PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE KONGENS GATE 80

Vedlegg

OTilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema (forsikring ikke tegnet)

Plantegninger for leilighet og bod

Nabolagsprofil

Oversiktskart og matrikkelkart

Sameiets vedtekter

Sameiets ordensregler

Årsberetning

Årsberetning fra styret, årsregnskap 2024 og budsjett for 2025

Standarliste over løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongens gate 80 , 4608 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 1850, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 31 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1495 **Referansenummer:** OU1882

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen

roy@a-andersen.no

901 75 702

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten som er totalrenovert/ombygd i 2015 ligger i et bygg som opprinnelig er oppført i 1913.
Leiligheten fremstår i normal teknisk stand og som normalt vedlikeholdt.
For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

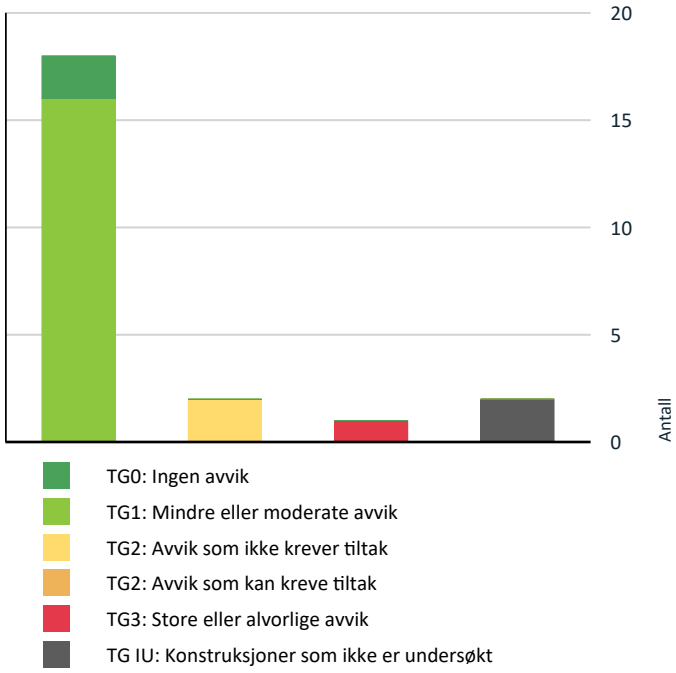
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med dagens bruk.

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

Sammendrag av boligens tilstand

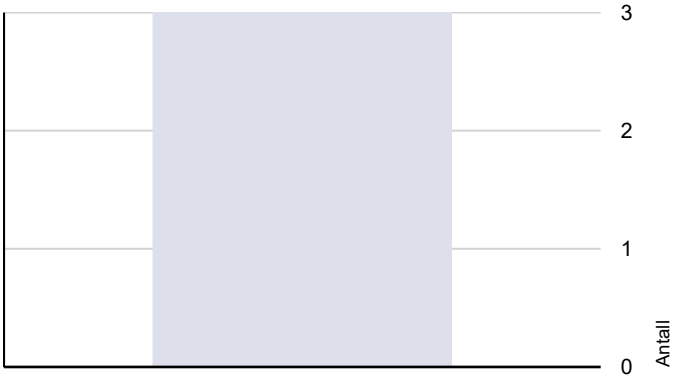
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1913

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
2015	Modernisering	Fullstendig renover/ombygd i 2105. Alt innvendig, samt dører og vinduer nye i 2015.

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lite loft inn fra hems. Gamle overflater på vegger og i himling. Kanaler for ventilasjon.





TG 1 Vinduer

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon





TG 1 Dører

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

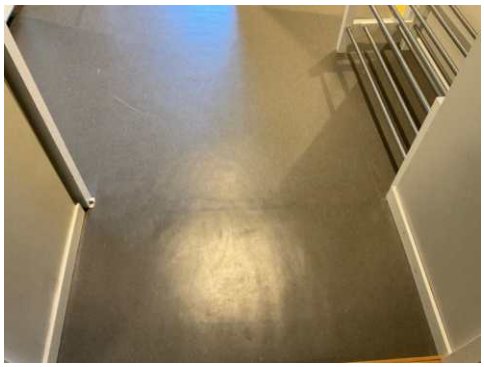


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv ut mot Hoved dør heller ca. 1 cm nedover mot dør på en lengde på 60 cm. Noe mindre ujevnheter i gulv er registrert.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv medberegnet.

TG 0 Radon

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

TG 3 Innvendige trapper

Stige til hems. Ikke annet enn en liten håndrekke som er integrert i stigen. Lavt rekkverk på hems.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Adkomst til hems og hems er bygd slik av utbygger i 2015. Det antas at dette er prosjektert og godkjent i 2015.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Innvendige dører

Slitt dørblad på dør til bad. Også slitt listverk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon



Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon





3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger på badet.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ca. 2,2 cm høydeforskjell på topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2015

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

Fuge mellom gulvfliser og veggfliser er løsnet og sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Tiltak:

Overgang gulvflis og veggflis må kontrolleres av murer og fuger på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr fungerte ok.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk og tilbudt fungerer ok. Anlegg styres fra kjøkkenvifte.

