PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

FESTNINGSGATA 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Festningsgata 52

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	12 min 1 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	14 min 1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Byhaven	3 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	6 min
Vitusapotek Elefanten - Kristiansand	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	1 min
Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	4 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

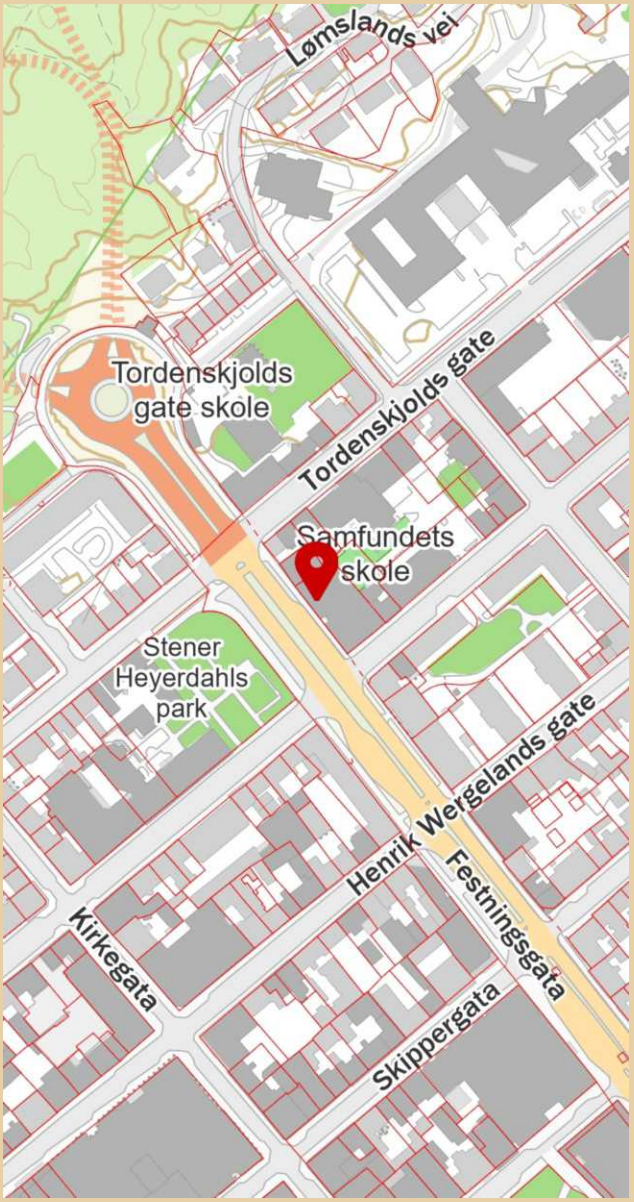
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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

Festningsgata 52

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

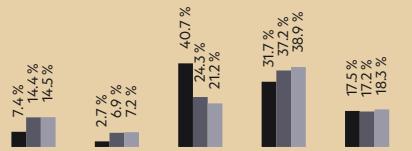
BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 26 barn	12 min 1 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	14 min 1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Byhaven	3 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 53/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil

SPORT

Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	1 min
Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	4 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

