PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE FLATEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Vedtekter for sameie Flaten 14

Årsregnskap 2025

Protokoll årsmøte

Reseksjonering av eiendommen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Flaten 14, 4630

KRISTIANSAND kommune

gnr. 153, bnr. 134, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 22.07.2026 **Rapportdato:** 27.07.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1633 **Eiendomsverdi ref nr:** NU7279

Foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

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
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

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

Leiligheten ligger i et bygge som er oppført i 1938. Loft opplyses fra kommunen å være innredet i ca. 1996.
Badet fremstår som eldre, fra før 1997. Bad er modent for renovering. Overflater inne fremstår flere plasser som slitte og oppussing anbefales.
Man må lese hele rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

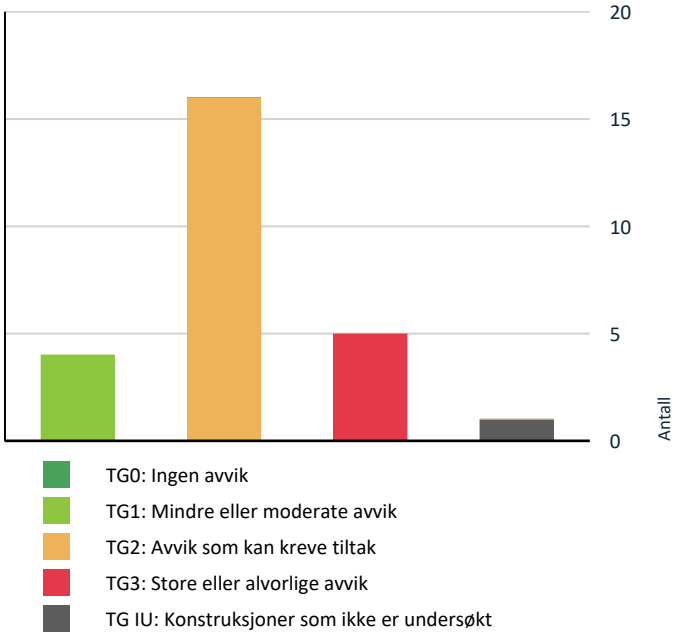
Boligbygg med flere boenheter

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

Noe avvik på innvendige vegger i forhold til godkjente tegninger.

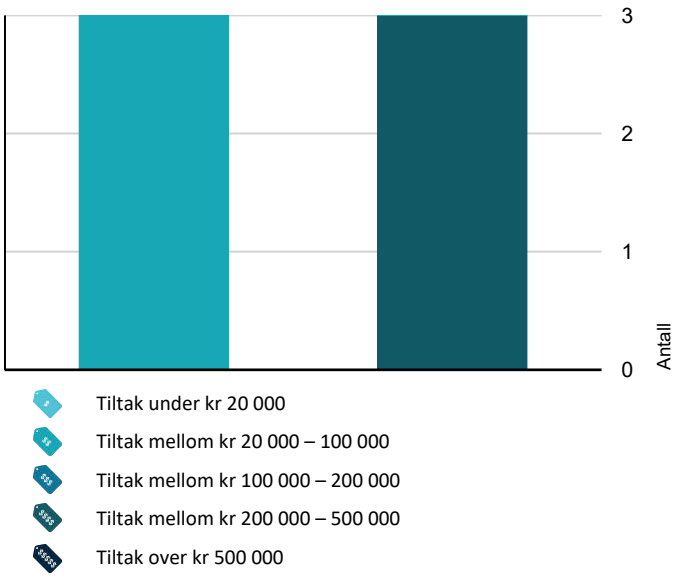
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Anvendelse
Bolig - Leilighet.

Tilbygg / modernisering		
1996	Ombygging	Innredning av loft.

UTVENDIG

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft som er innredet. Undertak er kun synlig fra kott utenfor knevegg. Her ser man undertaket og at det er isolert i skråtaket på loftet. Isolasjonen er lagt helt opp mot undertaket uten lufting. Heller ikke lufting oi kott utenfor kneveggen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg -, råte- og kondensskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilasjon/lufting i konstruksjonen for å redusere fuktbelastning.
- Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Takvinduer fra 2013 3 stk. Et eldre takvindu med slitt treverk, punktert glass og ødelagt hengsle. Dette vinduet er moden for utskifting. Vinduer i 2. etg. er av varierende alder. Varierende alder på vinduer i 2. etg. Flere er byttet i 2019. Noen er eldre, ukjent dato, antar fra slutten av 1990 tallet. Noe slitt treverk i vinduer og vindusbrett/foring på vinduer. Enkelte vinduer trenger noe justering. Man må være obs på alder på vinduer som antas å være fra 1990 tallet. Vinduer med slitasje på treverk må bregnes byttet om ikke lange.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Tilstandsrapport







Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hoveddør av ukjent alder. Noe slitasje på karm og dørblad. Ukjent alder på dør og dørblad. Glass i dør.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje på karm og dørblad. Ukjent alder på dør og dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Dør bør behandles.

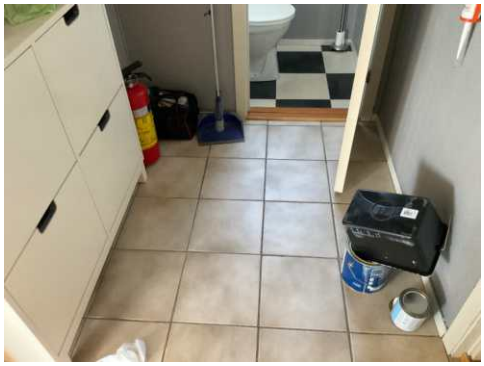
INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Knirk i gulv på loft og i furu gulv i stue/kjøkken. Gulv i stue er slip. Noe grov overflater og noe bevegelser i gulv ved gange.
Fliser på gulv i gang. Ujevne overflater på gulver. Spesielt på loft. Ujevne tepper. Noe ufagmessig utførelser på overfalter på gulv.

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På loft er det registrert sprekker flere plasser i skrå himlinger. Også noe slitte overflater i himlinger og på vegger i begge etasjer. Listverk og avslutninger er ikke fagmessig utført i begge etasjer. Også noe ufagmessig utførelser på overfalter på vegger og himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre ved behov, samt vurdere nærmere undersøkelser dersom sprekkene øker.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etsjeskillet mellom etasjene er i tre. Gulv i begge etasjer går opp og ned og er ikke rette. Mest på loftet. Nivåforskjelle rpå gulv mellom flere av rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - 1

Beskrivelse

Etsjeskillet mellom etasjene er i tre. Gulv i begge etasjer går opp og ned og er ikke rette. Mest på loftet. Nivåforskjelle rpå gulv mellom flere av rommene.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
• Det er foretatt endringer i bæresystemet for boligen etter opprinnellig ferdigstillelse.

Konsekvens/tiltak

• Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelser eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelser eller redusert funksjon og stabilitet.
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å få dokumentert og vurdert endringene av fagkyndig for å sikre at konstruksjonen er tilfredsstillende og forskriftsmessig utført.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

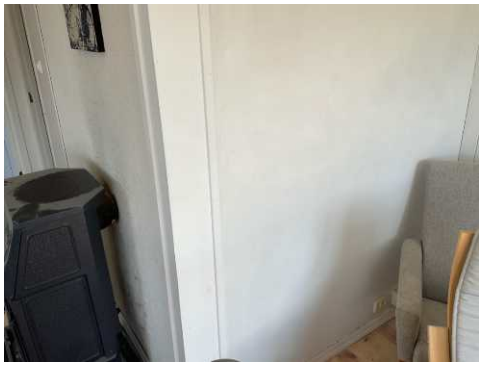
⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.









TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det opplyses at det er drenert rundt murer for ca. 6 - 7 år siden. Fremdeles målbar fukt i grunnmuren og saltutslag på mur i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

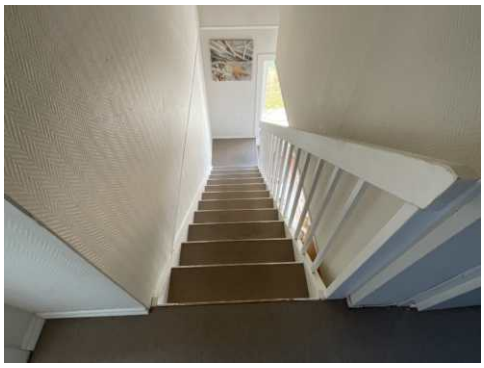
Malt tretrapp. Vindu i stue, inn mot trapp har kort avstand fra trapp. Avstand er noe liten og kan kan være forbundet med fare dersom det skjer et fall i trappen. Vindu har ikke sikkerhetsglass.

Vurdering av avvik:

• Glass i vindu nærme trapp bør byttes.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Noe slitte overflater på dører. Flere dører tar i terskel eller i karmen.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader.
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og malte vegger. Det antas at selve baderommet er fra før 1997. Dette ut fra bla bryter for varmekabler i gulv. Dette er en bryter med trinn 1, 2 og 3. Ikke termostat. Slike brytere ble brukt på 1980 og tidlig 1990 tallet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Det antas at selve baderommet er fra før 1997. Dette ut fra bla bryter for varmekabler i gulv. Dette er en bryter med trinn 1, 2 og 3. Ikke termostat. Slike brytere ble brukt på 1980 og tidlig 1990 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eldre utstyr. Dusjkabinett er nyere enn vask i seksjon. Alder er imidlertid ukjent.

Vurdering av avvik:

• Eldre utstyr som anbefales å byttes når bad renoveres.

Konsekvens/tiltak

• Eldre utstyr som anbefales å byttes når bad renoveres.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen.





2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjkabinett mot felles gang og nabo. Dette gjør hulltaking umulig mot dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ukjent alder på kjøkkeninnrednignen og hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Skader på fronter på innredningen. Fronter med skader bør byttes. Ikke målbar fukt i skap under vasken.