Årstall: 2015

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusj mot nabo og gang.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikke målbar fukt i skap under vasken.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon







3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator styrer vifte, avtrekk og tilluft til leiligheten. Denne ser ut til å fungere ok.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ikke synlige lekkasjer i rør i rør skap. Drenering ut av vegg på badet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer i synlige avløpsrør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksanlegg og tilslutt. Anlegget er plassert på kjøkken og styres av vift over koketopp.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG IU Varmtvannstank

Felles vart vann.

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på bad og radiator i stue. Skap for vannbåren varme på bad i samme skap som rør i rør. Drenering fra skap og ut av vegg på badet. Regulering for vannvarmen på vegg på badet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Offentlig informasjon





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El. anlegg fra 2015. Sikringsskap med automatsikringer. Ikke strømmåler i skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 El. anlegget ble bygd nytt i 2015.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

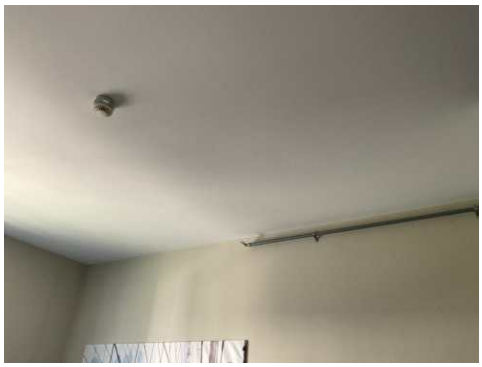
Sprinkler anlegg i leiligheten. Dette er fra 2015. Brannslukningsapparat fra 2015.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

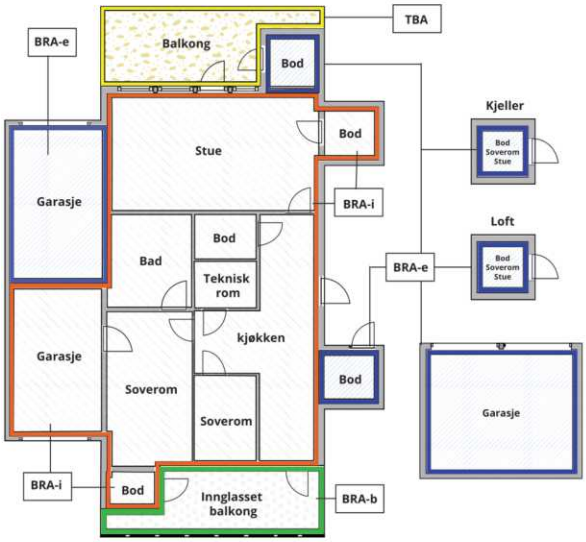
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Hems						6	6
3. Etasje	28			28			28
Kjeller		3		3			3
SUM	**28**	**3**				**6**	**37**
SUM BRA	**31**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Soverom		
3. Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	28	0

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	1850		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongens gate 80

Hjemmelshaver
Standal Trond

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 290 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OU1882

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250227

Selger 1 navn
Trond Standal

Gateadresse
Kongens gate 80

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608

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: 11

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: 131250227

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rep avløp fra servant utskiftet overølap
Arbeid utført av	Tømd Bragdø

Filer

Faktura rørlegger.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rep avløp fra servant utskiftet overølap
Arbeid utført av	Tormod Bragdø

Filer

Faktura rørlegger.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet har hatt sak på dette. Det er korrigert av Sameiet. Det er referert til dette i årsmeldingen av 2024

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rutinemessig kontroll av ventilasjonsanlegg. Firma: Ventec. Kotroll av røropplegg, skiftet stengekran for vann.

Filer

MOI rør service C307, e-post .pdf MOI rør service C307.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250227

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

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

Svar: Nei

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

Dokumenter

Vedlikehold av sprinkelanlegg 2080412.pdf | Årsoppg_248593_2024_20250204155215.pdf | Regning - oppvaskmaskin .pdf