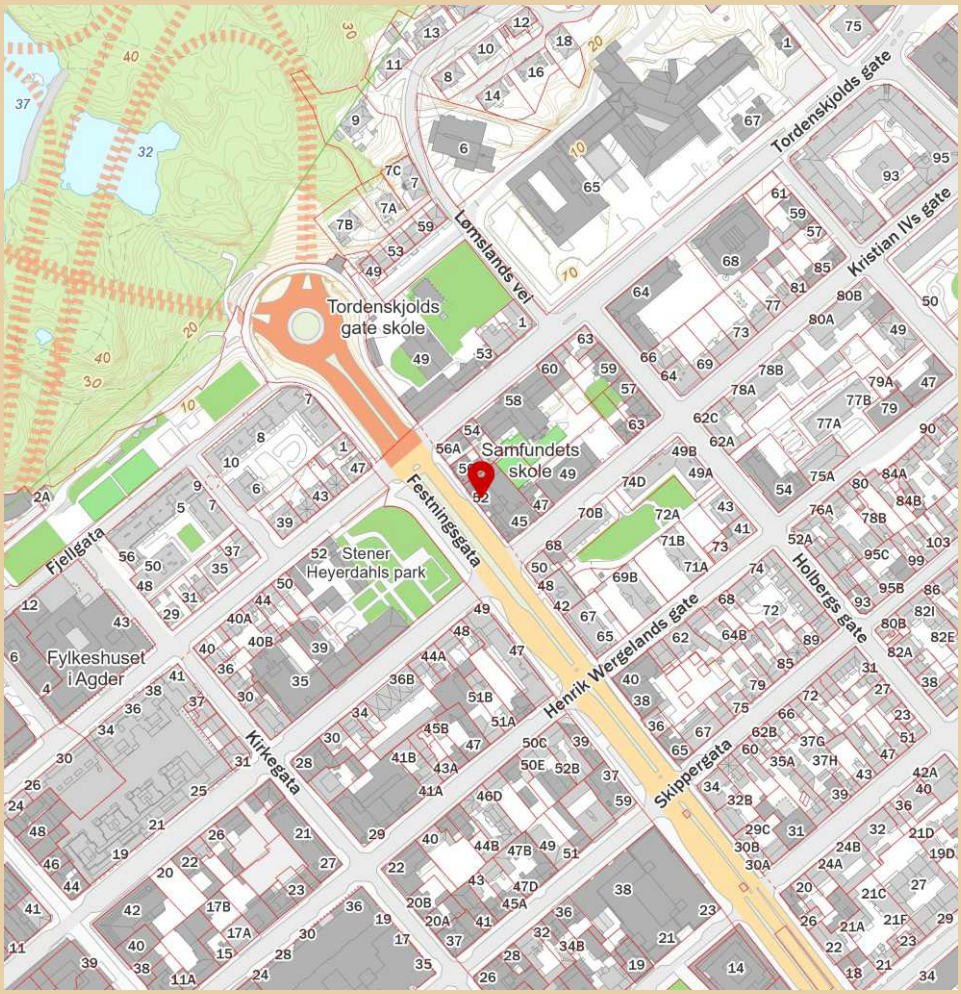
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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 2025

Festningsgata 52

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	1 min 0.1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	20 min 1.7 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	6 min 2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	8 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Stasjonshaven barnehage Al (1-5 år... 26 barn	12 min 1 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	14 min 1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Byhaven	3 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min

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

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	6 min
Vitusapotek Elefanten - Kristiansand	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	1 min
Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	4 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

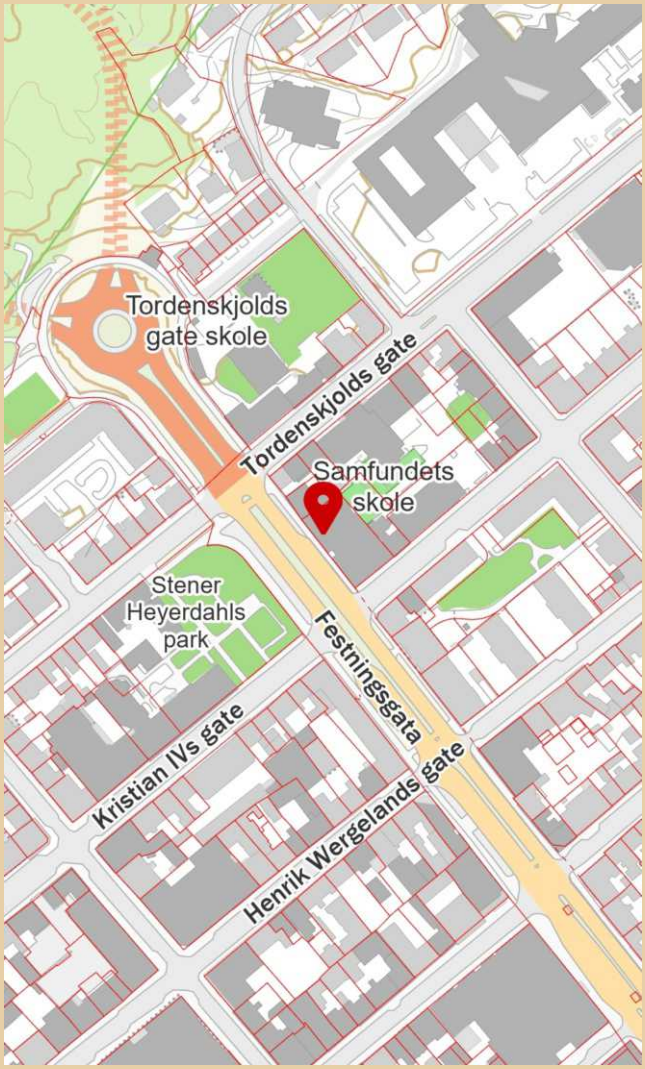
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250263

