PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HOLBERGS GATE 2B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holbergs gate 2B , 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 555, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1598 **Eiendomsverdi ref nr:** AW4368

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen

roy@a-andersen.no

901 75 702

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Bygget er oppført i 1936. Bygget og leiligheten er renovert og ombygd i 2001. Da det ble setninger i bygget under fundamenteringen til nabo bygget i 2019, ble dette en forsikringssak. Forsikringsselskapet engasjerte Bico til å tilbakeføre bygget og leilighetene til den stand dett og disse var før skaden. Deler av leiligheten har komponenter som er fra 2001. Bad inn fra soverom ble ikke skadet av setningene. Her er fliser fornyet på gulv og vegger i 2019 ved at det er lagt fliser oppå fliser fra 2001. Kjøkkeninnredning og utstyr på begge bad er fra 2001. VVB er fra 2016. Denne er demontert og remontert. Røropplegg til vann er fra 2001. Det samme er avløpsrør. Overflater som gulv, veggplater og himlingsplater på øvrige rom er fornyet.
Ut fra alder på overflater, fra 2019, fremstår overflater å være i normal god stand.

Hele rapporten må leses i sin helhet. Man må være obs på de forhold som er beskrevet her.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

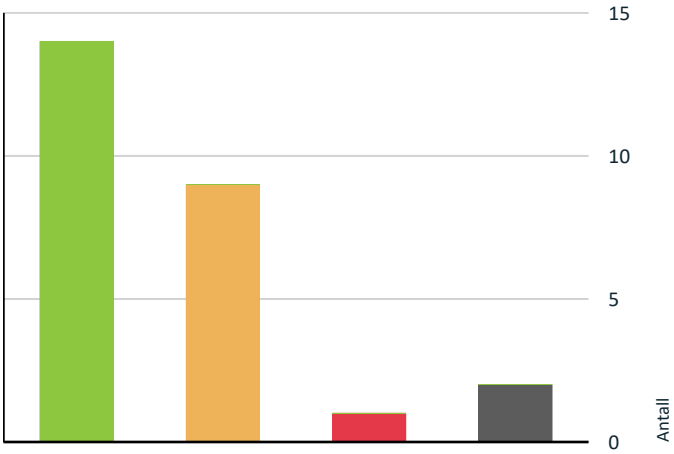
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Noe avvik på innvendige vegger i forhold til godkjente tegninger.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

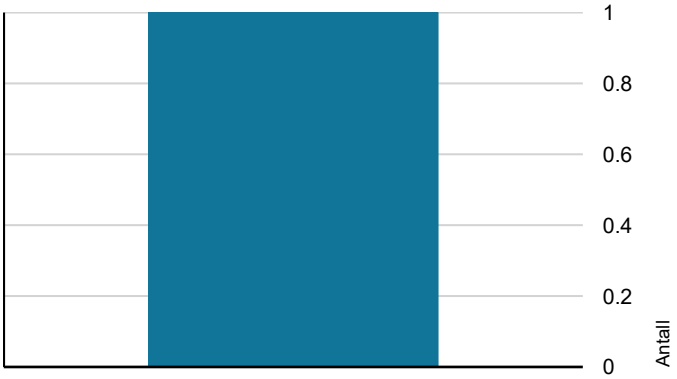
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.
Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1936

Kommentar

Anvendelse
Bolig/Leilighet

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Pga av setningsskader da nabobygg ble bygd er hele bygget og denne leiligheten renovert inne i 2019.
2001	Modernisering	Leiligheten ble ut fra tegninger i kommunen renovert i 2001.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer fra 2019. Vinduer som er testet virket ok.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Dører

Beskrivelse
Hoved dør tar i karm/terskel. Hoveddør er eldre enn terrasse dører. Antar 2001, da opprinnelig renovering av leiligheten fant sted. Dette ut fra tegninger i kommunen. Terrassedører er fra 2019.

Årstall: 1936

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hoveddør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.







Tilstandsrapport

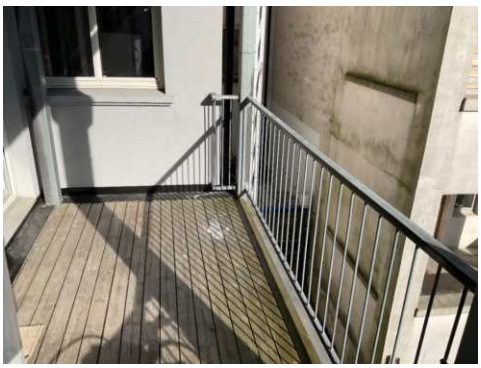


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot gate og mot baksiden. Veranda mot gate er eldre, antar fra opprinnelig byggetid. Veranda i stål mot baksiden er fra 2001. Rekkverk på veranda mot gate er litt under 90 cm. høyt.

Årstall: 1936 **Kilde:** Offentlig informasjon





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv e rikke helt rette. Disse går opp og ne dog heller. Vegger er ikke helt i lodd. Himling er ikke helt rett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er ikke rett. Ca. 4 - 5 cm fall fra soverom mot gate til soverom mot veranda.
Gulv foran dobbel terrasse dør går ned rett før dør. Gulver går noe opp og ned og ved gange merker mann ujevnheter.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Noe mindre sprekker i pussen er registrert.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Løs terskel til skyvedør til bad fra soverom. Dør til bad er oppsvulmet nede mot terskel. Dører fra 2001

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Løs terskel til skyvedør til bad fra soverom. Dør til bad er oppsvulmet nede mot terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Terskel festes og dørblad på dør til bad bør males eller fornyes.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det har vært setninger i bygget. Setninger oppstod når man fundamenterte for nabo bygget. Dette ble utbedret av Bico i 2019. Da ble overflater inn fornyet. Utvendig be fasade pusset på nytt og malt. Opprinnelig var bygget ombygd og leiligheter renovert i 2001, men så, som nevnt, pusset op inne i 2019. ca. 7 år siden.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad ble pusset opp i 2019. Det kan se ut som om fliser er lagt oppå eksisterende fliser. Alder på disse og membran er umulig å si noe om. Antar 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater virket ut fra alder ok.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

2 sluker i gulv. En under vasken og en i dusjen. tilnærmet flatt gulv frem til sluk under vasken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr Elde enn 2019, antar fra 2001

Årstall: 2001



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El vifte fungerer ok.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusj ligger mot leilighetens yttervegger. Del av vegg i dusjen mot soverom, blir utsatt for minimalt med fukt. Vegg er også tykk. Det er ikke hensiktsmessig å ta hull i denne veggen.