Document reference: 131250227

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 131250227

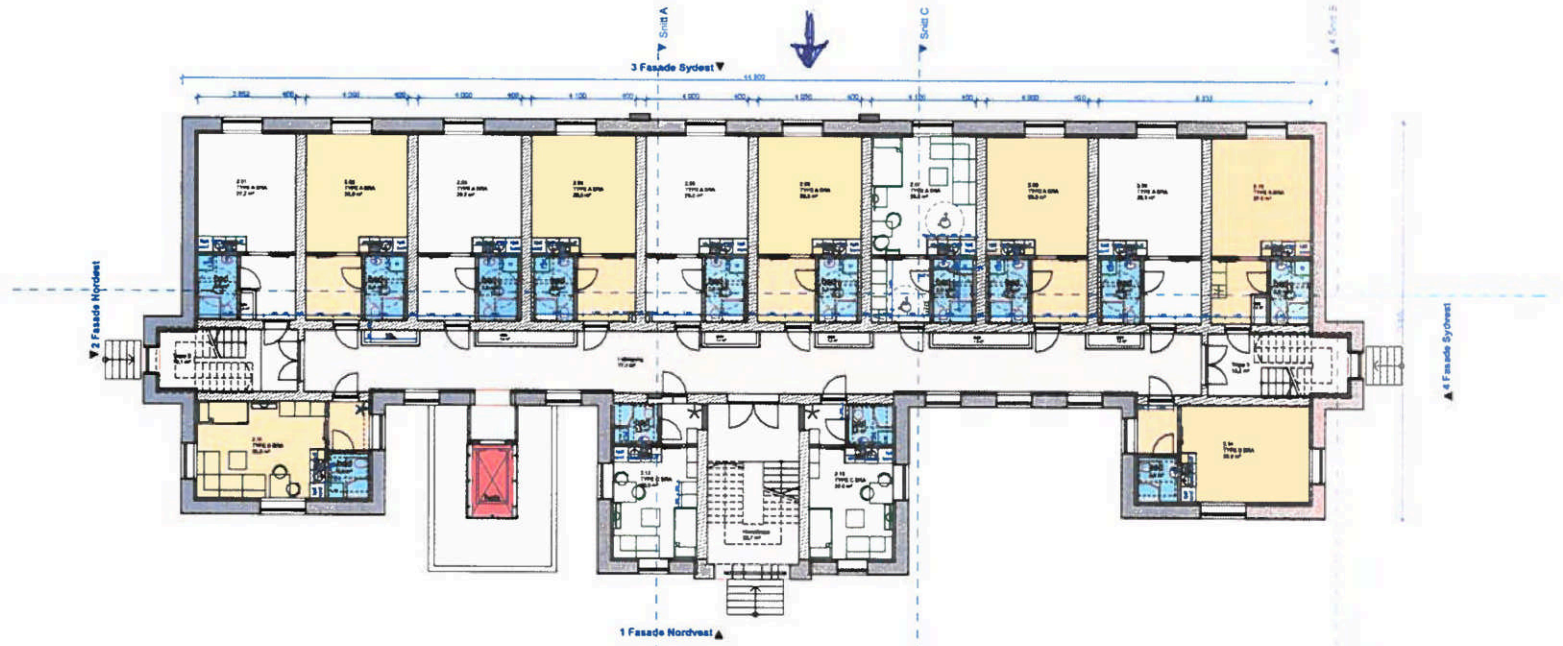
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Standal	7adcae6cc2ce34d6c69ac70 d754f43f7943d409f	02.05.2025 10:40:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250227