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Andersen	Oda Kirkeby

Gateadresse
Festningsgata 52

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250263

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble flislagt både gulv og vegger i 2006. Toalett ble skiftet i 2016 av Comfort Kristiansand Reinersen.
Arbeid utført av	Murerfirma Hansen & Harme

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rørlegger Halvor Thorsen la ny sluk i dusj og nytt avløp til vaskemaskin.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles terrasse i 2. etasje. Her er Murmester Lindgren nå i mai/juni å smører ny membran og legger ny flis

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt opp til Elbil ladere i parkeringskjeller
Arbeid utført av	Oneco

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250263

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murmester Lindgren skifter membran og flis på feller terasse nå i mai/juni. Jørgen Dovland Totalrenoverte tak
Arbeid utført av	Murmester Lindgren og Jørgen Dovland

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250263

Tilleggskommentar

Ny Heis i 2023

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250263

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Andersen	c3217899e33f6d52d0cb4a4c2e561f43862c865f	13.05.2025 20:30:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Kirkeby	694b48ef5bf46f795ac8156317913a661f1209c4	13.05.2025 20:32:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250263

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FESTNINGSGATEN 52

Med bakgrunn i sameiets vedtekter, er det laget husordensregler. Husordensreglene skal være et vedlegg til sameiets vedtekter – se §8 i vedtektene.

Husordensreglene ble lagt frem på årsmøtet i 2005 og - enstemmig vedtatt – 2/3 flertall. Husordensreglene ble korrigert på årsmøte 2006, 2007 og 2019.

Ved mislighold av sameiers vedtekter/husordensregler skal styret med bakgrunn i skriftlig klage, gi en muntlig og tre skriftlige tilbakemeldinger, før en evt. sak om fraflytting/salg av seksjon(er) reises rettslig, og dersom den som forårsaker misligholdet, ikke selvvelger å avvikle leie-/eierforholdet. Ved utleie rettes klagen til eier av seksjonen med kopi til leietaker.

1.Ro & orden.
Ingen skal føle seg forstyrret av høy musikk, skrik og «skrål» fra naboen – uansett når og hvilken ukedag.
Det skal være ro etter kl. 23.00.
Ved bruk av verktøy – vis hensyn til naboen! Den som føler seg sjenert av støy fra en nabo, må i første omgang ta direkte kontakt med den/de som er støykilden og gi beskjed. Dersom ikke dette fører frem, kan styret varsles.

2. Trygghet.
Hoveddøren skal holdes låst hele døgnet. Ikke slipp inn personer du ikke kjenner. Garasjeporten holdes mest mulig lukket. Dør fra garasje inn til oppgang/heis skal være låst.

3. Dagligdagse ting.
Beboerne er selv ansvarlig for brannsikring av egen leilighet -pulverapparat/røkvarsler. Sameiet som bygg er forsikret, men hver enkelt må selv sørge for innbo-/løsøreforsikring.

Ettersom sameiet har felles varmtvann, må enhver som eier/leier påse at det er montert sparedusj i egen leilighet/hybel.

Legg ikke ut mat til fuglene på fellesterassen, da dette kan tiltrekkes skadedyr som rotter og mus.

Det skal ikke ristes tepper og lignende over vinduer/balkonger til naboen under.

Sameiet har kloakkpumper i underetasjen. Det er viktig å påse at ting som kan tette igjen avløp/stanse kloakkpumper, slik som vaskekluter/filler, ikke havner i toalettet ved tømming av vaskevann.

Lukk vinduer når leiligheten forlates for et lengre tidsrom. Dette for å forhindre vannskader ved regnvær.

Alle har ansvar for renhold av vinduer og dør inn til egen leilighet, samt å holde orden ved eget inngangsparti (gjelder også forretnings-/møtelokaler).

Vis hensyn til naboen - røyking er ikke tillatt på svalganger og fellesarealer, eller å ha forstyrrende samtaler (også mobiltelefon) på svalganger og verandaer.

4.Heisen. Ved heisstans - og du blir sittende fast i heisen - Har du mobiltelefon ring til styrets medlemmer, som kan låse deg ut. Om du ikke får kontakt trykk på alarmknapp og ring alarmsentralen/Kone, se oppslag i heisen.
Bruk ikke heisen ved brann!

