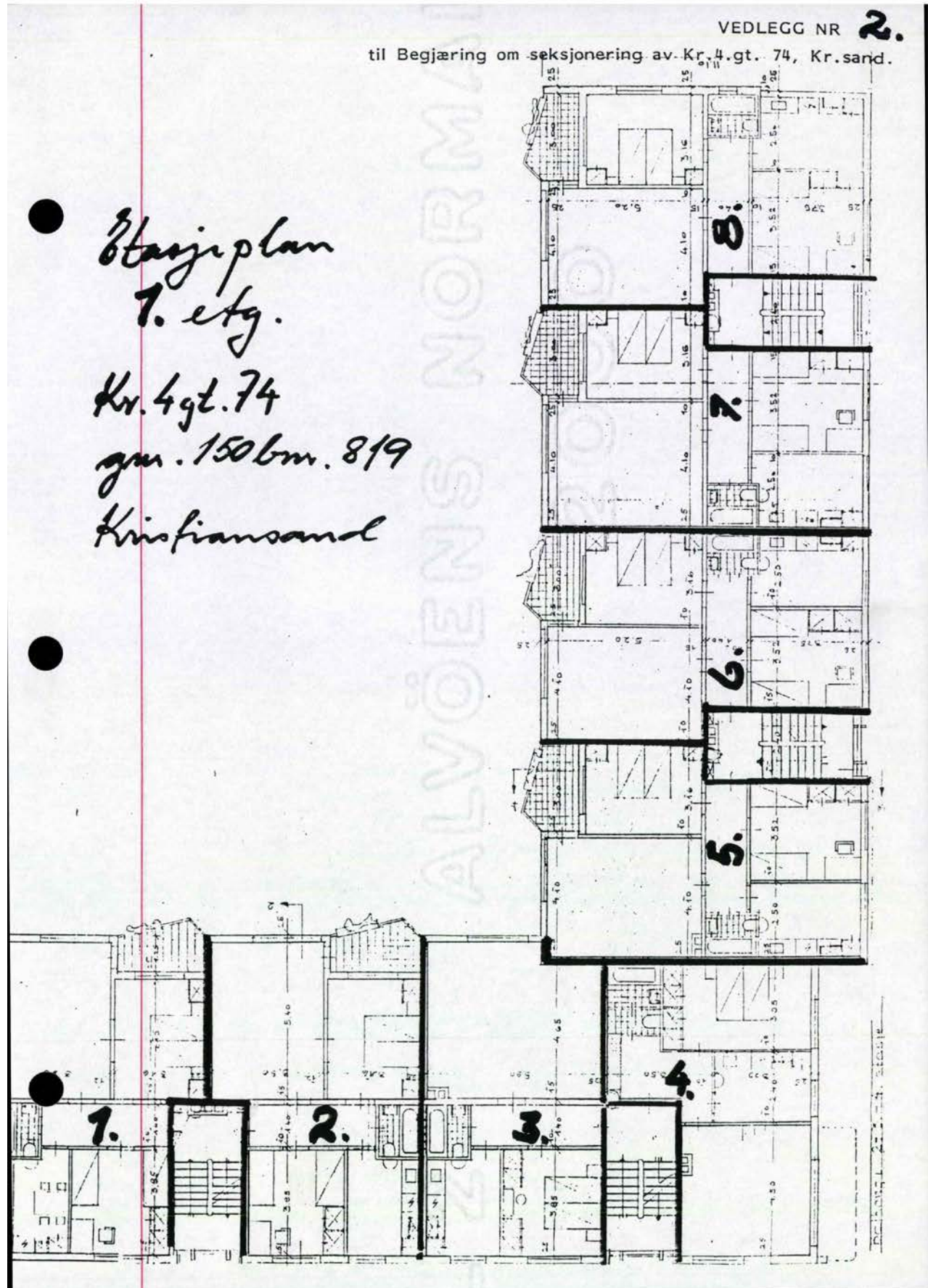
Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforretning a/s, Festningsgt. 8
4600 Kristiansand