- 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



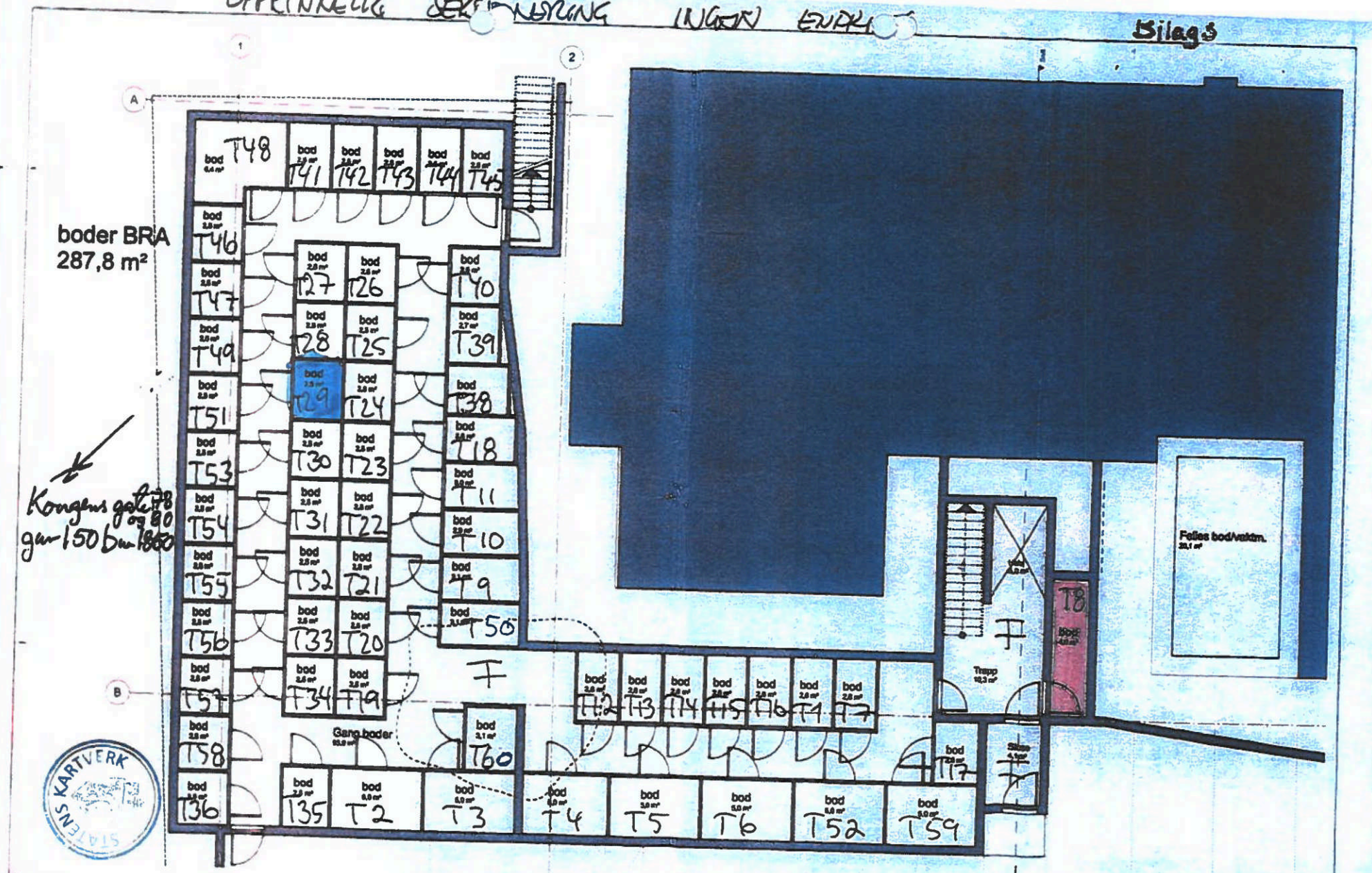
TBG ARKITEKTER AS

T: +47 901 99 984
E: tomas@tbg-ark.no
P: Bækkelivegen 7
N: 4613 Kristiansand
Visiting adr: Tangen 76

Prosj. nr.:	Prosjekt/Byggherre:	Eiendom: Gbnr. 150/742	Tegn.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1311	Kaserna - Kongensgt. 76		Plan 2., 3. og 4.etasje	A11-201	
	Kaserna AS			Dato: 12.12.13 / Mål: 1:200	Ansv.: TBG