Årstall: 2001

ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. 2 sluker i gulv.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilnærmet flatt gulv frem til sluk under vasken. Gulv i dusjen er nedsenket. Noe fall på gulv frem til nedsenkingen.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluker i gulv, to stk. En i dusjen og en under vasken. Sluker antas å være fra 2001. Membran antas å være fra 2019, da fliser ble lagt. Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.





ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning som er fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Offentlig informasjon

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

El. vifte fungerte ok.

Årstall: 2001





ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegg mot stue er mer enn 30 cm. tykk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen virket ok ut fra alder, dvs at den er 25 år gammel. Noe fuktmerker i bakveg gi skap. Dette er gamle merker, da det ikke var målbar fukt på plasser

Årstall: 2001







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør skap bak tørketrommel på bad inn fra soverom. Drenering fra skap er ikke kontrollert. DEt ser ut til at det er drenering ut fra vegg nede bak vaskemaskinen.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Ikke synlig lekkasjer der avløpsrør er synlige.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Lufting via vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

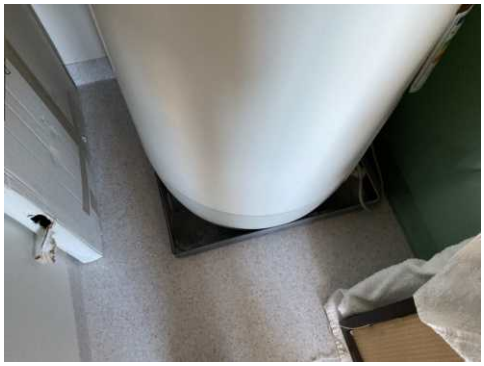
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Aytomatsikringer.

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.
   2001 Det antas at el. anlegg er kontrollert og at det er montert nye kontakter og brytere i 2019.

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?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Kun minimalt med avvik i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

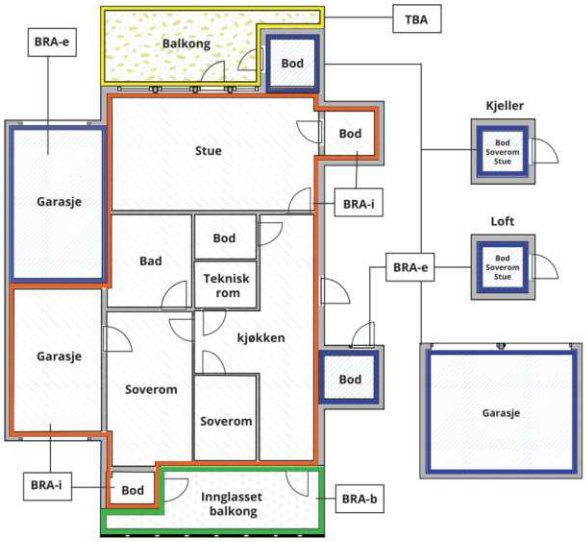
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	13
Kjeller		3		3	
SUM	**85**	**3**			**13**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad, soverom 2, soverom 3, bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe avvik på innvendige vegger i forhold til godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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	83	2

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Tore Ansgar Fosberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	555		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holbergs gate 2B

Hjemmelshaver
Sæten Berit Fosberg, Fosberg Kay Alfred, Fosberg Tore Ansgar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	12.05.2026	
4	12.05.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperren 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 elektrofaglig 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 funksjonsprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 nedsliting 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 omsluttede 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AW4368

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260179
Addresse	Holbergs gate 2B		
Postnr.	4608	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Tore Ansgar Fosberg		
Selgers navn	Berit Fosberg Sæten		
Selgers navn	Kay A Fosberg		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
T A
B F
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Noe mugg på silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegg i den ene dusjen i følge tilstandsrapport.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ukjent, men entrepenør Bico AS var ansvarlig for utførelsen av arbeidet i 2019.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran antas er i fra 2019. Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk antas at er i fra 2001. Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent, men entrepenør Bico AS var ansvarlig for utførelsen av arbeidet i 2019.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598, entrepenør Bico AS var ansvarlig for utførelsen av arbeidet i 2019.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
T A
B F
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598,

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Entrepenør Bico AS var ansvarlig for utførelsen av arbeidet i 2019.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Se tilstandsrapport, ved takstmann Roy A. Andersen, oppdragsnummer 15166-1598

Er forholdet utbedret?