Konsekvens/tiltak

• Dersom ikke fronter byttes kan skadeomfanget øke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte ok på befaringsdagen. Synlig ventil fra ventilator på ytterveggen.





TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med toalett.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Kun lufting via vindu. Tilluft via topp i dørkarm.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre kobber vannrør.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Lufting via vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
VVB er plassert på soverom i 2. etg. VVB er bokset inne og således ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.
• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.





⚠ 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
Løse ledninger i kott på loft. Kott med dør ut mot trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Da undertegnede ikke er el. fagkyndig anbefales det at el. anlegget gjennomgås av elektriker - el. fagkyndig.

Tilstandsrapport





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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

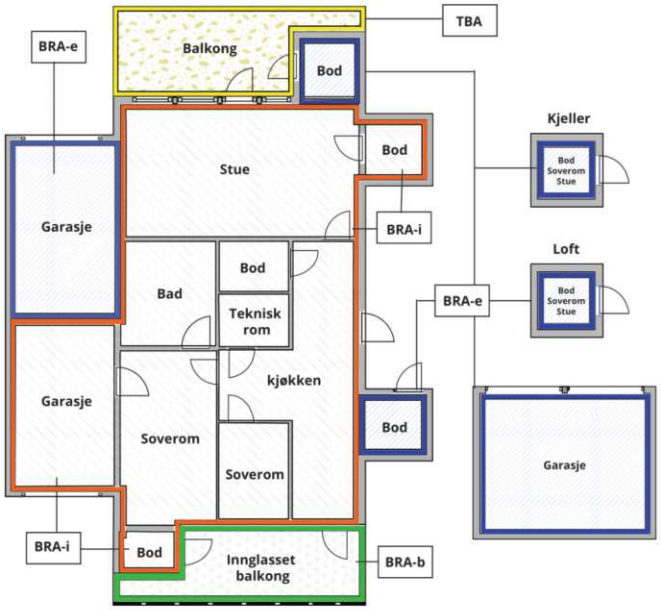
Hva er måleverdig areal?

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	14			14		25	39
2. Etasje	51			51			51
Kjeller		4		4			4
SUM	**65**	**4**				**25**	**94**
SUM BRA	**69**						

Romfordeling

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

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Eventuelle forhold i sameiet er ikke kontrollert eller kommentert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	153	134		3			Eiet

Adresse
Flaten 14

Hjemmelshaver
Kocons AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	
2	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen

Forutsetninger

fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Undertegnede beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260385
Addresse	Flaten 14		
Postnr.	4630	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	as Kocons		
Selgers navn			

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd i boligen

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikret i Gjensidige via sameiet

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Beskrivelse:

Pipeløp er innkledd i 2 etg i leiligheten

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Det er satt inn et Velux vindu i et soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av byggmester John Andersen, utført ca i 2013, har ikke lenger kvittering/dokumentasjon på utført arbeid

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

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

Det er drenert rundt hele huset, ble utført via sameiet for ca 6-7 år siden

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styreleder har underlaget/kvitteringer på utført arbeid

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Beskrivelse:

Huset ble etterisolert for ca 5-6 år siden, kledning byttet. Det er også drenert rundt hele huset

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vask av felles trappeoppgang, dugnader for fellesområder

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

Dato 23.07.2026

Signert av *Truls Korsmo*

Initialer selger:
T K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Flaten 14

Nabolaget Gimlemoen/Flaten - vurdert av 166 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	10 min 0.8 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	6 min 3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	7 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kjøita - Kristiansand Kommune	8 min
Kristiansand Katedralskole Gimle -...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Gimleveien Linje 31, 590T	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	5 min 2.1 km
Kristiansand Kjevik	18 min

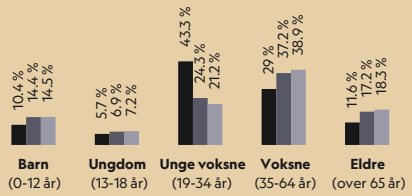
BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	10 min 0.8 km
Hokus Pokus barnehage Kristiansand ... 125 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Oddernesveien	2 min
Coop Prix Gimlevang	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gimlemoen/Flaten	1 906	1 370
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Lovisenlund skole	6 min
Gimlevang balløkke	8 min
Spicheren Treningssenter	11 min
SATS Aquarama	16 min

«Fredelig og rolig boligområde.»

— Sitat fra en lokalkjent

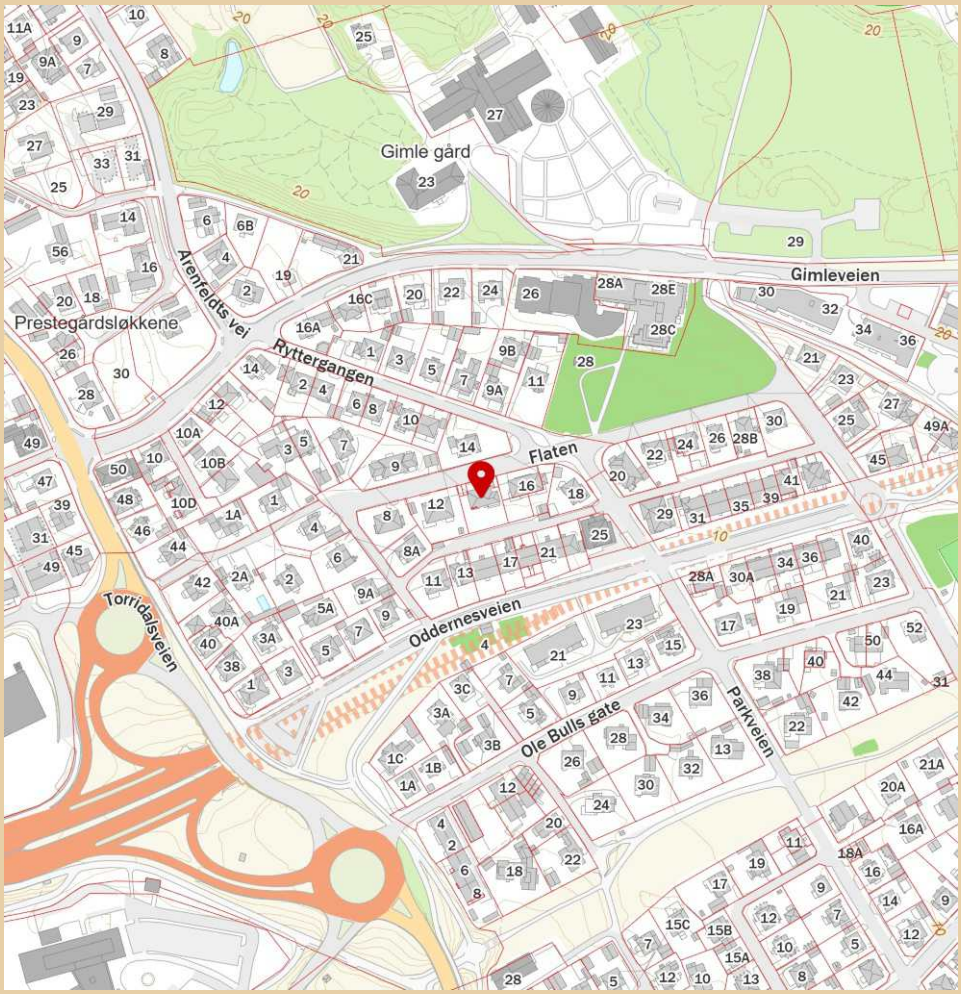
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Vedtekter

for sameiet

Flaten 14 i Kr Sand

§1

Navn og formål:

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Flaten 14.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen Gnr. 152, Bnr. 134 i Kristiansand kommune med fellesanlegg av enhver art, herunder atkomst og parkering.

Eiendommen er et boligsameie med til sammen 4 boligseksjoner fordelt i henhold til seksjonsbegjæringen og spesifisert i tabellen under:

Seksjons nr:	Adresse:	Bolig nr:	Formål:	Etg:	BRA m^2:	Sameierbrøk:	
						Tinglyst:	Ny mai 2022
1	Flaten 14	H0102	Selveier, bolig	1etg	50	34/118	63/293
				kjeller	13		
2	Flaten 14	H0101	Selveier, bolig	1 etg	51	29/118	98/293
				kjeller	47		
3	Flaten 14	H0202	Selveier, bolig	2 etg	52	35/118	78/293
				loft	26		
4	Flaten 14	H0201	Selveier, bolig	2 etg	54	20/118	54/293
Sum:					293m^2	118/118	293/293

§2

Organisering av sameiet og råderett:

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Alle seksjonseierne er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av seksjonen samt tilleggsareal i samsvar med oppdelingsbegjæringen og/eller arealer som er tilknyttet den enkelte seksjon gjennom vedtektene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsen som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som kommer frem av vedtektene, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Ledninger, rør og lignede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3

Felleskostnader:

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes fellesforpliktelser.

Årsmøtet kan velge om sameiet ønsker å fordele de månedlige fellesutgifter etter à konto prinsippet. Ved valg av denne fordelingsmetoden, fastsetter årsmøtet størrelsen på de á konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

For sameierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, ref. tabell i § 1.

Kostnader som skal dekkes av alle seksjonene i fellesskap:

- alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelse av eiendommens fellesarealer og felles tekniske anlegg samt parkeringsområdene fordeles på boligseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- den enkelte seksjonseier har ansvar for sitt parkeringsareal.

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes på sameiermøtet med 2/3 flertall.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§4

Innvendig vedlikehold:

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (eventuelt tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler den enkelte sameier fullt ut. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap.

Seksjonseier har også vedlikeholdsansvar for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk innvendig og utvendig, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

§5

Registrering av sameiere:

Erverver av seksjonen (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Ved eierskifte kan sameiet kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr iht loven for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen.