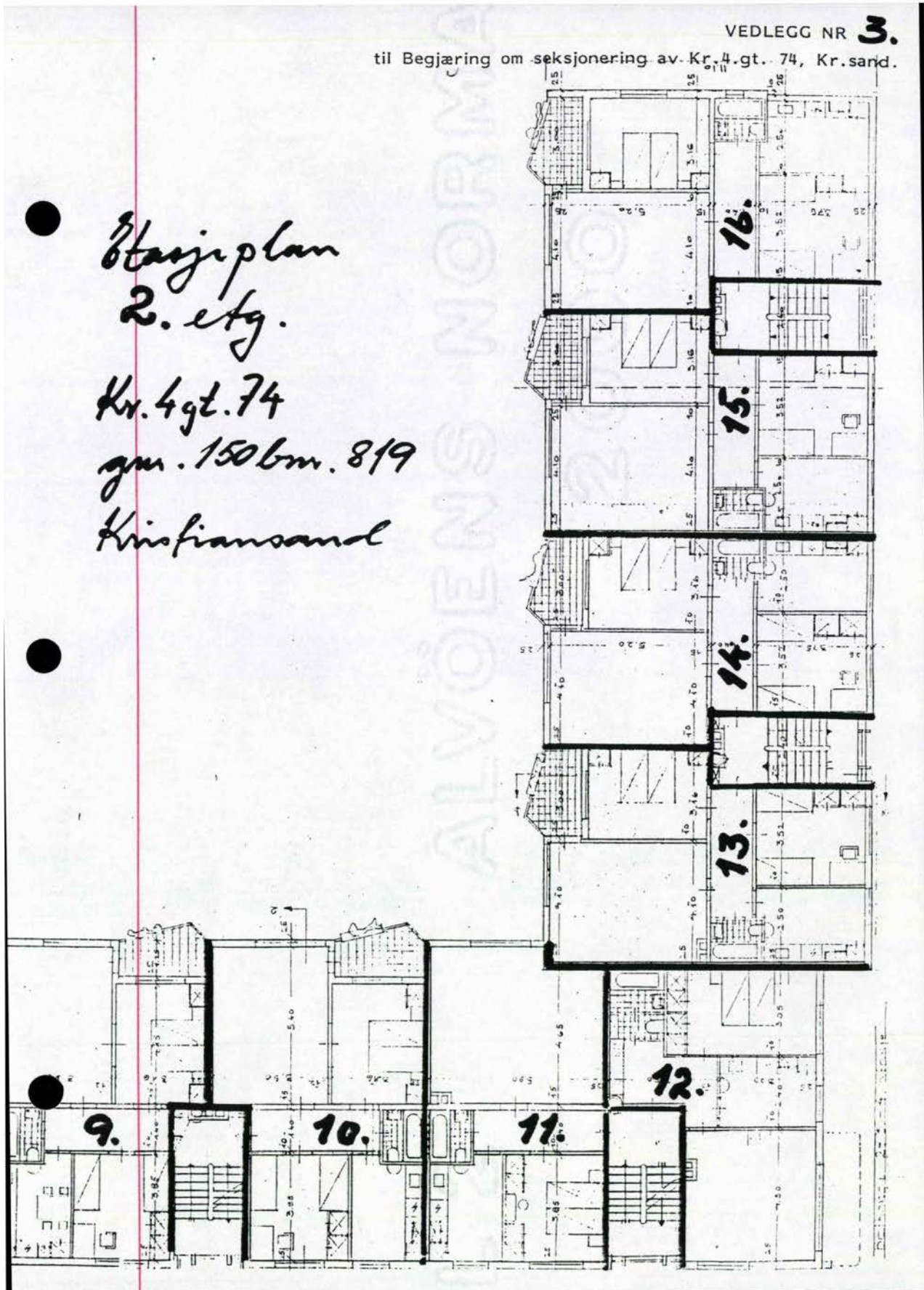
Adresse

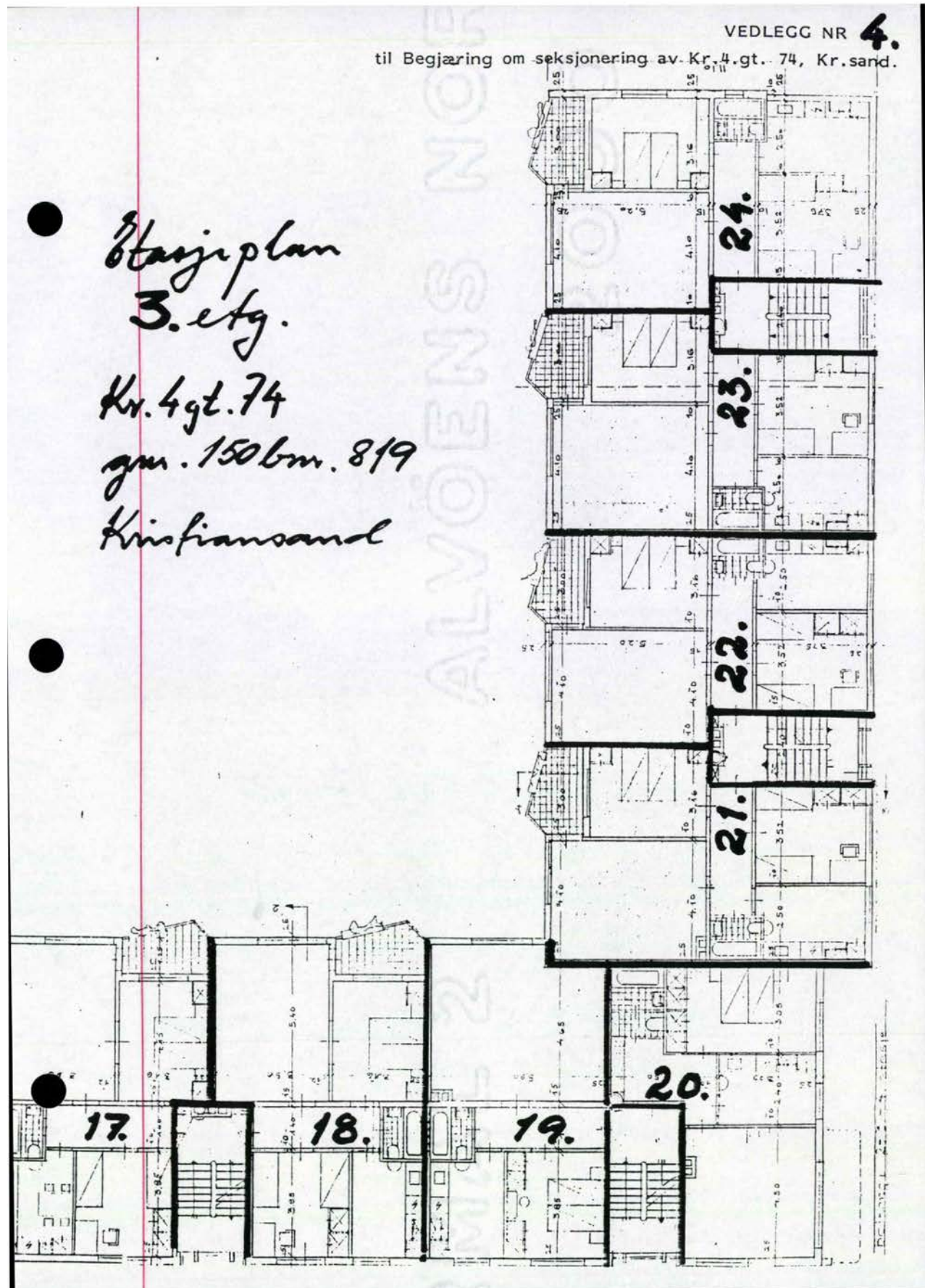
Telefon

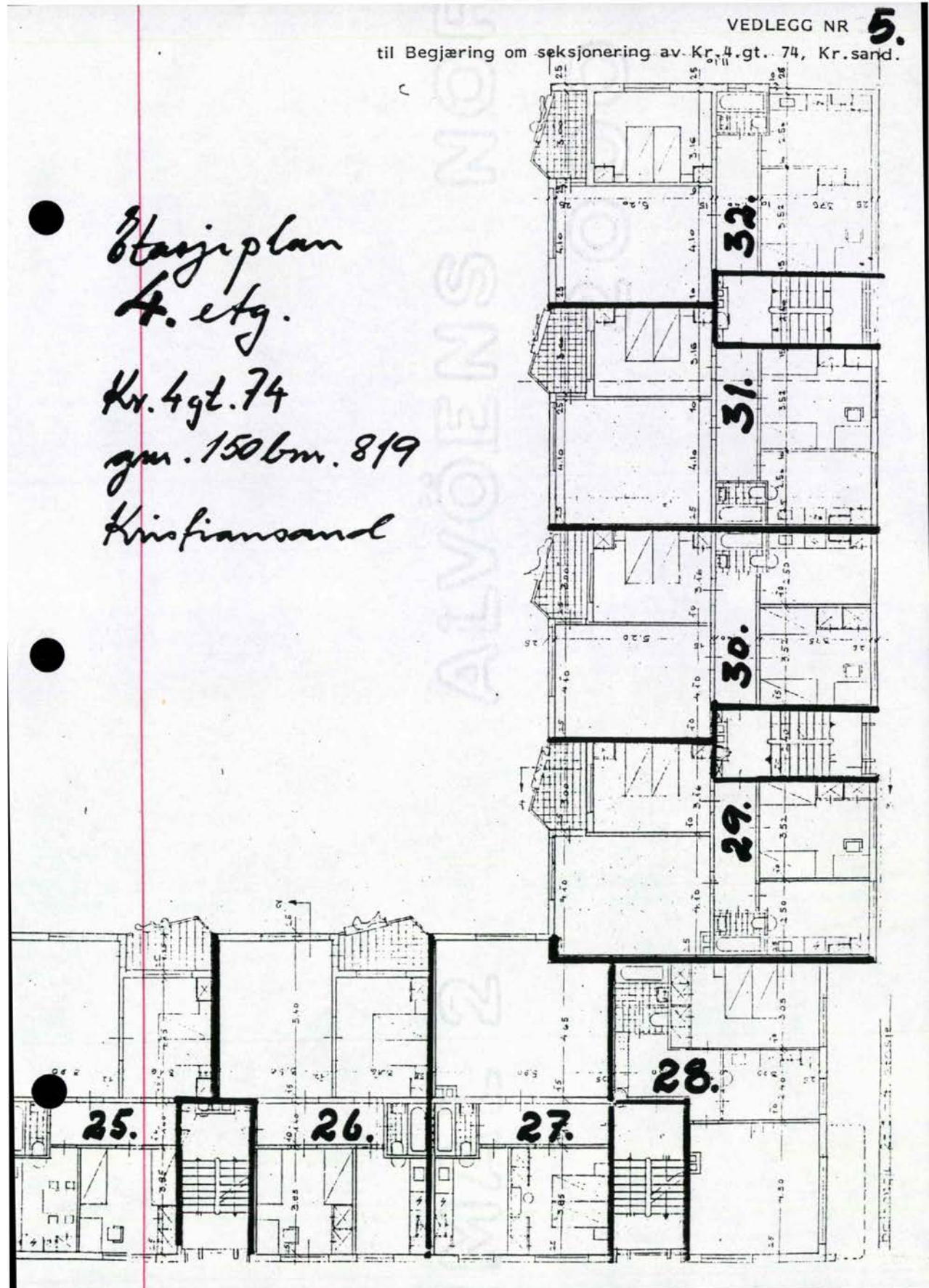
29140

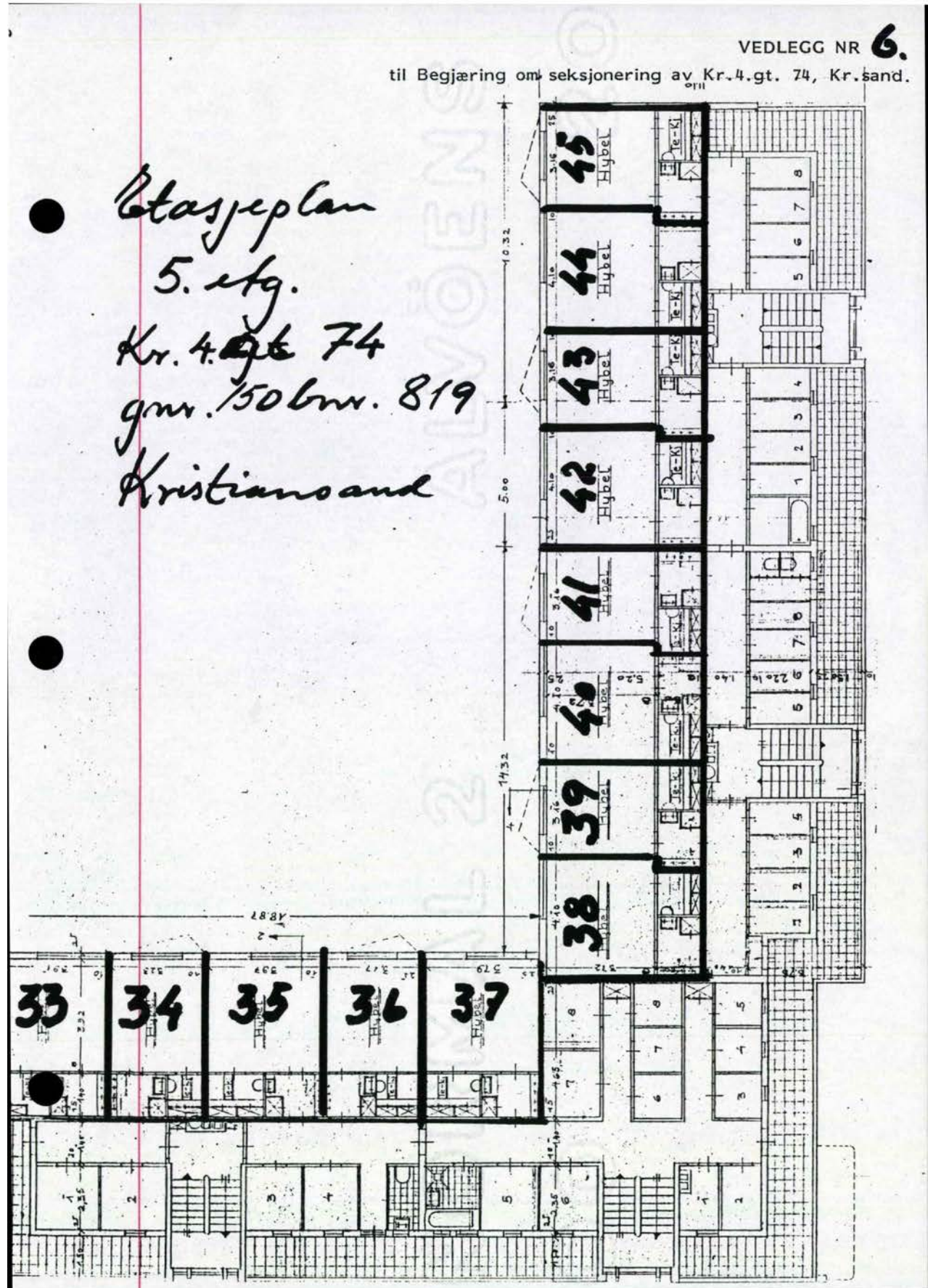








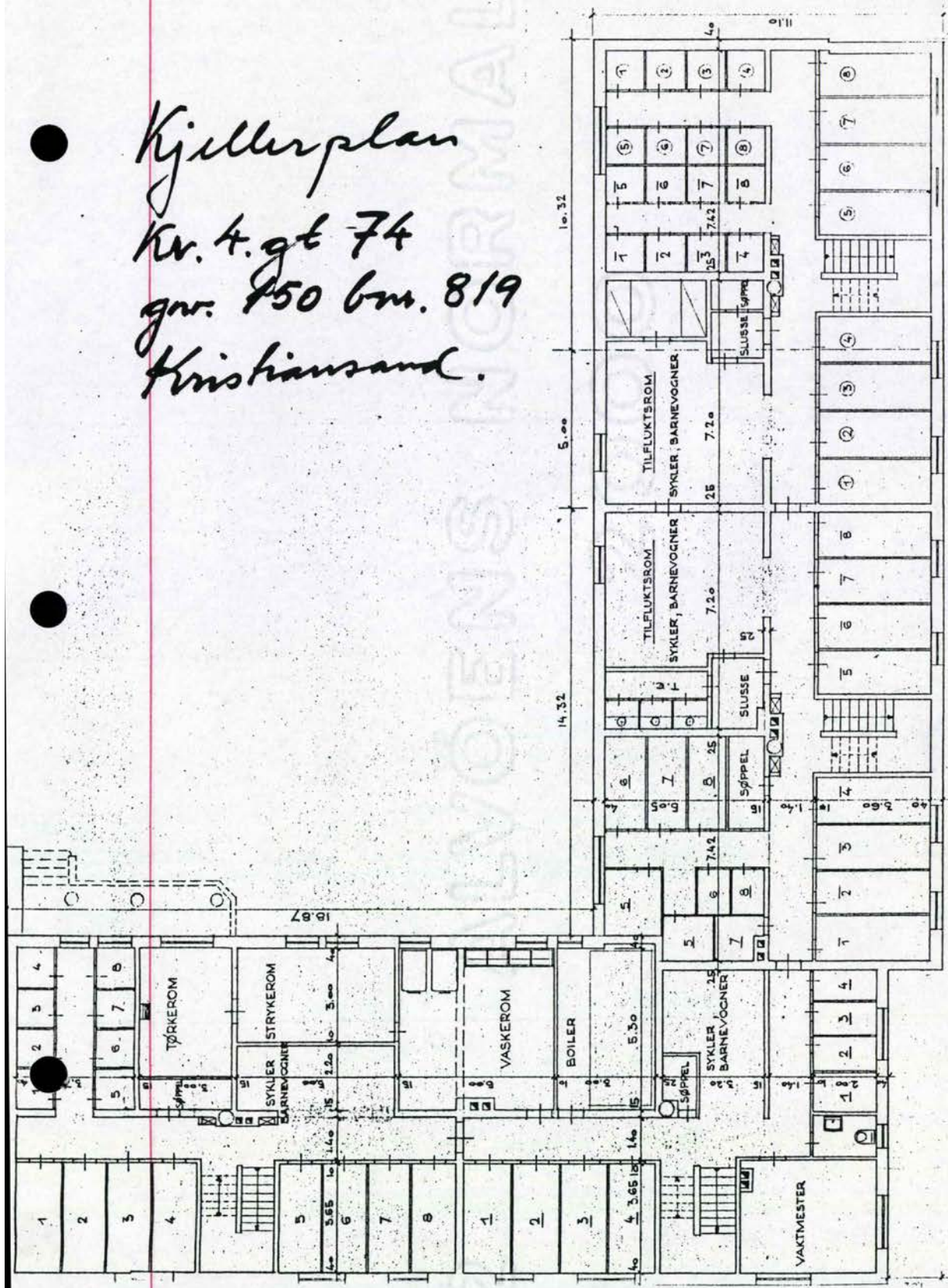




Kjellerplan
Kv. 4. gt 74
gnr. 150 bnr. 819
Kristiansand.

VEDLEGG NR 7.

til Begjæring om seksjonering av Kr.4.gt. 74, Kr.sand.





KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYPLANKONTORET
MARKENSGT. 47 — 4600 KRISTIANSAND S. — SENTRALBORD 25 550

VEDLEGG nr. **8**

til Begjæring om seksjonering av
gnr 150 bnr 819 Kr.4.gt 74 i
Kristiansand.

Eiendomsmegler Jørgen Stray
Festningsgaten 8
4600 KRISTIANSAND

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato 16/8 1984

BEKREFTELSE

Det bekreftes at det ikke foreligger vedtak - eller for-
slag om-byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold
til lov av 28. april 1967 nr. 1 for gnr. 150 bnr. 819
Kr. 4des gate 74 i Kristiansand.

Kristiansand Byplankontor

Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 74D - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	2 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 0.7 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	23 min 2 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 0.6 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tordenskjolds gate 64 - Kristiansand ...	2 min
Gyldenløves gate 20 og 32 - Kristians...	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

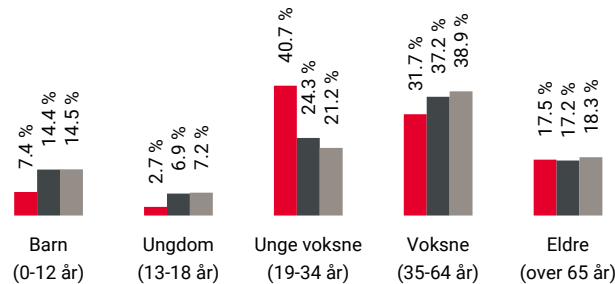
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Område

Kvadraturen nordøst