Ja, entrepenør Bico AS var ansvarlig for utførelsen av arbeidet i 2019.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Tore Ansgar Fosberg*

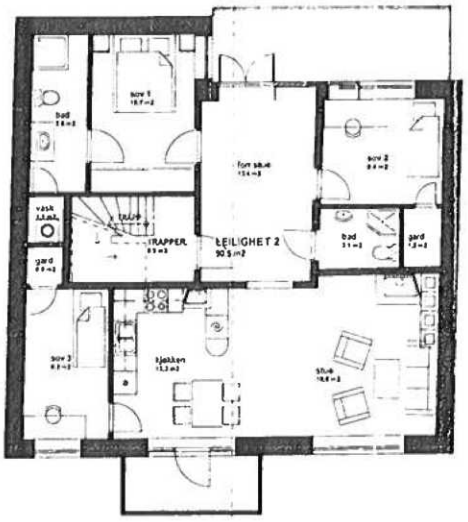
Signert av *Berit Fosberg Sæten*

Signert av *Kay A Fosberg*

Initialer selger:
T A
B F
K A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SNITT A



SNITT A

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

20 [illegible] 2011

HOLBERGSGATE 2

Gorden og Erling Natvig

Asplan Viak

Skisse forslag

10 08 01

1:100

Plan 2 etasje

70 2810 - A

0 50

100 Plottet i større sesorden 1:1 er denne linjalen 100 m

Dansk Scanning A/S

VEDTEKTER

FOR SAMEIET HOLBERGSGATE 2A OG 2B

§1. Navn og formål

Sameiets navn er «Sameiet Holbergs gate 2A og 2B». Sameiet består at 5 seksjoner på gnr. 150, bnr. 555 i Kristiansand kommune ihht. oppdelingsbegjæring. Eierbrøken og formål fremkommer som følger:

Formål	**Andel**
Bolig underetasje	15,60%
Bolig 1 etasje	21,26%
Bolig 2 etasje	22,94%
Bolig 3 etasje	22,94%
Bolig 4 etasje	17,27%

Eiersatsen er beregnet ut i fra areal.

Sameiet har til formål å

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer.
- Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§2. Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ½ del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- Styrets årsberegning.
- Regnskap og budsjett.
- Valg av styremedlemmer og vararepresentanter.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøte har hver seksjon 1 stemme. Sameiermøte vedtar vedtekter og husordensregler
Fordi sameiet kun består av 5 enheter, er Revisor ikke påkrevd.
Sameiet skal ha forretningsfører/kasserer.

Internal

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er tilstede, velger sameiermøte en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøte. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.
Det kreves 2/3 flertall av de angitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt andre tiltak slik disse fremkommer av Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven).
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Videre kreves det 2/3 enighet dersom Vedtekter eller Husordensregler endres.

§3. Styret

Sameiets ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøte. Styret velges av sameiermøte og skal bestå av 1 til 3 medlemmer inkl. leder. Det skal gjennomføres særskilt valg av styreleder.
Styremedlemmene og leder velges for 1-ett år. Det velges 2-to varamedlemmer som velges for ett år.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlemm i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§4. Disposisjons-og råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ved salg og utleie, plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie/utlån av leilighet å gjøre leietaker særskilt oppmerksom på Vedtekter, Husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Sameierne plikter å følge Husordensreglene og Vedtektene. Sameierne er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30-tretti dagers varsel og forlange salg av seksjonen til verdi basert på offentlig takst.
Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.
Som vesentlig mislighold, menes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i. Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.
Sameiet forbeholder seg panterett i samsvar med Lov om Eierseksjoner.
Som vesentlig mislighold regnes også om sameier vesentlig forringer fellesområder/uteområder/byggets fasade som sameier er skyld i.

Internal

Tomten disponeres av sameierne i felleskap, med unntak av det areal som ligger i bakgården og som disponeres av kjellerseksjon alene.

§5. Vedlikehold

Sameierne er i fellesskap ansvarlig for daglig vedlikehold, som rengjøring av fellesarealer. Dersom ikke sameiermøte har vedtatt å kjøpe slike tjenester kan styret fordele oppgavene mellom sameierne.
Det påhviler sameier det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt andre ytre rom som tilhører inn under seksjonen.
Omfanget av det ytre vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer på løpende og periodisk vedlikehold. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter 3-tre måneders varsel, la dette utføres for sameiers regning.
Standardhevning som påbygg, utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter vedtak på sameiermøte.

§6. Skader – forsikring

Sameiet tegner Huseierforsikring på vegne av sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameier egenandel. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§7. Fellesutgifter

Sameiernes utgifter til sameiet, skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøken som er fastsatt på grunnlag av areal. Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et a-konto beløp som innbetales hvert halvår av den enkelte sameier. Ved fastsettelse av a-konto beløpene, kan det tas hensyn til om det bygges opp rimelig reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn og/eller bygninger.

§8. Øvrige bestemmelser

Sprinkel anlegg / brannvarsling

Kontroll av sprinkelanlegg skal kun utføres av FG-sertifiserte firmaer da dette er påkrev hvis både myndighetenes og forsikringsselskapenes krav skal ivaretas.
Sameiet er enig i at myndighetskrav og forsikringskrav skal ivaretas.
Sprinkelanlegg skal kontrolleres en gang i året.
Fordi det er sprinkelanlegg i bygget er sameiet ansvarlig for at anlegget blir sjekket jevnlig og at varsling ved utløsning av sprinkelanlegget fungerer. Hver sameier må sette seg inn i hvordan sprinkelanlegget fungerer / stenges.

Brannvarsling for bygget skal ivaretas ihht. myndighets- og forsikringskrav.

Internal

Særskilt om terrasser/balkong
Dersom sameier ønsker å gjøre utbedring/endring på egen terrass/balkong skal dette dekkes selv av eier av seksjonen. Dette er besluttet av sameiet i møte 27.10.2023.
Utbedring/endring på terrasse/balkong skal ikke påvirke endring av fasade på bygget.

§9. Lov Om Eierseksjoner

Sameiet skal følge Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) om ikke annet er bestemt i disse vedtektene/Husordensregler.

§10. Om forståelse av vedtektene

Vedtektene er utarbeidet med det formål og de intensjoner at tvistligheter skal unngås og at det skal bli et godt forhold for sameierne. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene og Husordensreglene skal ved eierskifte av seksjoner, tiltres av den nye sameier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

Kristiansand den.....6/4-2024

Signatur 1 – Styrets leder -Sameiet Holbergsgate 2A og 2B

Magdalena Skeie Olsen

Signatur 2 - Styremedlem - Sameiet Holbergsgate 2A og 2B

Thor Wilson

Internal

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HOLBERGSGATE 2A OG 2B

1 – GENERELT
Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres på med vedtak på sameiemøte.
Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
Klager på støy fra leiligheter rettes til eier av leilighet.