§6

Styret:

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på sameiernes vegne i alle forhold som gjelder sameierne felles rettigheter og forpliktelser. Kun fysiske person kan være styremedlemmer. Styret skal ha 4 – fire medlemmer, en av disse skal være styrets leder. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styret fungerer i alle tilfeller inntil et nytt styre er valgt. Styreleder og styremedlemmene rullerer på oppgavene og lederverv.

Den daglige virksomheten utføres av forretningsfører, dersom slik er engasjert av styret.

Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

§ 7

Styrets kompetanse:

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekter er langt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, avtale deres honorar og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Alle honorarer skal til enhver tid være markedsmessige.

Alle avtaler som inngås på vegne av sameiet, skal distribueres til alle sameierne.

Styret kan treffe vedtak, når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederes stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

I felles anliggende representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§8

Årsmøtet:

Årsmøtet er Sameiets øverste organ.

Medlemmene av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkallingen til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandles. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter krever et flertall på minst to tredelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier. En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og har rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal distribueres til samtlige sameiere.

Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte:

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker nevnt i innkallingen

§10

Årsmøtets beslutningsmyndighet:

Alle beslutninger treffes ved alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonseierne i fellesskap:

a) vedtektsendringer
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

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

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

§11

Revisjon og regnskap:

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Alle seksjonseiere har rett til å kreve å få se alle underlag for regnskapet, typisk bankutskrifter, faktura for forsikring og lign.

§12

Misligh old:

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i sameiets vedtatte husordensregler, og følge de beslutninger som sameiets organer treffer.

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 34 - 39.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligforhold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§13

Fravikelse (utkastelse):

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§ 14

Erstatning:

Når skader på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseiernes husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av seksjonseierens eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet krevet at seksjonseierne dekker egenandelen (evt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som følger av skaden.

§15

Bygningsmessige arbeider:

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, fasadeskilt, endringer av utvendig farge etc kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygging og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes.

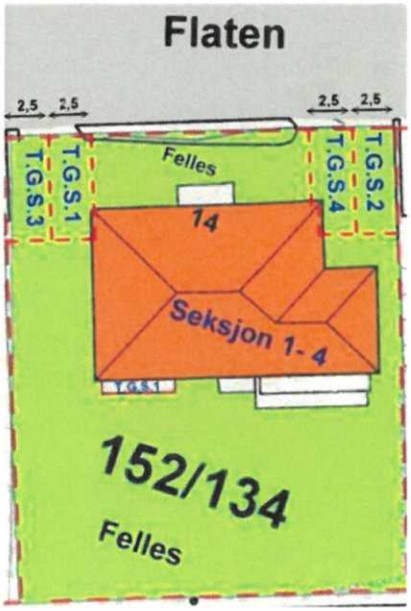
Hvis en seksjonseier ønsker å utføre endringer som man må anta å være av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, må dette forelegges for styret. Styret må deretter forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Dette gjelder også endringer som kan påføre de øvrige seksjonseierne økte felleskostnader, uavhengig av størrelse på beløpet.

§16

Særskilte avtaler for disponering av felles uteareal i hagen og parkering mot Flaten:

Etter seksjoneringsbegjæringen og iht situasjonskart til denne seksjoneringen, gjelder flg:

- utearealet i hagen mot Oddernesveien er felles og på hver side av huset, grense mot Flaten 12 og 16
- parkering iht nummererte plasser for hver seksjon



§17

Forhold til lov om eierseksjoner:

For så vidt ikke annet er følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017

Annet:

Disse vedtekter er oppdatert og vedtatt på årsmøtet i sameiet i mai 2022, og erstatter tidligere vedtekter.

Hjemmelshavere:

Seksjon #1: Karin Åbel Haaversen

Karin Åbel Haaversen

Seksjon #2: Rolf Coward

Rolf ~~Nikolai~~ Coward

Seksjon #3:

For Kocons AS, Truls Korsmo

Seksjon #4: Frida T

Frida Torp Pedersen

Kr Sand S 23/05/2022

Konto	Kontonavn			
1520.08.77117	SAMEIET FLATEN 14			
Inngående saldo	**Utgående saldo**	**Sum inn på konto**	**Sum ut av konto**	
23 308,71	38 182,08	60 624,00	-45 750,63	

Bokført dato	Forklarende tekst	Status	Transaksjonstyp	Rentedato	Ut	Inn
02.01.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	02.01.2025		915,00
03.02.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	03.02.2025		915,00
03.03.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	03.03.2025		915,00
01.04.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.04.2025		915,00
02.05.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	02.05.2025		915,00
02.06.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	02.06.2025		915,00
01.07.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.07.2025		915,00
01.08.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.08.2025		915,00
01.09.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.09.2025		915,00
01.10.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.10.2025		915,00
03.11.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	03.11.2025		915,00
01.12.2025	Sigurd Belland Hovet	B	Overføring innlar	01.12.2025		915,00
02.01.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	02.01.2025		1 320,00
03.02.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	03.02.2025		1 320,00
03.03.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	03.03.2025		1 320,00
01.04.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.04.2025		1 320,00
02.05.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	02.05.2025		1 320,00
02.06.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	02.06.2025		1 320,00
01.07.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.07.2025		1 320,00
01.08.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.08.2025		1 320,00
01.09.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.09.2025		1 320,00
01.10.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.10.2025		1 320,00
03.11.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	03.11.2025		1 320,00
01.12.2025	Kocons AS	B	Overføring innlar	01.12.2025		1 320,00
22.01.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Giro	22.01.2025		1 068,00
03.03.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Giro	03.03.2025		1 068,00
24.03.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.03.2025		1 068,00
25.03.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Giro	25.03.2025		1 068,00
24.04.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.04.2025		1 068,00

12.5.2C

Side 2 av 3

23.06.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	23.06.2025		1 068,00
24.06.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.06.2025		1 068,00
24.07.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.07.2025		1 068,00
25.08.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	25.08.2025		1 068,00
24.09.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.09.2025		1 068,00
24.10.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.10.2025		1 068,00
24.11.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	24.11.2025		1 068,00
29.12.2025	Karin Åbel Haaversen	B	Overføring innlar	29.12.2025		1 068,00
20.01.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.01.2025		1 660,00
20.02.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.02.2025		1 660,00
20.03.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.03.2025		1 660,00
22.04.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	22.04.2025		1 660,00
20.05.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.05.2025		1 660,00
20.06.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.06.2025		1 660,00
21.07.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	21.07.2025		1 660,00
20.08.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.08.2025		1 660,00
22.09.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	22.09.2025		1 660,00
20.10.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.10.2025		1 660,00
20.11.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	20.11.2025		1 660,00
22.12.2025	Rolf Nikolai Coward	B	Overføring innlar	22.12.2025		1 660,00
					sum inn	**60 624,00**
02.01.2025	931670719	B	Omkostninger	02.01.2025	-45,50	
03.02.2025	931670719	B	Omkostninger	03.02.2025	-44,00	
03.03.2025		B	Omkostninger	03.03.2025	-44,00	
01.04.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	01.04.2025	-46,00	
02.05.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	02.05.2025	-44,00	
02.06.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	02.06.2025	-44,00	
01.07.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	01.07.2025	-46,00	
01.08.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	01.08.2025	-44,00	
02.09.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	02.09.2025	-44,00	
01.10.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	01.10.2025	-46,00	
03.11.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	03.11.2025	-44,00	
01.12.2025	Se Detaljer i	B	Omkostninger	01.12.2025	-44,00	

12.5.26 Rolf

20.03.2025		B	Giro	20.03.2025	-3 562,00
20.06.2025		B	Giro	20.06.2025	-4 606,60
22.09.2025		B	Giro	22.09.2025	-4 606,60
22.12.2025		B	Giro	22.12.2025	-4 263,58
24.01.2025	Strøm	B	Giro	24.01.2025	-499,03
27.02.2025		B	Giro	27.02.2025	-479,98
25.03.2025		B	Giro	25.03.2025	-627,76
23.04.2025		B	Giro	23.04.2025	-589,44
23.05.2025	Entelios AS	B	Giro	23.05.2025	-539,61
24.06.2025	Entelios AS	B	Giro	24.06.2025	-566,65
24.07.2025	Entelios AS	B	Giro	24.07.2025	-474,26
26.08.2025	Entelios AS	B	Giro	26.08.2025	-489,51
24.09.2025	Entelios AS	B	Giro	24.09.2025	-525,63
24.10.2025	Entelios AS	B	Giro	24.10.2025	-496,36
24.11.2025	EEntelios AS	B	Giro	24.11.2025	-179,08
23.12.2025	Entelios AS	B	Giro	23.12.2025	-526,04
27.01.2025	Fremtind Forsik.	B	Giro	27.01.2025	-1 915,00
25.02.2025		B	Giro	25.02.2025	-1 915,00
25.03.2025	Forsik.	B	Giro	25.03.2025	-1 915,00
25.04.2025	Forsik.	B	Giro	25.04.2025	-1 915,00
26.05.2025	Forsik.	B	Giro	26.05.2025	-1 915,00
25.06.2025	Forsik.	B	Giro	25.06.2025	-296,00
25.07.2025	Forsik.	B	Giro	25.07.2025	-2 052,00
25.08.2025	F Forsik.	B	Giro	25.08.2025	-2 052,00
25.09.2025	Forsik.	B	Giro	25.09.2025	-2 052,00
27.10.2025	Forsik.	B	Giro	27.10.2025	-2 052,00
25.11.2025	Forsik.	B	Giro	25.11.2025	-2 052,00
29.12.2025	Forsik.	B	Giro	29.12.2025	-2 052,00
					-45 750,63

Sigurd Belland Hovet	915
Kocons AS 1320	1320
Karin Åbel Haaversen	1068
Rolf Nikolai Coward	1660

4963 x 12 mnd = 59556.-

60624.-45750,63 = 14873,37 + 23308,71= 38182,08

12.5.26. Rolf Coward

Møteinnkalling til ordinært årsmøte i sameiet Flaten 14 i mai 2025, med protokollen signert

Tid: mandag 12 mai 2026, kl 20.00

Lokasjon: Dvergsneslia 40, - hos Truls

Saker til behandling:

1. KONSTITUERING

   A. Valg av møteleder
   B. Opprop og godkjenning av stemmeberettigede
   C. Godkjenning av innkalling
   D. Valg av en til å skrive protokoll (referat)
   E. Alle signerer protokollen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. INNKOMNE FORSLAG

----------**Saksdokumenter**----------

ORDINÆRT SAMEIERMØTE (ÅRSMØTE)

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder. Rolf har hatt hovedansvaret for møteinnkallingen.
Forslag til vedtak: Truls velges som møteleder

B. Opprop og godkjenning av stemmeberettigede
4 seksjonseiere kan være til stede og hver av dem vil ha en stemme.

Vedtak: Tre seksjonseiere deltok og godkjennes som stemmeberettigede, (Karin Åbel Haaversen fraværende)

C. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen til ordinært sameiermøte godkjennes.