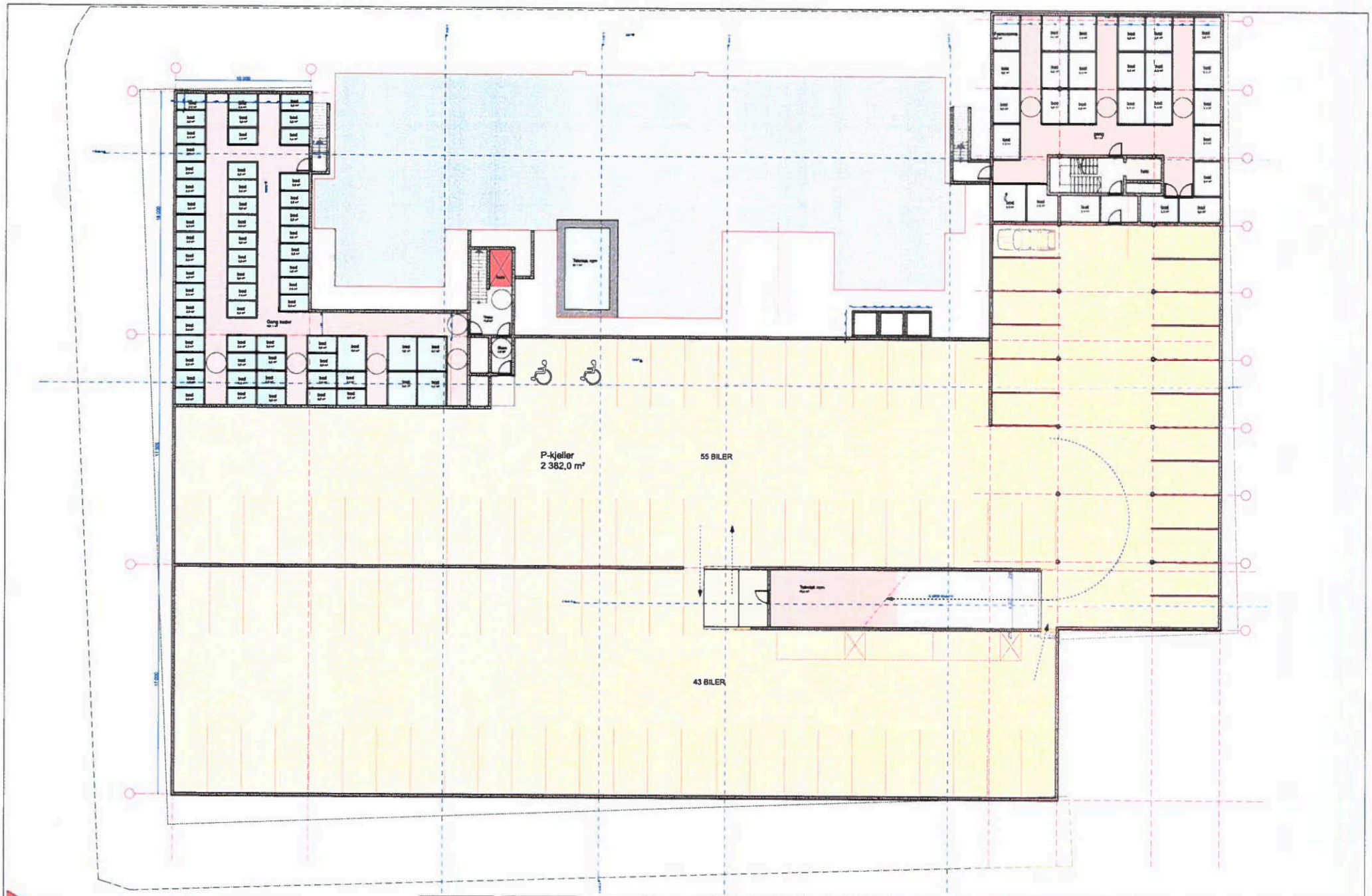
OPPRINNELIG SEKSJONERING INNGÅR I ENKELT

Bilag 3



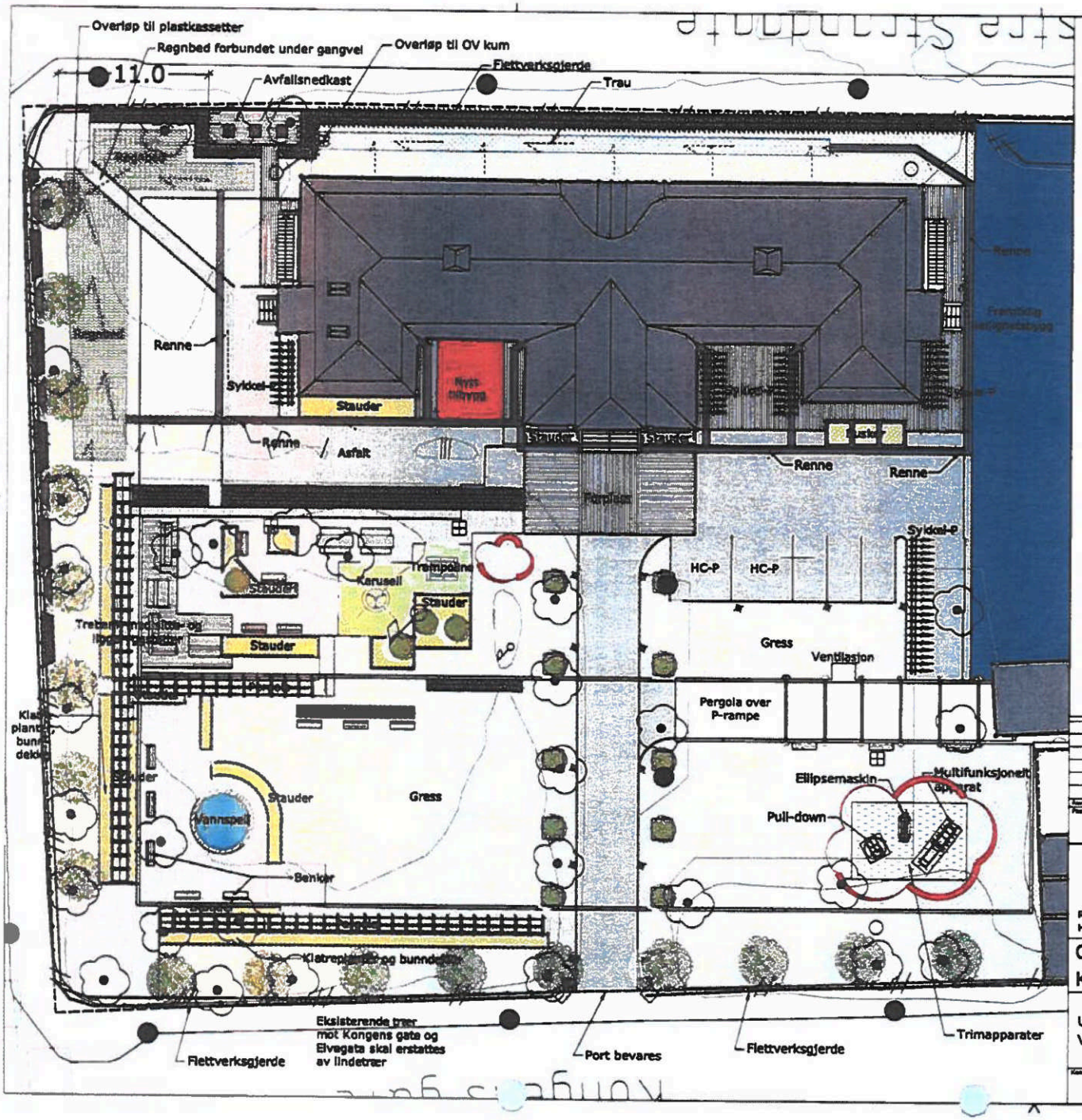
TBG ARKITEKTER AS

Prosj. nr.: 1311	Prosjekt/Byggherre: Kongensgt. 80 (tidl.76) - Nybygg Kaserna Eiendom AS	Tegn.: Plan bodkjeller Kaserna	Tegn.nr.: A10-P012	Rev.: A
			Dato: 15.04.15 / Målestokk: 1:100(A3)	Ansv.: TBG



TBC ARKITEKTER AS

Prosj. nr.: 1311	Prosjekt/Byggherre: Kaserna - Kongensgt. 76	Eiendom: Gbnr. 150/742	Tegn.: Plan P-kjeller	Tegn.nr.: A11-U01 / Rev.:
	Kaserna AS			Dato: 12.12.13 / Mål: 1:250 / Ansv.: TBG