Sameier/beboer/leietaker plikter til enhver tid å rette seg etter husordensreglene som til en hver tid gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til salg av seksjon etter Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven)

Dersom sameiers/beboers eller brukernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelser av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven)
Eier/leietaker må ikke påføre sameiet utgifter uten etter avtale med styret.

2- OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET
Ifølge vedtektene §4 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets formann. Styret skal ha beskjed om navn, mobilnummer og mailadresse til eier/leietaker. Dette leveres skriftlig til sameiets formann.
Eier/utleier har plikt til å bestille/endre navnskilt til ringeklokke. Kosnaden for dette dekkes av eier av leilighet.

3 – NØKLER
Sameiet har systemlås. Det innebærer at nøkler til leilighet kan brukes på mange dører/inn til kjellerboder. Det er derfor helt avgjørende at nøklene blir tatt godt vare på. Uansvarlig bruk kan føre til at hele låssystemet må byttes. Dersom nøkler kommer på avveie som skyldes uaktsomhet av eier/leietaker, og systemlås må byttes, plikter eier av leiligheten å dekke kostnaden for dette.
En grei regel er å ikke ha adresse på nøkkelen dersom man er uheldig å miste den.
Utleiere må være særskilt påpasselige med å få alle nøkler i retur av leietaker/leietakere.
Det er ikke tillatt å slippe inn noen som ringer på og utgir seg for en eller annen offentlig instans eller lignende, uten å sjekke at dette medfører riktighet.

4 – BRUK AV LEILIGHETEN
Hver eier/leietaker plikter å holde ro og orden i sin leilighet og utenfor denne. Det må tas regelmssig og nødvendig rengjøring utenfor leiligheten. Dekorering og utsmykning av fellesaraler utover det som er vedtatt av styret og sameiet, er ikke tillatt.
Eiere og leietakere må holde leiligheten tilstrekkelig oppvarmet slik at frost og kuldeskader unngås.
Det er ikke tillatt å sette opp private parabol anlegg.
På balkonger og terrasser er det kun tillatt å grille med elektrisk grill/gassgrill. Kullfyrte griller er ikke tillatt pga. brannfaren.

5- ORDEN
Beboerne/leietakere må ikke forstyrre naboleilighetene med bråk, uro, høyrøstet snakk, musikk eller lignende, så som rop og skrik fra åpne vinduer og balkonger.
I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 08.00 skal det være ro i leilighetene. Med ro menes det for eksempel moderat styrke på TV og musikkanlegg.

Internal

6- BYGGETS FASADE/UTEOMRÅDE
Da fasaden med balkonger og uteplass er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den fremstår ryddig og innbydende.
Bruk av balkong/terrasse eller uteplass som lagerrom/til å lagre søppel er forbudt.

7 – DYREHOLD
Det er tillatt med dyr dersom samtlige eiere i sameiet godkjenner dette.

8 – KJELLERBODER
Hver eier/leietaker må holde orden i sin respektive kjellerbod. I bodene må det ikke lagres ting som kan skade huset. Propan/gassflasker er ikke lov å oppbevare i kjellerbod.
Det er ikke tillatt å sette fra seg private ting i fellesarealet i kjelleren.

9- SYKLER
Sykler skal kun settes på egen sykkeloppstillingsplass.

10- FELLESAREALER
All skade som påføres felleseiendommen må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forårsakes skaden av utenforstående/leietakerere, skal den erstattes av den som har gitt vedkommende tilgang til området. Dersom det er leietaker som forårsaker skade, skal kostanden for skade dekkes av eier av leiligheten. Eier av leilighet må på egen hånd søke regress av leietaker.
Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forårsaket på eiendom under flytting, må erstattes av eier.

11- SØPPEL
Søppel og avfall legges i henviste dunker. Matavfall legges i brun dunk samme sted. Det må påses at det ikke tømmes eller legges søppel, avfall eller matavfall utenfor dunkene. Søppel som ikke skal i de oppsatte dunkene så som møbler, hvitevarer, maligspann osv., skal ikke plasseres ved søppeldunkene, men fjernes av beboer. Pappkasser skal skjæres opp før de kastes.

12- REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE
Ved brudd på Husordensreglene, vil det bli sent skriftlig advarsel til eier av seksjonen. Ved flere brudd, vil bruk av Lov om Eierseksjoner (Eierseksjonsloven) tre i kraft.

STYRET I SAMEIET I HOLBERGSGATE 2A OG 2B

Kristiansand, den.....6/4- 2024

Signatur 1

Magnhild Svendsen
leder Sameiet

Signatur 2

Internal

REGNSKAP HOLBERGSGATE 2E 01.01.2025 - 31.12.2025
KONTONUMMER 3060 19 37448

Dato	Beløp ut av konto	Beløp inn på konto
01.01.2025		**73 727,39**
20.01.2025	-735,00	
20.01.2025		17 205,00
23.01.2025	-3 736,00	
27.01.2025		12 952,50
27.01.2025	-4 544,18	
30.01.2025		15 945,00
31.01.2025		17 205,00
11.02.2025	-15728,25	
14.02.2025		2545,00
14.02.2025		3133,00
17.02.2025		3381,00
17.02.2025	-1024,61	
17.02.2025		3381,00
18.02.2025		2299,00
24.02.2025	-3736,00	
20.03.2025	-4112,00	
21.03.2025	-29737,50	
21.03.2025	-10324,00	
24.03.2025	-3736,00	
23.04.2025	-3736,00	
12.05.2025	-479,00	
15.05.2025	-983,23	
20.05.2025	-9049,00	
23.05.2025	-3736,00	
18.06.2025		4703,00
20.06.2025	-4320,58	
23.06.2025	-3736,00	
23.07.2025	-3736,00	
15.08.2025	-1023,08	
20.08.2025	-8380,00	
25.08.2025	-3736,00	
16.09.2025		11700,00
22.09.2025	-4492,09	
23.09.2025	-3736,00	
23.09.2025		12952,00
25.09.2025		17205,00
25.09.2025		17205,00
26.09.2025		15945,00
23.10.2025	-3736,00	