D. Valg av en til å skrive protokoll (referat)
Truls Korsmo foreslås til å skrive protokoll.
Forslag til vedtak: Truls Korsmo velges til å skrive protokoll, slik at vi alle kan underskrive protokollen ved møteavslutning

E. Signering av møteprotokollen
Forslag til vedtak: Alle møtedeltakere underskriver protokollen

Internal

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Om sameiet Flaten 14
Sameiet Flaten 14 består av 4 seksjoner.
Eiendommen, gnr 152, bnr 134, ligger i Kristiansand kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes (seksjonseiernes) fellesinteresser i bygget og fellesarealer utendørs. Sameiet styres etter eierseksjonsloven og egne vedtekter, datert 22.05.22.

Sameiet har ingen ansatte eller revisor og har selv ansvar for føring av sameiets årsregnskap for fellesutgiftene.

Rolf Coward er sameiets regnskapsfører

Styret i sameiet
Styret i Flaten 14 er regulert av sameiets vedtekter §6, og skal ha 4 medlemmer.

Saker i sameiet 2025:

Saker som er gjennomført gjengis i korte trekk under:

- Det vises til årsberetningen for 2025 vedr de saker som har vært oppe til behandling.

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2025 godkjennes

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Forsikring
Sameiets bygg er forsikret i Fremtind Forsikring.

Avfall
Avfall er definert som er felleskostnad og fordeles etter sameierbrøken.

Drift og vedlikehold: Ingen merknader for 2025. Sameiet har ikke utført større vedlikeholdsoppgaver eller felles dugnad i 2025. Uteområder er jevnlig vedlikeholdt med plenklipp og orden på gårdsplassen

Annet
Det er ikke bokført andre utgifter på sameiet i 2025.

Inntekter
Alle seksjonseierne betaler hver måned inn penger som skal brukes til å dekke de faste fellesutgiftene. Månedlige inntekter er regulert av sameiets vedtekter og betales iht sameiebrøken.

Internal

Det var pr 31/12/2025 ingen utestående restanser.

Saldo pr 31.12.25
Årsregnskapet viser at det på slutten av året stod kr 38 182,08 kroner på kontoen etter at sameiets fellesutgifter var betalt.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

4. INNKOMNE SAKER 2025

Samtlige seksjonseiere fikk invitasjon om ordinært sameiermøte pr e-post fra Rolf Coward, og vi ble enige om at ordinært årsmøte avholdes i mai 2026 .

Det var ingen innkomne saker til årsmøtet for 2025

For Sameiet Flaten 14, godkjent:

__(meldt avbud pr e-post i forkant)__
For seksjon #1 Karin Åbel Haaversen

For seksjon #2 Rolf Nikolai Coward

For seksjon #3 for Kocons AS,
Truls Korsmo, iht firmaattest

For seksjon #4 Sigurd Belland Hovet

Kr Sand S 12/05/2026.

Internal

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613671138
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
820852982	KRISTIANSAND KOMMUNE	Postboks 4, 4685 NODELAND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
997324161	KOCONS AS		Dvergsneslia 40, 4639 KRISTIANSAND S
210747	HAAVERSEN KARIN ÅBEL		KYSTVEIEN 458, 4639 KRISTIANSAND S
220994	PEDERSEN FRIDA TORP		Torridalsveien 57D, 4630 KRISTIANSAND S
050961	COWARD ROLF NIKOLAI	H0101	FLATEN 14, 4630 KRISTIANSAND S

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
4204	152	134

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STATENS KARTVERK Doknr: 1431272 Tinglyst: 16.12.2022

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1431272/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 12:57
Side 1 av 12

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
4204 Kristiansand kommune	**Songdalsvegen 53, Postboks 4, 4685 Nodeland**	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Frida Torp Pedersen **e-post:** frida@sixt.no	**220994-[redacted]**	**(ikke registrert)**	**+47 482 86 903**
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
FLATEN 14	**4630**	**Kristiansand**	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
4204	**Kristiansand**	**152**	**134**	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	210747-[redacted]	Karin Åbel Haaversen	1/1
2	050961-[redacted]	Rolf Nikolai Coward	1/1
3	997 324 161	Kocons AS	1/1
4	230999-[redacted]	SIGURD BELLAND HOVET	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	63/293 (tidl. 34, pluss 29 = 63)	BG
2	B	98/293 (tidl. 29, pluss 69 = 98)	BG
3	B	78/293 (tidl. 35, pluss 43 = 78)	BG
4	B	54/293 (tidl. 20, pluss 34 = 54)	BG
		Nevner = 293 Totalt i sameiet	

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 23/05 - 2022	**Frida Torp Pedersen**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

RETT KOPI
Kristiansand kommune
Plan og bygg

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

**Seksjon 1, tilleggsareal bygning veranda inngår nå som en del av seksjonen. Det er satt inn trapp fra veranda og ned i hagen.
Etter ny oppmåling i sameiet endres brøken fra 34/118 til 63/293 deler.**

**Seksjon 2 har bygd ut og utvidet kjelleren mot øst, arealet overføres fra fellesareal grunn til del av seksjonen. Dette arealet inngår nå i seksjons hoved areal. Det er satt inn trapp mellom kjeller og 1. etasje slik at det arealet i kjelleren som tilhører seksjonen endres fra tilleggsareal til deler av seksjonen. Seksjonen har utvidet leiligheten i 1. etasje tilsvarende det arealet i kjelleren, samt at verandaen i 1. etasje er utvidet og nå inngår i seksjonen. Tidligere tilleggsareal grunn utgår, da dette arealet nå er en del av seksjonen.
Etter ny oppmåling i sameiet, samt denne utvidelsen endres brøken fra 29/118 til 98/293 deler.**

**Seksjon 3 har bygget inne verandaen, slik at den inngår i seksjonen. Skilleveggen mellom seksjon 3 og 4 er fra tidligere flyttet slik at den flukter med veggen langs badet og samsvarer med skilleveggen i 1. etasje mellom seksjon 1 og 2. Arealet på loftet følger nå ytterveggene til det arealet som er innredede rom.
Etter ny oppmåling i sameiet endres brøken fra 35/118 til 78/293 deler.**

**Seksjon 4 har bygd ut og utvidet 2. etasje mot øst, tilsvarende arealet i 1. etasje for seksjon 2. Dette arealet inngår nå i seksjons hoved areal. Seksjonen har utvidet verandaen i 1. etasje som nå inngår i seksjonen.
Etter ny oppmåling i sameiet endres brøken fra 20/118 til 54/293 deler.**

**Tilleggsareal grunn:
Seksjon 3 reduserer sin p-plass/tilleggsareal grunn til en bredde på 2,5 m. Seksjon 1 får en p-plass/tilleggsareal grunn ved siden av denne, og arealet kommer fra tilleggsareal til seksjon 3 og fra felles uteareal i sameiet, jf vedlagte situasjonskart.
Seksjon 2 og 4 får hver sin p-plass/tilleggsareal grunn og hele arealet kommer fra felles uteareal i sameiet, jf vedlagte situasjonskart.**

**Endring av brøk. Brøken representer nå seksjonens BRA areal i sameiet etter ny oppmåling og etter ny utbygging av seksjon 2 og 4.
Seksjon 2 og 4 betaler kr 100.000,- til seksjon 3 for reduksjon av p-plassen/tilleggsareal grunn, samt for kompensasjon for overføring av felles grunn til utbygging av seksjonene 2 og 4.**

TIL SAMMEN, ALTSÅ KR. 50.000,- HVER

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Erklæring om at alle seksjonseiere i sameie har adkomstrett over tilleggsareal grunn p-plasser til samtlige seksjoner for adkomst til kjeller dør og felles hage.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 23/05 - 2022	**Frida Torp Pedersen**

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[X] Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

[X] Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Kr-sand 23 / 5 - 2022	Karin Åbel Haaversen Karin Åbel Haaversen	Karin Åbel Haaversen
2	Kr-sand 23 / 5 - 2022	Rolf Coward Rolf Nikolai Coward	Rolf Nikolai Coward
3	Kr-sand 23 / 5 - 2022	for Kocons AS, iht firmaattest Truls Korsmo	Truls Korsmo
4	Kr-sand 23 / 05 - 2022	Frida Torp Pedersen Frida Torp Pedersen	Frida Torp Pedersen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift	
Kristiansand den 23/05 - 2022	Frida Torp Pedersen	Frida Torp

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

[X] Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

[ ] boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

[X] Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	Kr-sand / - 2022	Karin Åbel Haaversen	Karin Åbel Haaversen
2	Kr-sand / - 2022	Rolf Nikolai Coward	Rolf Nikolai Coward
3	Kr-sand / - 2022	for Kocons AS, iht firmaattest Truls Korsmo	Truls Korsmo
4	Kr-sand / - 2022	Sigurd Belland Hovet Sigurd Belland Hovet	Sigurd Belland Hovet
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den / - 2022	Frida Torp Pedersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

B

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

Alle seksjonseiere signerer under punkt 10 på side 3.