Tegnforklaring

H	Fjerning av sykkelfundament og at trimapparat	11.12.2014	SIAA	HAL
G	Endret i hht innspill fra møte med parkvesenet 26.11.14	03.12.2014	SIAA	HAL
F	Endret i hht innspill fra parkvesenet	18.11.2014	HAL	SIAA
E	Implementert fantasiforr., diverse detaljer og LOD, avfallspl.	10.10.2014	SIAA	HAL
D	Alternativ plassering til avfallsnedkast	02.10.2014	HAL	
C	Omdisponert arealene i hht. møte 26.08.14	24.09.2014	SIAA	HAL

RAMBØLL

Rambøll - region Agder/Rogaland
Henrik Wergelandsgate 29 - 4612 Kr.sand - Tel 9942 8100 - Fax 3812 8101

Oksøy Eiendom AS
Kasernen

Utomhusplan
Vedlegg til rammesøknad

Dato: 17.06.2014
Prosjektnummer: 1350002251
Tegnet: HAL
Filnavn: LAY_1350002251.dwg
Målestokk: 1:300 (A3)

Disiplin: L | Type: 10 | Løpenummer: 002 | Revisjon: H

Kongens gate 80

Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	18 min 1.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	6 min 2.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	2 min 0.1 km
Tangen videregående skole 850 elever	3 min 0.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvadraturen videregående skole Totalt 25 ulike linjer	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 1.4 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	12 min 0.9 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	18 min 1.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tangen	1 min
Kiwi Elvegata	2 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

Sandens Kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Aquarama	2 min
Lillemarkens Vinmonopol	13 min

SPORT

Aquarama Flerbrukshall	1 min
Bystranda sandvolleybane	4 min
SATS Aquarama	2 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	12 min

«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

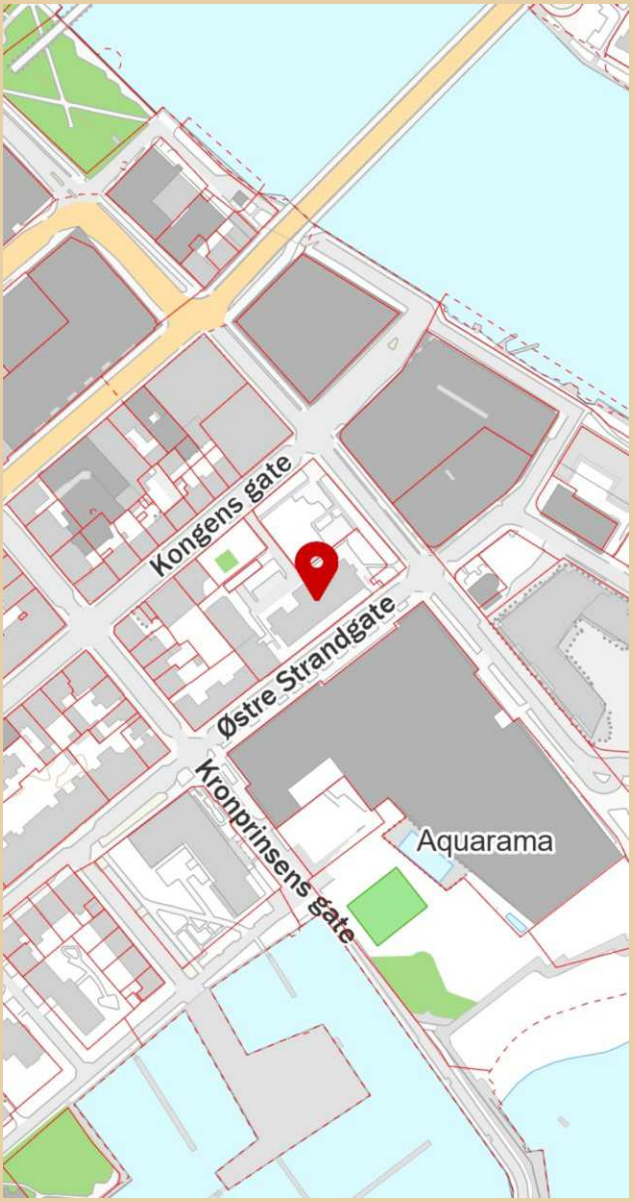
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Sykkel