Internal

17.11.2025	-1047,94	
20.11.2025	-8380,00	
24.11.2025	-4086,00	
11.12.2025	-2730,00	
22.12.2025	-4434,36	
23.12.2025	-4083,00	
31.12.2025		224,00
Sum inntekter 2025		**157 980,50**
Sum utgifter 2025	**-157053,82**	
Differanse (til gode)		926,68
Saldo på konto pr. 31.12.2025 ihht. Regnskap		**74 654,07**
Saldo på konto pr. 31.12.2025 ihht. Bankutskrift		**74 654,07**
Differanse		**0,00**

Internal

Kommentarer	Type
Saldo på konto pr. 01.01.2025	
Elotec (abonnement)	
Fellesutgifter Uno og Magnhild	
Forsikring Gjensidige	Avtalegiro
Fellesutgifter Thea	
Caverion (Kredinor)	
Fellesutgifter Bjørg	
Fellesutgifter Kai	
CAVERION NORGE AS - sprinkler og FG kontroll sprinkler	
Fra Thea - andel utrvendig nøkkelboks	
Fra: Bjørg Bertelsen Betalt: 14.02.25 - andel utvendig nøkkelboks	
Magnhild og Uno - andel utvendig nøkkelboks	
Entelios AS	Avtalegiro
Fra: Kay Alfred Fosberg Betalt: 14.02.25 Andel utvendig Nøkkelboks	
Fra: Arve Norheim Betalt: 18.02.25 andel Utvendig nøkkelboks	
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Avfall Sør AS	Avtalegiro
Til: Norlock AS. Utvendig nøkkelsafe + montering og materiell	
NYE KRISTIANSAND KOMMUNE , kommunale avgifter kvartel 1-	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Til: Magnhild Svendsen Systemnøkkel hele huset betalt av Magnhild	
Entelios AS	Avtalegiro
NYE KRISTIANSAND KOMMUNE - kommunale avgifter kvartal 2-	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	avtalegiro
Kundeutbytte 2024	
Avfall Sør AS	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Entelios AS	Avtalegiro
NYE KRISTIANSAND KOMMUNE - kommunale avgifter kvartal 3-	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Fra: Arve Norheim Betalt: 16.09.25 - fellsutgifter 2. halvår 2025	
Avfall Sør AS	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Fra Thea - fellesutgifter 2. kvartal 2025	
Fra Uno og Magnhild - fellesutgifter 2. kvartal 2025	
Fra Kay - fellesutgifter 2. kvartal 2025	
Fra: Bjørg Bertelsen - fellesutgifter 2. kvartal 2025	
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro

Internal

Entelios AS	Avtalegiro
NYE KRISTIANSAND KOMMUNE- kommunlale avgifter kvartal 4-	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
Til: ADDSECURE AS - alarmoverføring	
Avfall Sør AS	Avtalegiro
GJENSIDIGE FORSIKRING ASA	Avtalegiro
KREDITRENTER	

Internal

Bilagsnummer
Bilag nr. 1
Bilag nr. 4
Bilag nr. 2
Bilag nr. 4
Bilag nr. 3
Bilag nr. 4
Bilag nr. 4
Bilag nr. 5
Ingen bilag
Ingen bilag
Ingen bilag
Bilag nr. 6
ingen bilag
ingen bilag
Bilag nr. 2
Bilag nr. 7
Bilag nr. 8
Bilag nr. 9
Bilag nr. 2
Bilag nr. 2
Bilag nr. 10
Mangler bilag
Bilag nr. 11
Bilag nr. 2
Ingen bilag
Bilag nr. 12
Bilag nr. 2
Bilag nr. 2
Bilag nr. 13
Bilag nr. 14
Bilag nr. 2
Ingen bilag
Bilag nr. 15
Bilag nr. 2
Ingen bilag
Ingen bilag
Ingen bilag
Ingen bilag
Bilag nr. 16

Internal

Ingen bilag
Bilag nr. 17
Bilag nr. 16
Bilag nr. 18
Bilag nr. 19
Bilag nr. 16

Saldo på driftskonto pr. 31.12.2025	74 654,07
Saldo på sparekonto pr. 31.12.2025	23 544,00

BUDSJETT 2026 -SAMEIET HOLBERGS

Forventede faste kostnader 2026	Beløp
Gjensidige Forsikring	49 000,00
Kommunale utgifter/avgifter	33 600,00
Strøm i fellesarealer	5 000,00
Avfall Sør	19 000,00
Add Secure (alarm)	2 730,00
Elotec (abonnement)	600,00
Caverion (Serviceavtale)	16 500,00
Avarn Security AS	5 600,00
Sum forventede faste kostnader	**132 030,00**
Forventede variable kostnader 2026	
Flytting av varmtvannsberedere	30 000,00
Diveres utgifter	10 000,00
Sum forventede variable kostnader	**40 000,00**
Sum kostnader	**172 030,00**

Kjente innbetalinger i 2025	
Arve Norheim (Kjelleretasje)	23 400,00
Bjørg Bertelsen (1 etasje)	31 890,00
Kay Fosberg /Tore Fosberg (2 etasje)	34 410,00
Uno Reed/Magnhild Svendsen (3 etasje)	34 410,00
Thea Iselin Øyhus-Revlin	25 904,00
Kundeutbytte	4 000,00
Sum kjente innbetalinger	**154 014,00**
Overskudd/underskudd	
Kjente kostnader	172 030,00
Kjente inntekter	154 014,00
Netto underskudd	**-18 016,00**