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kr. Sand S 23/05/2022		TRULS KARLSMO
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kr.sand 23/5-2022		~~ROLF~~ ROLF COWARD
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Kristiansand 23/5 2022	Karin Åbel Haaversen	Karin Åbel Haaversen

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
4204	KRISTIANSAND	152	134		1-4

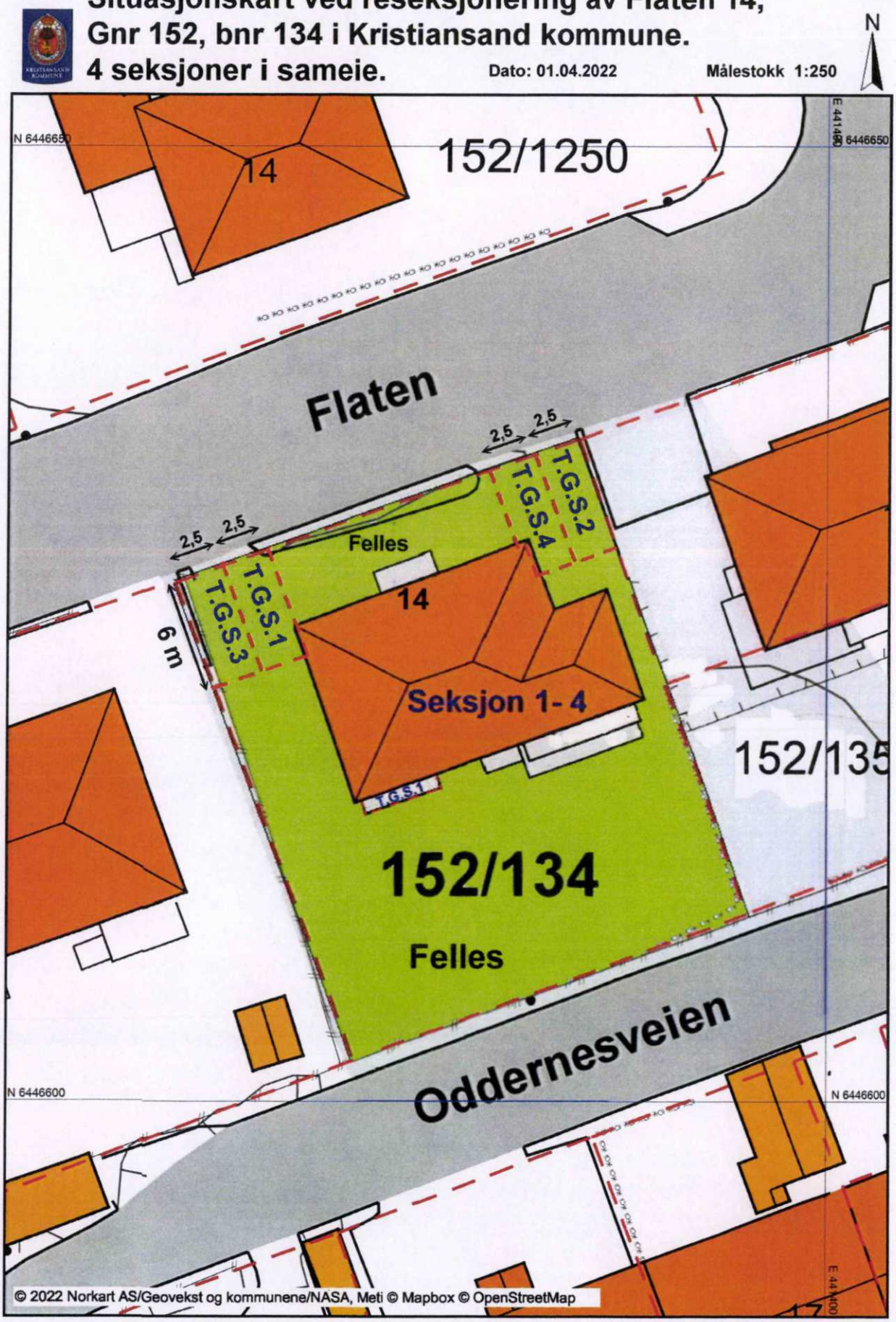
Dato	Underskrift	Stempel
20/9-22		Kristiansand kommune Plan og bygg

Spørsmål vedrørende om utformingen av denne reseksjoneringen kan rettes til:

Eivind Hübert Skajaa | eiendomsmegler MNEF |
Eiendomsforvaltning Sør AS | Org nr. 980 225 216
Østerveien 22, 4631 Kristiansand
mob. +47 91 32 46 77 | Mail: eivind@skajaa.no

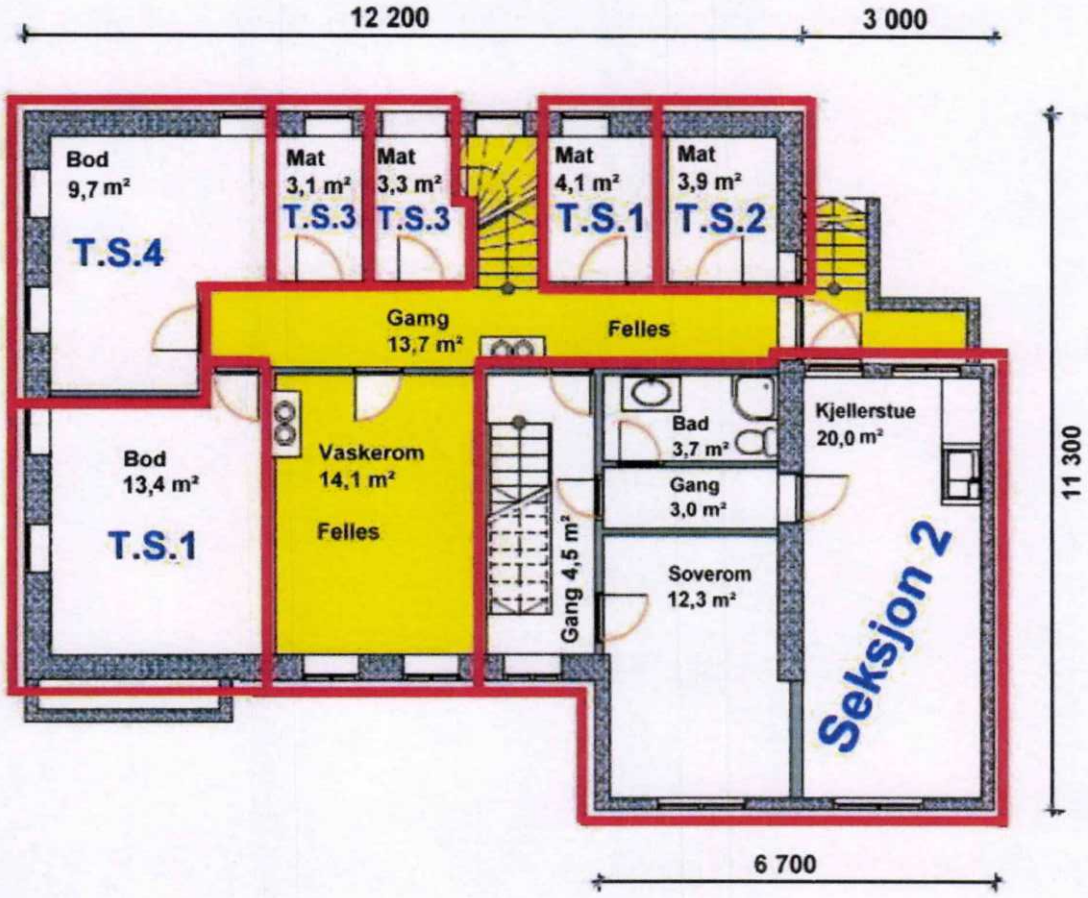
Dato	Innsenderens underskrift
Kristiansand den 23/05 - 2022	**Frida Torp Pedersen**

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Situasjonskart ved reseksjonering av Flaten 14,
Gnr 152, bnr 134 i Kristiansand kommune.
4 seksjoner i sameie.
Dato: 01.04.2022
Målestokk 1:250
N
N 6446650
E 441400
6446650
14
152/1250
Flaten
2,5
2,5
2,5
2,5
T.G.S.2
T.G.S.4
Felles
T.G.S.1
T.G.S.3
6 m
14
Seksjon 1- 4
152/135
T.G.S.1
152/134
Felles
Oddernesveien
N 6446600
N 6446600
E 441400
© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Plantegning over kjelleretasjen ved reseksjonering av Flaten 14, Gnr 152, bnr 134 i Kristiansand kommune.
4 seksjoner i sameie.