Kristiansand
Norge

Personer

2 653
79 810
5 425 412

Husholdninger

1 847
39 213
2 654 586

Barnehager

Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	16 min 1.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Parken Krsand PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler

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

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

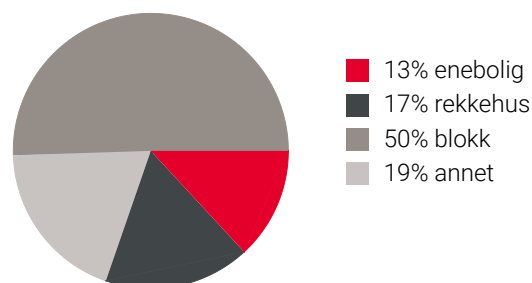
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 5 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 6 min 

Boligmasse



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

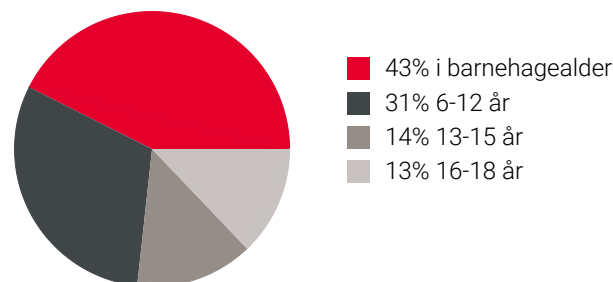
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 7 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