Internal

GATE 2B og 2A

Kommentarer
Månedsbeløp økt
Kommunale avgifter redusert noe
Årlig sjekk sprinkler og FG kontroll sprinkler
Alarmabonnement brann fra Avarn Security til Brannvesenet
Engangskostnad (Rørlegger må evt. bestilles for å sjekke om det er mulig å flytte)

Kommentarer
Husleie 2026
Husleie 2026
Husleie 2026
Husleie 2026
Husleie 2026

Internal

ÅRSBERETNING 2025

FOR HOLBERGSGATE 2B OG 2A, 4608 KRISTIASAND

Virksomhet og lokalisering:
Sameiets formål er forvaltning av eiendommen Holbergsgate 2B og 2A, 4608 KRISTIANSAND

HOVEDAKTIVITETER I 2025

Det har vært «rolig» aktivitetsmessig i 2025 sammenlignet med 2024.

Vi har nå fått brannvarsling system og også varslingsanlegg ifbm. Sprinkelanlegget.

Årlig kontroll av sprinkelanlegget ble foretatt av Caverion og alt er OK, bortsett fra skilting. Skilting er nå på plass i inngangspartiet og nede i kjelleren.

FG kontroll er også foretatt av Geir Samuelsen fra Ingeniører Løyning AS. Venter på rapport fra han. Han var imidlertid fornøyd med de utbedringer som er foretatt. Magnhild følger opp. Det lykkes imidlertid ikke å finne tegninger over Sprinkelanlegget. Geir Samuelsen har også gjort forsøk på dette.

Utvendig nøkkelboks for Brannvesenet + montering er utført i 2025.

Brannvesenet var på befaring i forhold til sin sjekkliste.
De krevde bla. Alarmtavle i inngangspartiet.
Caverion og Magnhild har diskutert dette med Brannvesenet flere ganger.
Dette var problematisk å installere og dyrt for Sameiet. Vi argumenterte bl.a. med at det kun er 5 leiligheter og 1 leiligheter i hver etasje og derfor oversiktlig og at vi har oversikt over hvor brannalarm er utløst via appen.
Brannvesenet har sine faste retningslinjer uavhengig av størrelse på Sameiet!
Årsabonnement hos Avarn er også billigere enn Brannvesenet.

Det ble derfor valgt å inngå kontrakt med Avarn Security AS. Dette er sjekket i alle leiligheter og alt var ok i alle leiligheter. Avarn Security vil varsle Brannvesenet umiddelbart ved brann.
Dersom dere får telefon fra **815 00820** må dere ta denne. Avarn Security ringer dersom de ser aktivitet i brannvarslere i den enkelte leilighet. Ringer til beboer som er oppgitt pr. leilighet.

Hvis dere utløser alarm ved en feiltagelse, plikter dere å ringe Avarn Security snarest mulig på telefon **915 02580**

Fremtidige planer og ønsker (tas opp på møte 23 mars)

Kristiansand, 20.03.2026

Magnhild Svendsen	Arve Norheim	Thea Iselin Øyhus-Revlin
---	---	---
Styreleder	Nestformann	Kasserer

ÅRSBERETNING 2024

FOR HOLBERGSGATE 2B OG 2A, 4608 KRISTIASAND

Virksomhet og lokalisering;
Sameiets formål er forvaltning av eiendommen Holbergsgate 2B og 2A, 4608 KRISTIANSAND

HOVEDAKTIVITETER I 2024

2024 har hatt stor fokus på arbeid i forbindelse med Sprinkelanlegg og Brannvarslingsanlegg.

Utgangspunktet var oppdagelsen med at Sprinkelanlegget ikke hadde noe varslingsanlegg eller tegninger over Sprinkelanlegget, og at det ikke var et felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Geir Samuelsen fra Ingeniører Løyning AS foretok kontroll av Sprinkelanlegget og resultat av kontroll avdekket flere feil med Sprinkelanlegget. Største avvik var manglende varslingsanlegg m.m og manglende tegninger over Sprinkelanlegget.

Det var enighet i Sameiet at Magnhild skulle jobbe videre med dette.

Flere ble kontaktet for å prøve å finne tegninger over Sprinkelanlegget, deriblant Natvig, Ertzeid, Bico, Roy Andersen, Rør i Sør, Asplan Viak og Teknisk Etat i Kristiansand kommune. Det har dessverre ikke lykkes å finne tegninger over Sprinkelanlegget fra begynnelsen av 2000 tallet.

Caverion ble videre kontaktet for å foreta de nødvendige mangler vedr. Sprinkelanlegget og etablere et felles Brannvarslingsanlegg som også sender varsel til Brannvesenet i Kristiansand.

Årlig service avtale (påkrevd) ble også inngått med Caverion.

Utvendig nøkkelboks for Brannvesenett + montering:
Vi har fått tilbud fra Norlock som er presentert Sameiet og bestilling er sent til Norlock. Venter på tilbakemelding vedr. tidspunkt for monteringen. Når dette er ferdigmotert, må informasjon sendes Brannvesenet. Brannvesenet må også komme på befaring i forhold til Brannvesenet sin sjekkliste.
Om det er andre forhold som må gjøres ihht. krav fra Brannvesenet, så vil dette bli informert om.

Ny kontroll fra Geir Samuelsen fra Ingeniører Løyning AS:
Dette bestilles når alt er ferdigstilt. Han vil da foreta ny rapport som sendes Forsikringsselskap og Brannvesenett som tidligere ble foretatt i april 2024.

Andre ting som er blitt fulgt opp og jobbet med i 2024;

- Revisjon og oppdatering av Sameiets vedtekter og Husordensregler
- Dugnad på terrassene
- Sjekk av Callinganlegget for 4 etasje av KEAS.
- Endring av kontaktpersoner for Sameiet mot Brønnøysundregisteret.