Vedlegg 2 av 5





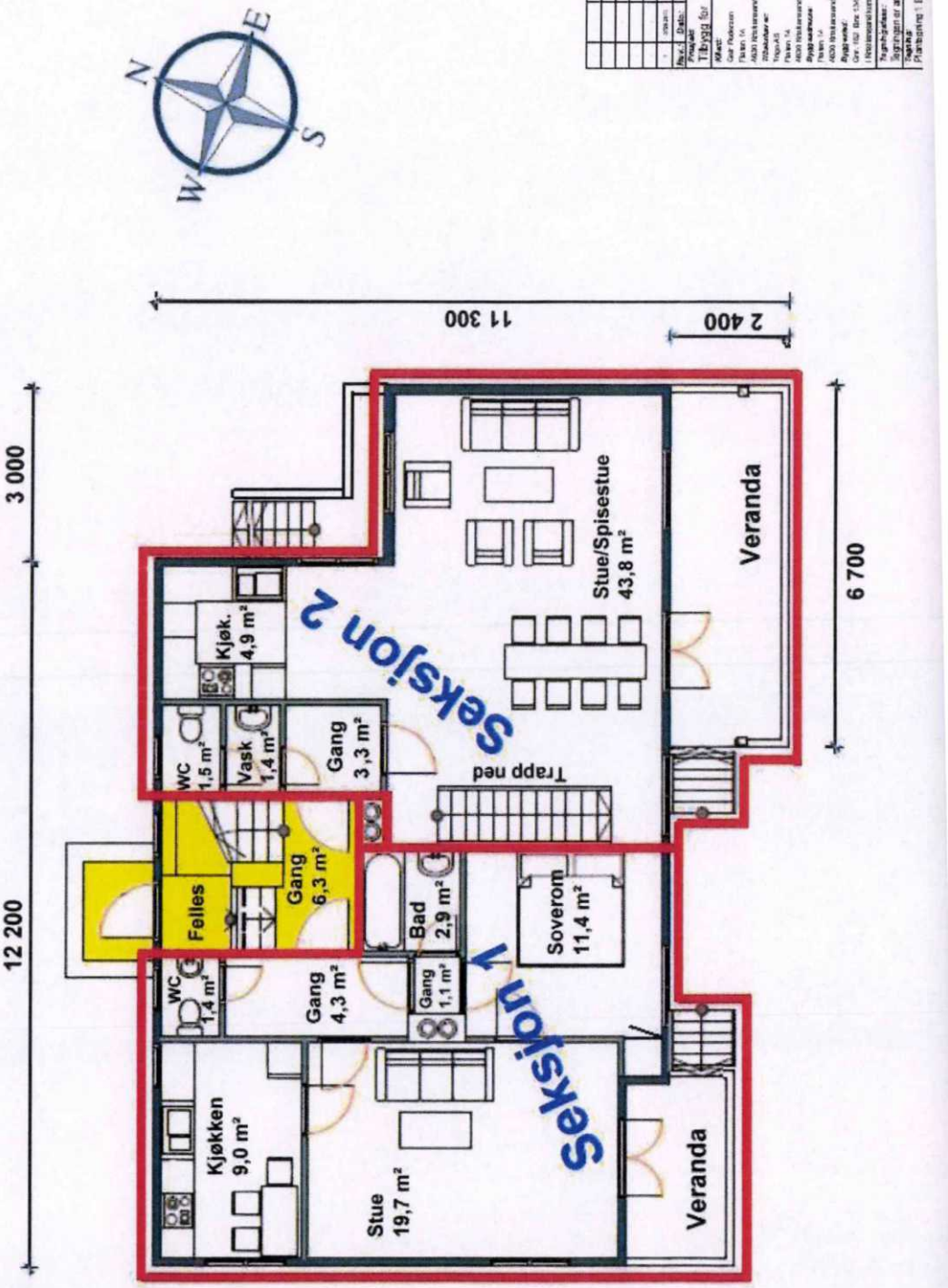




Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1431272/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 12:57

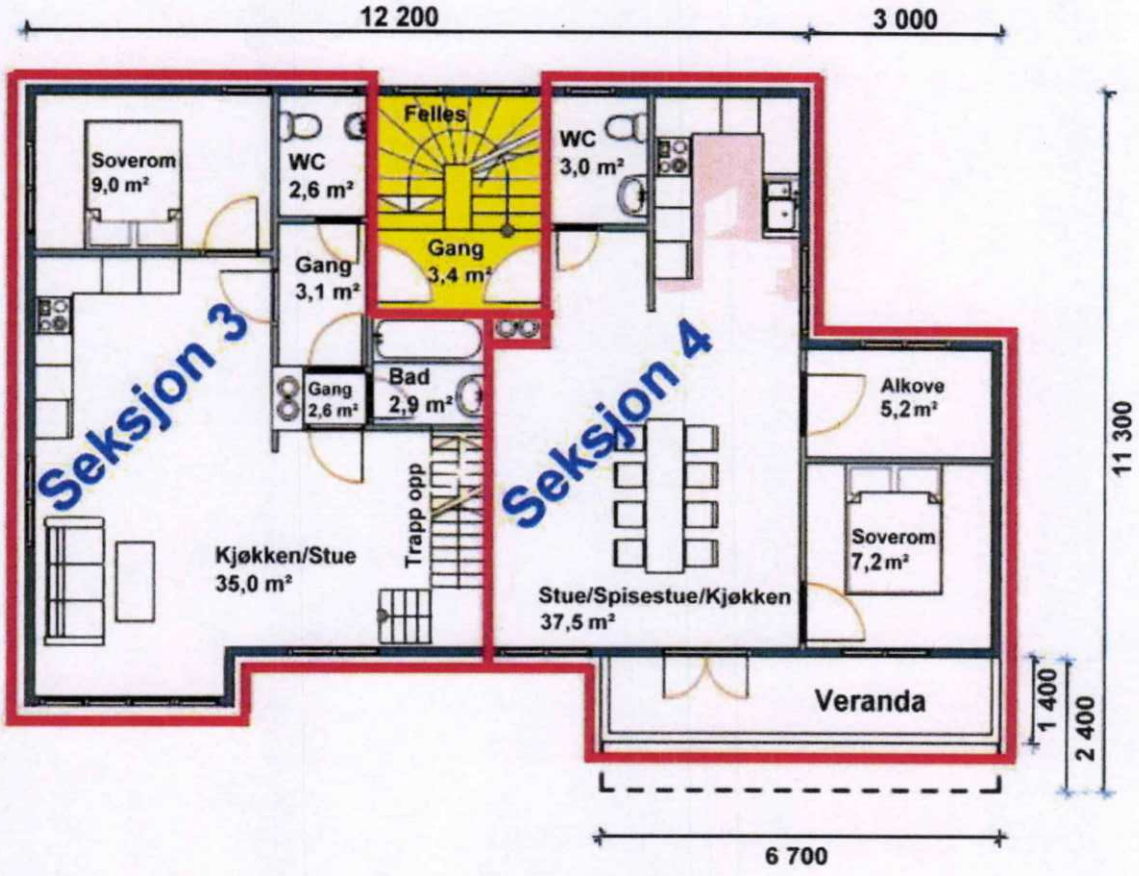
Vedlegg 3 av 5

Plantegning over 1. etasje ved reseksjonering av Flaten 14, Gnr 152, bnr 134 i Kristiansand kommune. 4 seksjoner i sameie.



Plantegning over 2. etasje ved reseksjonering av Flaten 14, Gnr 152, bnr 134 i Kristiansand kommune. 4 seksjoner i sameie.

Vedlegg 4 av 5





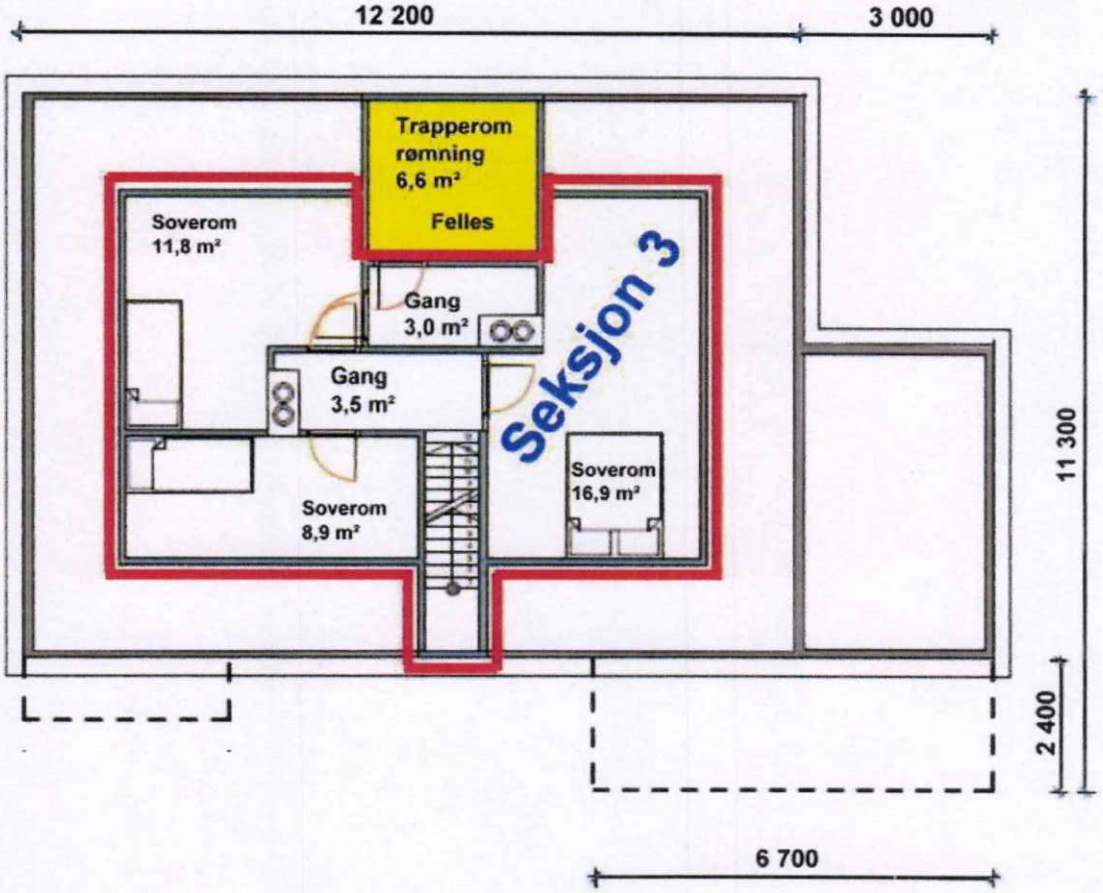




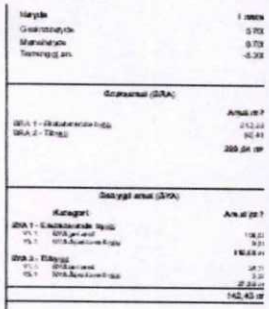
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1431272/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 12:57

Plantegning over loftsetasje ved reseksjonering av Flaten 14, Gnr 152, bnr 134 i Kristiansand kommune.
4 seksjoner i sameie.