5.Trivsel. Fellesterassen er til fri benyttelse for sameiets beboere. Husk at mange av sameiets beboere har soverom ut mot fellesterassen! Ved opptenning i peisen, husk å gi beskjed til de som har vinduer i luftestilling ut mot terrassen slik at man unngår å få røyk inn i leiligheten€. Den /de som bruker fellesterassen, f.eks. til grilling og sosialt samvær, må rydde opp etter seg.

Som et bidrag til forskjønnelse og trivsel oppfordres alle til å plante i sine respektive verandakasser om våren. Ta ansvar, vann gjerne naboens blomster, så vel som på fellesterrassen når det trenges.

6.Fellestiltak. Det kan avvikles to fellestiltak i året. En fra hver eierseksjon plikter å delta, enten ved egeninnsats eller ved å betale kr 500. Fellestiltak 1 skal avvikles innen utgangen av mai hvert år. Fellestiltak 2 skal avvikles innen utgangen av oktober. Styret kan pålegge forretningsseksjonene oppgaver som kan være spyling/rydding av fortau, vedlikehold av fasade tilhørende lokalene. Det samme kan pålegges eierne av garasjeplassene – spyling og rydding av garasjen.

7.Utleie
Ved utleie vises til §3 i vedtektene. Styret skal godkjenne leietaker(e). Dokumentasjon som skal leveres styret skal inneholde: Seksjons nr. og utleiers adresse/tlf./e-mail adresse samt leietakers navn, tlf./e-mail. Hvorvidt utleier har kjennskap til leietaker evt. sjekket referanser. Leietaker skal ha signert for å h mottatt og lest husordensreglene for sameiet. Eksempelvis kan opplysningene forekomme på leiekontrakten.

8.Dyrehold.
Den som har dyr som hund/katt, må vise hensyn til naboen(e). Dyr må ikke plasseres på svalgang eller fellesterrassen på en slik måte som kan sjenere andre beboere eller grise til og ødelegge beplantning. Ikke alle er like begeistret for dyr, av ulike årsaker. Den som har/anskaffer seg dyr, plikter å ta initiativ til dialog med naboen(e), slik at man unngår at noen føler sjenanse og utrygghet.

9.Søppelhåndtering.
Vanlig husholdningsavfall.

Beboere i leilighetsseksjoner har personlig brikke for tømming av søppel i stasjonene på gateplan. Alle har ansvar for å kildesortere - papir, plast, bioavfall og glassflasker/metall. Øvrige avfallstyper kastes i restavfall.

Dersom enkelte seksjonseiere/-leiere kaster restavfall mer enn 13 ganger per kvartal, så kan kommunen sende ekstra avgift/gebyr til sameiet. Dersom dette gebyret overstiger en viss

størrelse, vil sameiet vurdere å pålegge aktuelle seksjonseiere å betale dette tilleggsgebyret pluss tilleggsavgift for fakturering.

Avfall som er mer enn vanlig husholdningsavfall, (f.eks. emballasje ved inn/utflytting, oppussing, opprydding, kassert inventar og møbler, tepperester ect.) må kjøres bort av beboerne. Enhver har selv ansvar for å levere dette på kommunale gjenvinningsstasjoner - Sørlandssenteret eller Mjåvann, der er det gratis innlevering.

Næringsseksjonene har sjøl ansvar for å levere all søppel i henhold til kommunale vedtekter og på godkjente mottaksstasjoner.

10. Strøm.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å inngå avtale med strømleverandør.

11. Navnskilt postkassene.

Postkasse og inngangsdør skal følge en felles standard. Ved skifte av skilt må man rette en forespørsel til styret og nytt skilt vil bli bestilt og må betales av bestiller kr. 1.000,-

Vi bor i et sameie – og eier bygget sammen. Trivsel og verdiskapning er avhengig av at alle tar ansvar.

Kristiansand, den 7. mars 2023

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Festningsgata 52

4614 KRISTIANSAND S

4204/150/24/790/0/0

Rapportdato

20.05.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 14.05.2025 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Festningsgata 52 , 4614, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/150/24/790/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: Bygget om fra kontor- til boligbygg i 1998.

Tomt: 858.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Geir Andersen, Oda Kirkeby

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann. Bad renovert i 2006.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Leilighet			
Primærrom 40 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 44 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod i kjeller.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014".