Fremtidige planer og ønsker:

- 2025 Dubnad på terrassene

Kristiansand, 24.02.2025

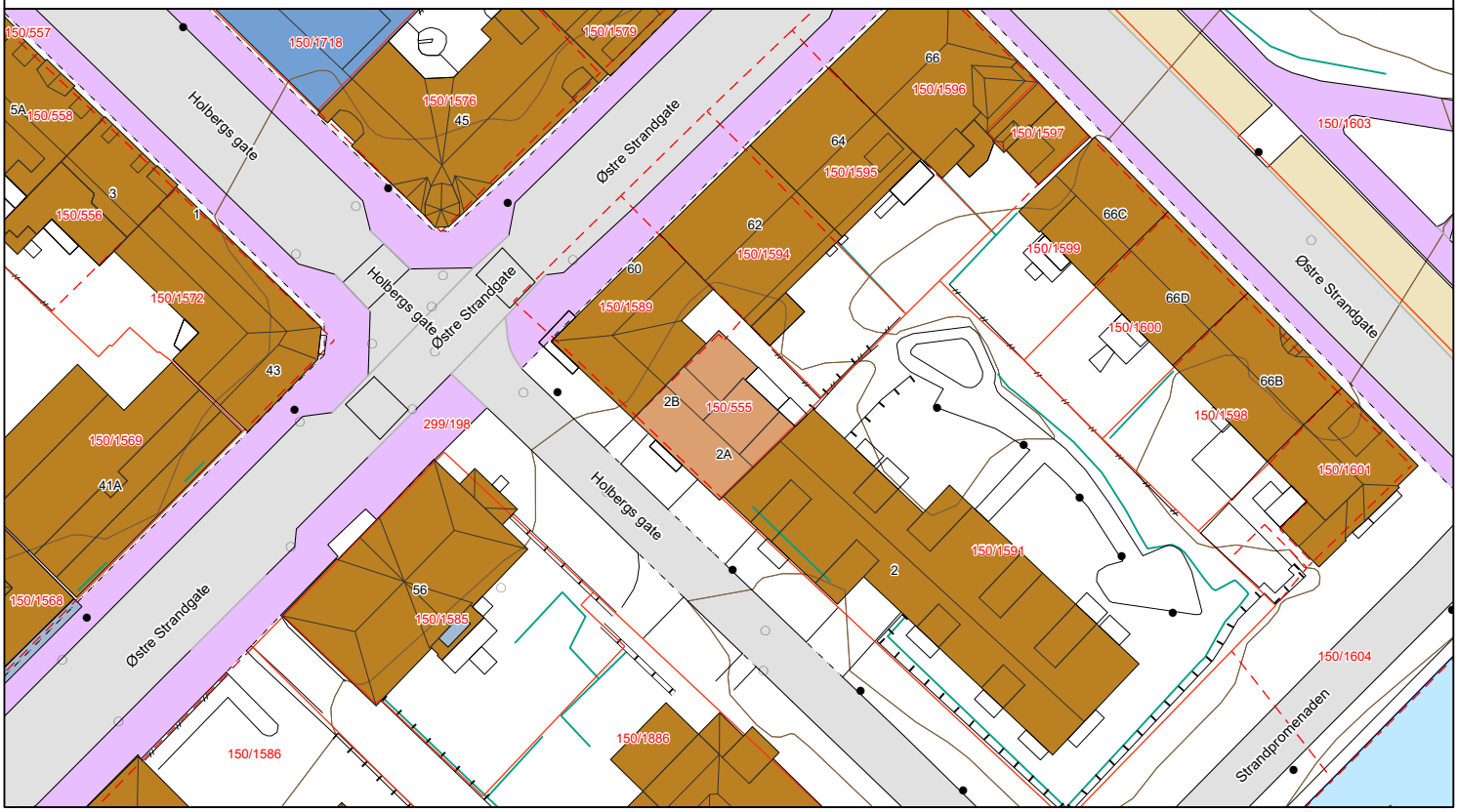
Magnhild Svendsen	Arve Norheim	Thea Iselin Øyhus-Revlin
---	---	---
Styreleder	Nestformann	Kasserer

Oversiktskart

Adresse: **Holbergs gate 2B, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/555/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 153 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.04.2026