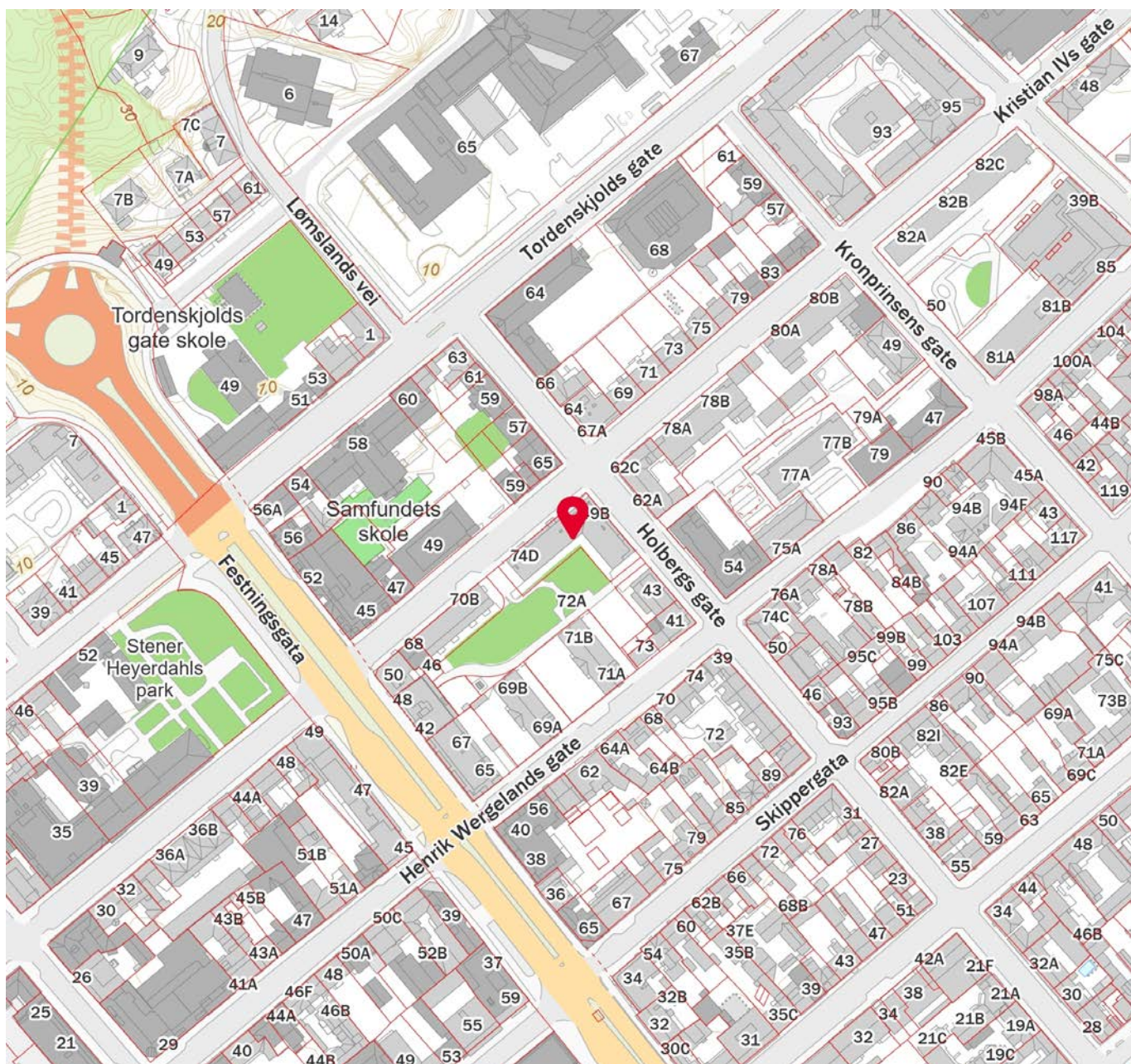


0% 65%

-  Kvadraturen nordøst
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kristian IVs gate 74D
4614 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@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