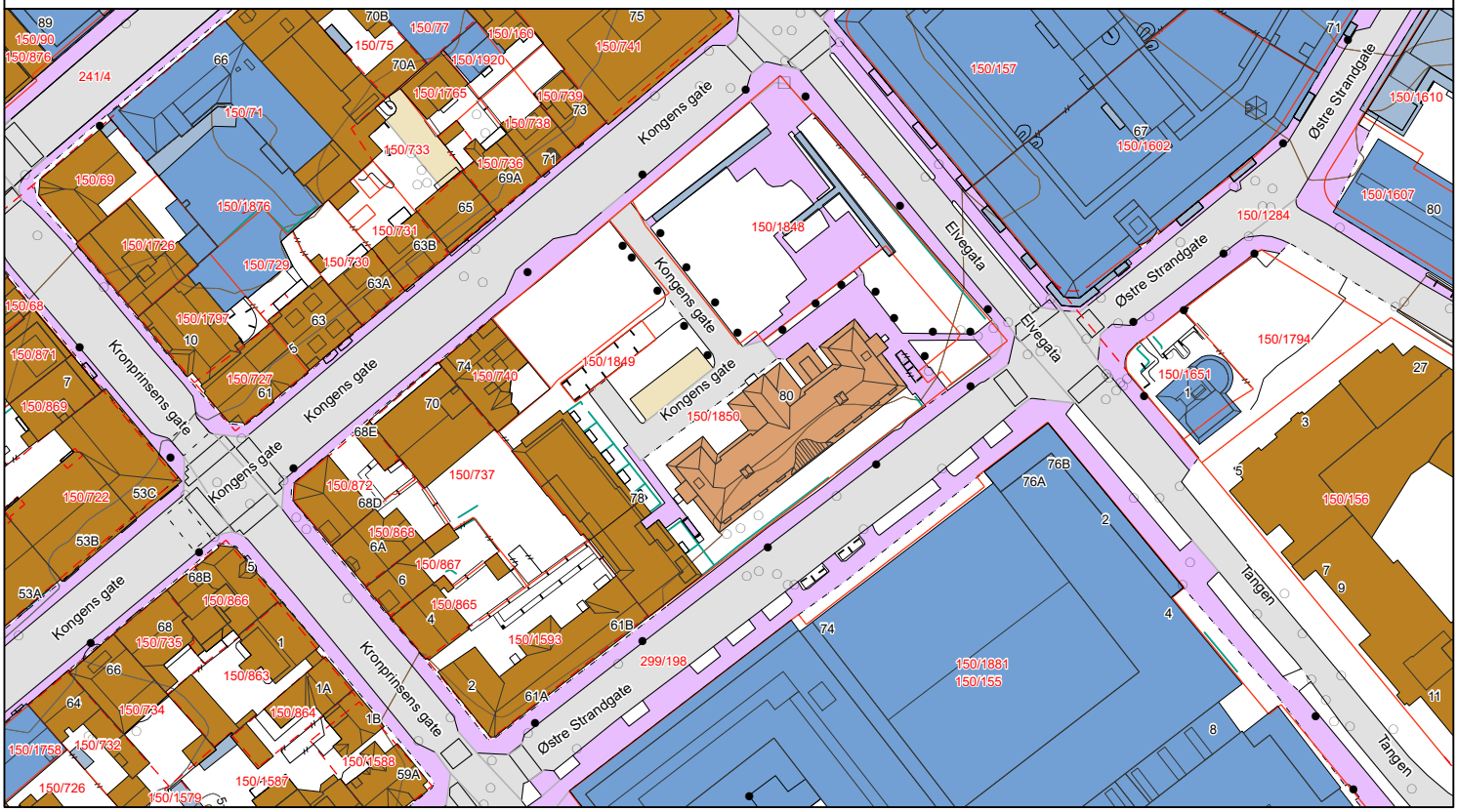
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Oversiktskart

Adresse: **Kongens gate 78, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1850/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3066 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.05.2025

N


Kongens gate
Kongens gate
Kongens gate

Matrikkelkart

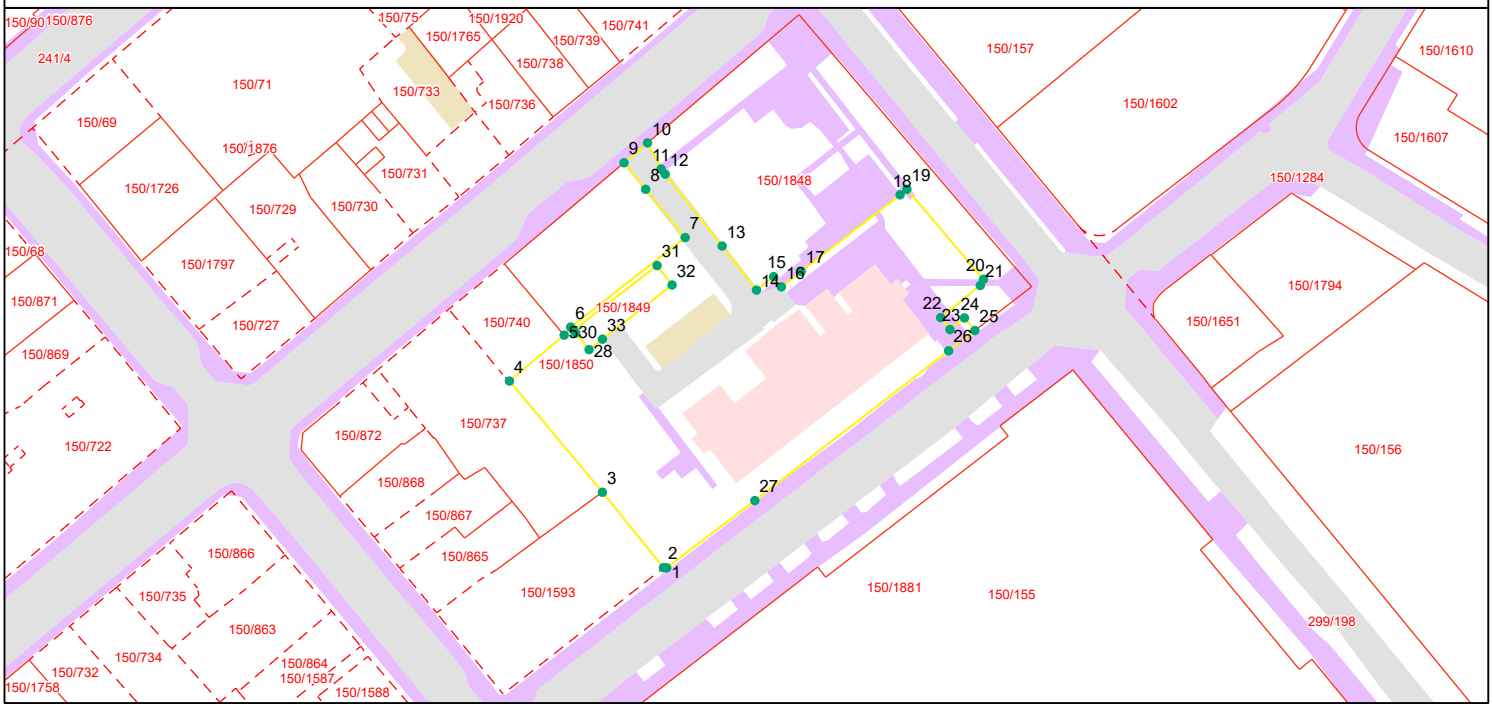
Adresse: **Kongens gate 78, 4608 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/1850/0/29**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3066 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.05.2025