Vedlegg 5 av 5



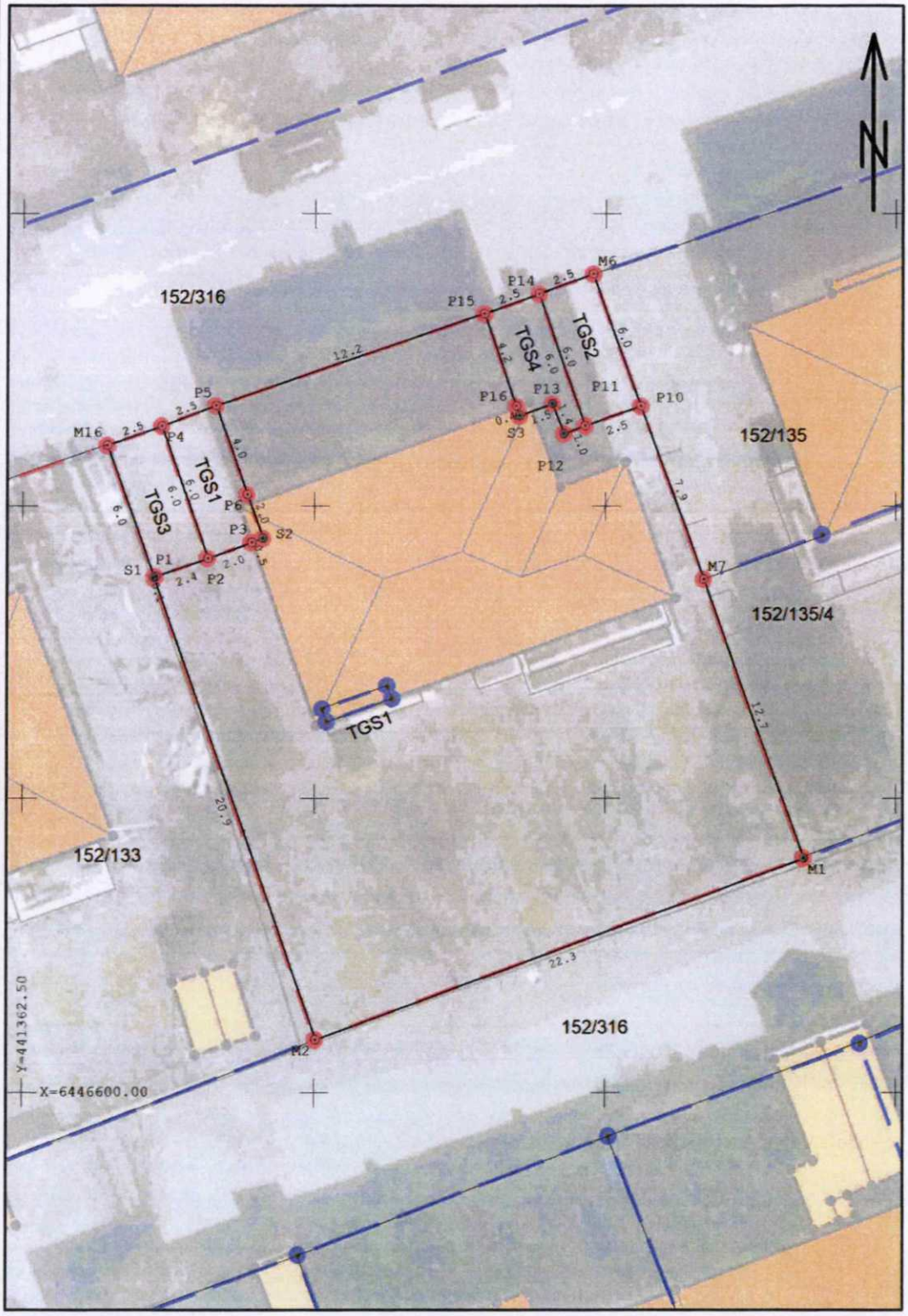






Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1431272/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-15 12:57

Representasjonspunkt		Jnr
X 6446619 Y 441381		
Kartblad	Landsnett	Målebrev nummer
Målestokk 1: 250	Areal 652 m²	



GIS/LINE Målebrev

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Flaten 14

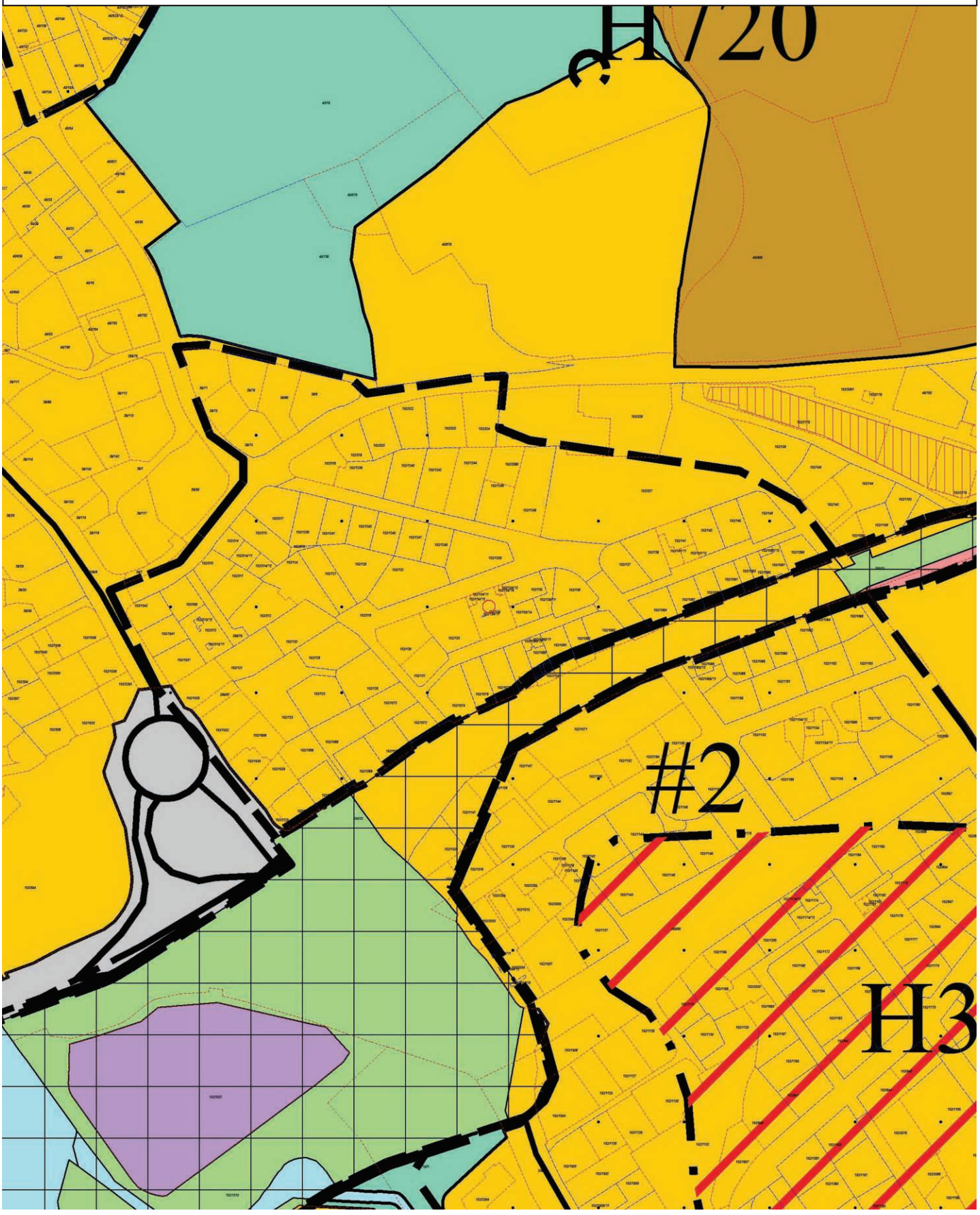
Dato: 16.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Matrikkelkart

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndleggingggrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksisterende
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: temakart

Dato: 16.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

2. [redacted]	nærliggende offentlige uterom som har kvalitet og standard som tilfredsstiller en økt bruk og slitasje. Arealer for rekreasjon og lek lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Med norm vises det til veileder IS-2072, miljø og helse i barnehagen, utgitt av helsedirektoratet og NMBU-rapport uteområder i skoler og barnehager, 2019.
§ 19 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl. § 11-9 nr. 7) 1. Temakart T8 kulturmiljø skal legges til grunn for alle planer og tiltak 2. **<u>Kulturmiljø med svært høy og høy verdi:</u>** <u>Bestemmelsesområde #1:</u> I området er det strenge krav til tilpasning til kulturmiljøet. Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet. Bebyggelse innenfor sonen som er arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig, skal bevares og tillates ikke revet. Slike bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming. Nye tiltak og bygninger innenfor området kan vurderes tillatt forutsatt at tiltaket er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Tiltakenes	Kommunen kan i alle saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer omfattet av § 19 og for alle områder vist på temakart T8 kulturmiljø, stille krav til stedstilpasset utforming av tiltak, terrengtilpasning, materialbruk, detaljering, størrelse, form og fargebruk. Kulturmiljøets kvaliteter skal ivaretas. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og tiltak som berører bevaringsverdige bygninger i kulturminnevernplanen for Kristiansand, skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 og øvrige saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer, som etter kommunens skjønn kan få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger, terreng og landskap skal vektlegges. Grøntarealer som hager, dyrket mark, terrengformasjoner og naturinnslag som utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet, skal bevares. 3. <u>Bestemmelse som supplerer eksisterende reguleringsplaner – bestemmelsesområde # 2:</u> Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Mindre tilbygg, påbygg og små frittliggende bygninger kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og kulturmiljøets særpreg. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m^2. Mønehøyde skal være maksimum fire meter og gesimshøyde maksimum tre meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. 4. Steingarder og historiske rydningsrøyser skal bevares. Endringer som er nødvendige for landbruksdrift er tillatt, forutsatt at de ikke er automatisk fredet. 5. Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen for Kristiansand fra 1990 og Søgne fra 1990 kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Flaten 14

Dato: 16.07.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




Lensmannsgata
Ole Bulls gate
Ryfylkegata
Ryfylkegata
Torridalsveien
Torridalsveien
Torridalsveien

REGULERINSPLAN FOR D
ODDERNESVEIEN, NY BRO O
OG TILLIGGENDE AREALE

BYPLANKONTORET 6-12-
REVIDERT 15-3-


VEIER.