N



Matrikkelkart

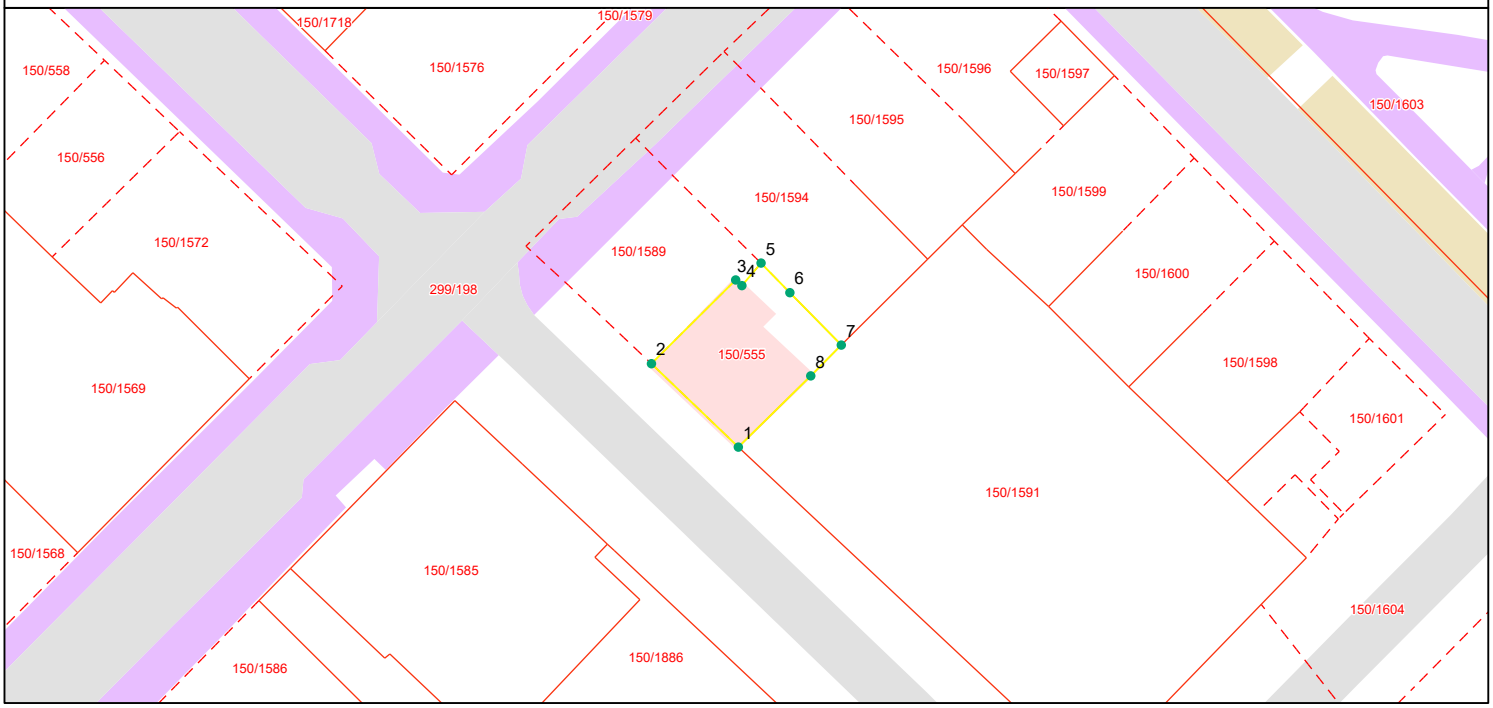
Adresse: **Holbergs gate 2B, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/555/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 153 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 06.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 153 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445394.54	441311.44	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.28	0
2	6445402.34	441303.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	11.12	0
3	6445410.17	441311.19	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	0.79	0
4	6445409.64	441311.77	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	2.77	0
5	6445411.75	441313.56	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	3.87	0
6	6445408.98	441316.25	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	6.87	0
7	6445404.08	441321.05	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	4.06	0
8	6445401.2	441318.2	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	9.51	0

Holbergs gate 2B

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 122 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	10 min 0.8 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km	
Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	20 min 1.8 km	
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 2.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	5 min 0.4 km	
Tangen videregående skole 850 elever	6 min 0.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tinghuset Totalt 12 ulike linjer	5 min 0.4 km	
Kristiansand stasjon Linje F5	14 min 1.2 km	
Kristiansand Kjevik	19 min	

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 1.1 km	
Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min 1.5 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	20 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tangen	4 min	
Coop Extra Tangen Torv	4 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Aquarama	4 min
Lillemarkens Vinmonopol	11 min

SPORT

Tresse treningsfelt grus festplass	2 min
Kongensgt. skole	3 min
SATS Aquarama	5 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	11 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

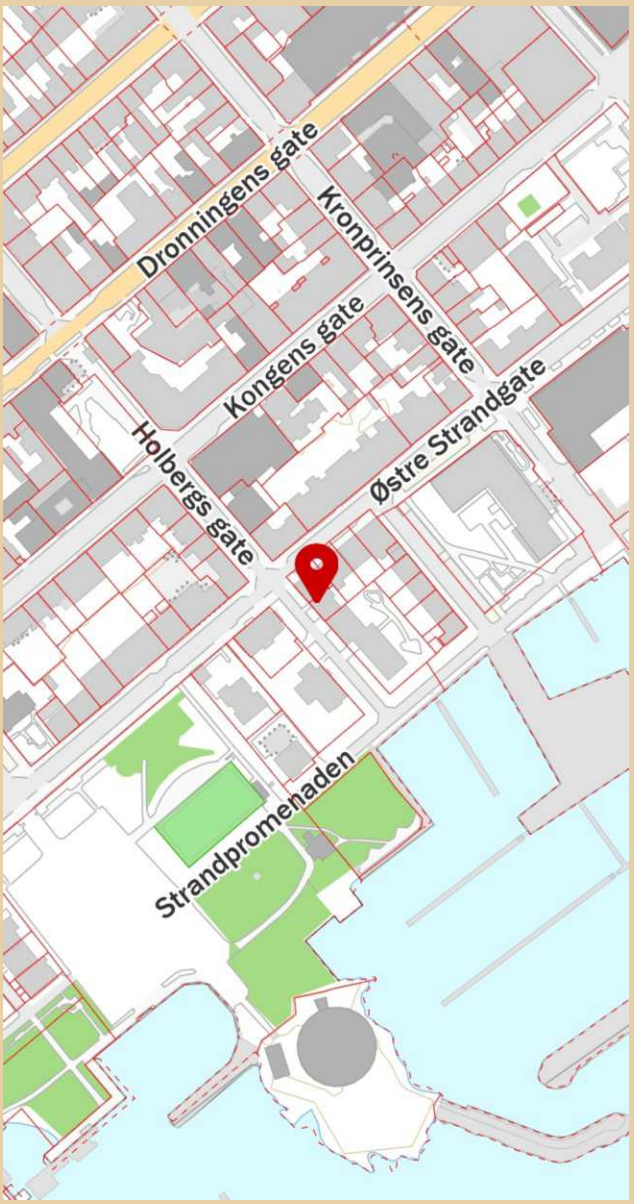
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holbergs gate 2B, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 555, Snr. 3, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260179

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Åse Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 906 88 494

E-post: aase.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