Leilighet			
BRA-i 40 m^2	**BRA-e** 4 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 44 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Stue.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

Leilighet	
BRA 40 m^2	**ALH** 3 m^2
GUA 43	**Beskrivelse av ALH** Areal med for lav takhøyde.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene på inngangssiden. Datostempling 1983. Fungerer ved dagens bruk men pga alder må utbedringer forventes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
13.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 1998 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Godkjent bruksendring fra kontor til bolig foreligger, datert 11.05.1998.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2002.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad settes ut fra de eldre vinduene på inngangssiden. Datostempling 1983. Fungerer ved dagens bruk men pga alder må utbedringer forventes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

4 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad renovert i 2006. Toalett skiftet i 2016.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

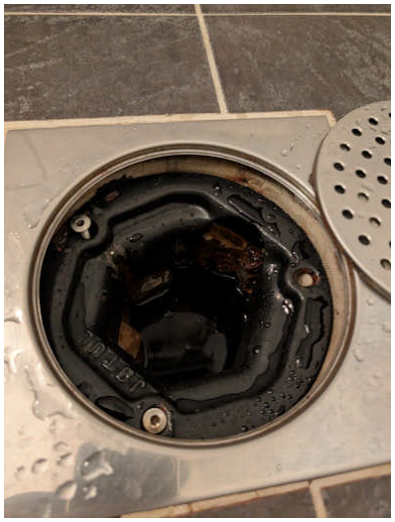
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralt anlegg.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Ble målt med krysslaser. Avvik på gulv i stue på 13mm. Dette er ikke mer enn forventet med tanke på alder på bygningsmasse.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

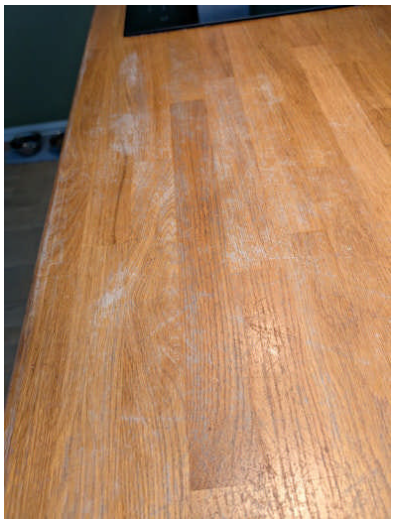
Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette. Noe bruksslitasje på benkeplate.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Bilde



Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Felles VVB i kjeller. Ikke kontrollert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Bilde





8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent. Felles bereder for sameiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Bilde



9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker etablert i bolig.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler etablert i bolig.

Bilde



FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

Overflater gulv
Fliser på bad, laminat i gang og parkett resterende rom.

Bilde



Overflater vegg / himling
Fliser på vegg bad, malte slette vegger og himling ellers i bolig.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Gulv i gang har litt gliper i skjøt. Dette er fordi det ikke er blitt lagt korrekt ifølge leggeanvisning.

FESTNINGSGATA 52 - 4204/150/24/790/0/0

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FESTNINGSGT. 52

§ 1
Eierandelene

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

§ 2
Formål m.v.

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

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

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

§ 3
Bruksrett - omsetning

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

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

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

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

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

§ 4
Vedlikehold - fellesanlegg

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

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

Vedlikehold av fellesareal merket F-I besørges og bekostes av seksjonene 1 - 29 og fordeles i forhold til sameiebrøken for den enkelte seksjon.
Vedlikehold av fellesareal merket F-2 besørges og bekostes av seksjon 1 og eierne av garasjenr. og fordeles på følgende måte:

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

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

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

Øvrige fellesutgifter bæres av sameierne etter eierandelenes størrelser.
På grunnlag av et årsbudsjett, skal det betales et halvårig forskuddsbeløp a[s] conto.

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

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

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

Takvinduer:

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

§5
Administrasjon

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

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

Styret ansetter eventuelt forretningsfører for sameiet.

Sameiet skal ha revisor iht. eierseksjonsloven.

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

§6
Årsmøte - stemmerett

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

På årsmøte behandles:

1. Styrets årsberetning og revidert regnskap

2. Styrets forslag til budsjett neste år

3. Valg av styre og 2 varamedlemmer, revisor, samt fastsettelse av godtgjørelse for disse.

4. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet på årsmøte, må være meddelt til styret innen oppgitte frister.

5.

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

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

§ 8
Husordensregler

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

Endring av vedtektene 25.02.2025

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:
Festningsgata 52, 4614 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 790, Snr. 24, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250263

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Silje Skivik

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 982 86 002

E-post: silje.skivik@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.