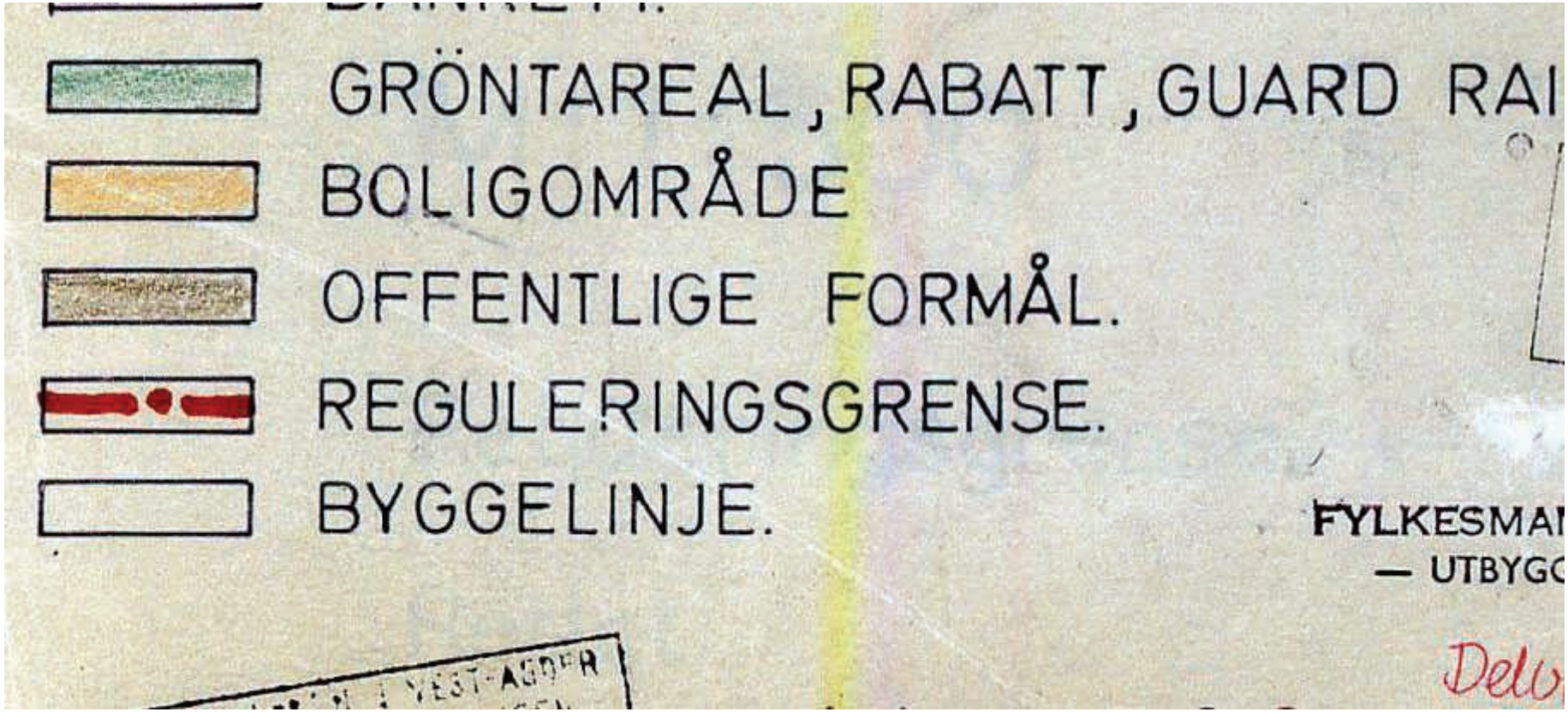

FORTAU.


SYKKELSTI.


BANKETT

KOMM. DEP. TET
0018021 18.8.70
PL.

KOM
000


GRÖNTAREAL, RABATT, GUARD RAI
BOLIGOMRÅDE
OFFENTLIGE FORMÅL.
REGULERINGSGRENSE.
BYGGELINJE.
FYLKESMAI
— UTBYGG
Delv

Oversiktskart

Adresse: **Flaten 14, 4630 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/134/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026



Matrikkelkart

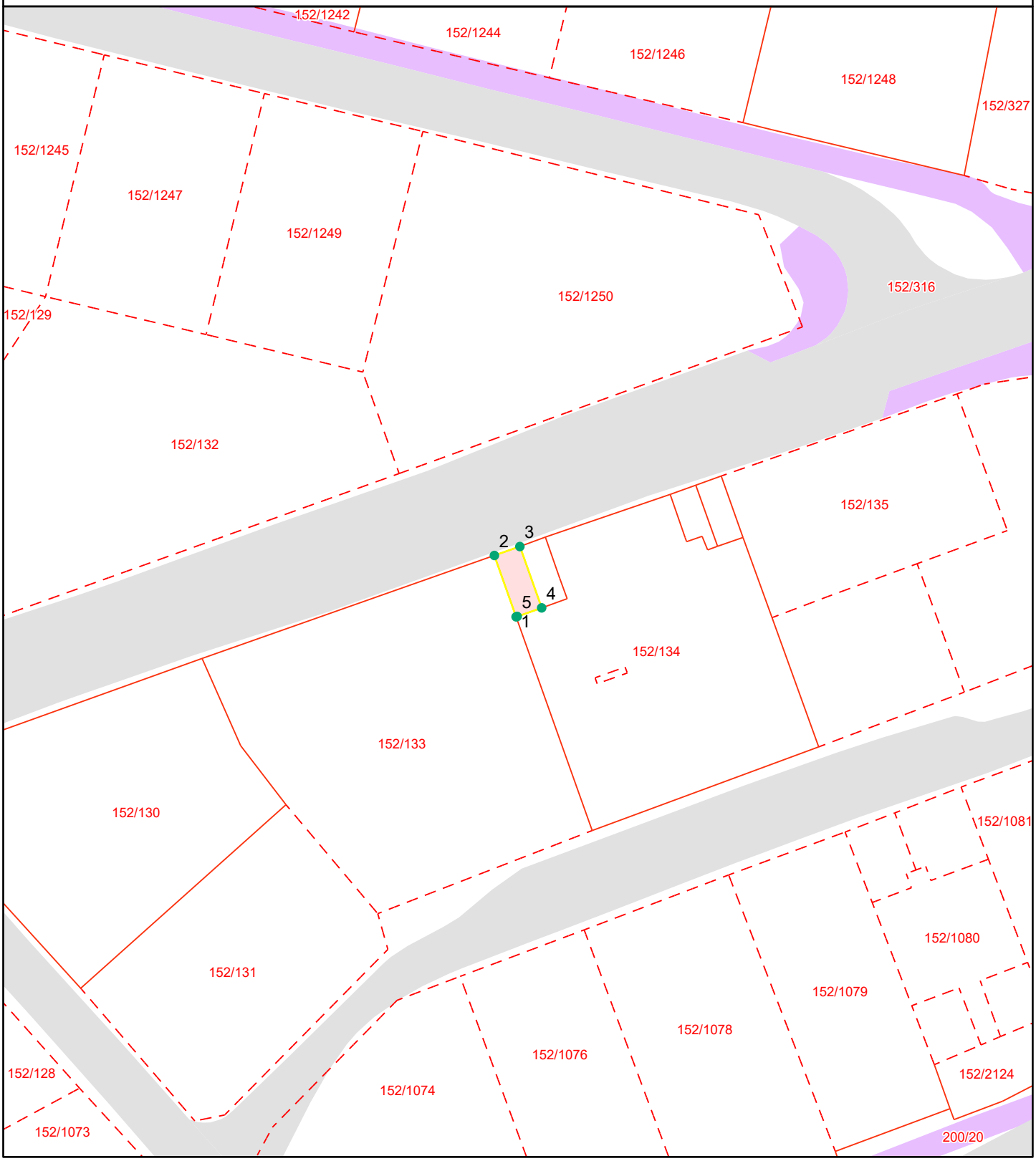
Adresse: **Flaten 14, 4630 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/134/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 15 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.07.2026

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: 15 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446621.95	441368.04	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	6.01	0
2	6446627.6	441366.04	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.5	0
3	6446628.42	441368.39	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	6.01	0
4	6446622.77	441370.4	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	2.4	0
5	6446621.98	441368.14	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	0.11	0

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:
Flaten 14, 4630 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 134, Snr. 3, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260385

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@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.