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: 3066 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466478.93	88665.05	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	0.6	0
2	6466478.96	88664.45	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	18.15	0
3	6466493.07	88653.04	Annen terrengdetalj	Murhjørne	Terrengmålt	10	27.09	0
4	6466513.87	88635.69	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	13.35	0
5	6466522.45	88645.91	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Beregnet	10	1.92	0
6	6466523.96	88647.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	27.16	0
7	6466540.7	88668.49	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	11.66	0
8	6466549.73	88661.11	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.39	0
9	6466554.68	88657.08	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	5.75	0
10	6466558.4	88661.46	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	5.5	0
11	6466553.51	88664	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.22	0
12	6466552.56	88664.76	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	17.15	0
13	6466539.12	88675.4	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	10.44	0
14	6466530.87	88681.8	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.08	0
15	6466533.39	88685.01	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	2.39	0
16	6466531.48	88686.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	4.7	0
17	6466534.37	88690.16	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	23.37	0
18	6466548.69	88708.62	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	1.64	0
19	6466549.74	88709.89	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	22.09	0
20	6466532.9	88724.19	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	1.29	0
21	6466531.75	88723.59	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	9.54	0
22	6466525.72	88716.19	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	2.83	0
23	6466523.49	88717.92	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Tatt fra plan	10	3.49	0
24	6466525.68	88720.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.06	0
25	6466523.31	88722.57	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	6.19	0
26	6466519.52	88717.68	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	45.76	0
27	6466491.51	88681.49	Annen terrengdetalj	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	20.7	0
28	6466519.74	88650.56	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	4	0
29	6466522.87	88648.06	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	0.63	0
30	6466523.38	88647.7	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	19.7	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3066 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6466535.47	88663.25	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	4.6	0
32	6466531.83	88666.05	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	16.48	0
33	6466521.69	88653.05	Annen terrengdetalj	Annen detalj	Terrengmålt	10	3.17	0

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

KASERNEN AS

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Kasernen Boligsameie

Sameiet består av eiendommen gnr 150 bnr 1850 i Kristiansand kommune.

Sameiet består av 86 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel, samt fellesarealer og sameiebrøk for hver eierseksjon fremgår av den vedlagte arealoversikt sammenholdt med tinglyst seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en sameier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Seksjoner som er beholdt av opprinnelig eier/utbygger faller ikke inn under denne bestemmelsen.

4. Sameiernes bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes innenfor de rammer som inngåtte avtaler med tredjeparter setter.

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

Dyrehold seksjonene er ikke lov innenfor rammen av gjeldende eierseksjonslov.

Ordensregler for sameiet som styret har utarbeidet vedtas særskilt og vedlegges som en del av vedtektene og kan kun endres etter reglene for vedtektsendring.

Sameiet tillater kameraovervåkning iht. datatilsynets retningslinjer.

5. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Parkeringsplasser i felles parkeringskjeller kan ikke selges ut til andre enn seksjonseiere. Parkeringsplassene kan fritt leies ut med fulle bruksrettigheter i felles parkeringskjeller for de som leier parkeringsplasser.

Boligseksjonene kan ikke leies ut for kortere tidsrom enn 1 måned. Styret kreve kopi av de leieavtaler som er inngått på boligseksjonene til enhver tid. Dersom det inngås leieavtaler i strid med dette kan styret rette pålegg om opphør av leieforholdet og seksjonseier er ansvarlig for de konsekvenser slik utleie har for sameiet overfor offentlige myndigheter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller annen fordeling er fastsatt i disse vedtektene.

Løpende driftskostnader, strøm, reparasjoner, skader og vedlikehold som utelukkende knytter seg til ett av byggene i sameiet skal kun fordeles mellom seksjonene i det aktuelle bygget etter brøken innad mellom sameierne i dette bygget. Denne bestemmelsen gjelder ikke løpende driftskostnader knyttet til felles uteareal mellom byggene og andre kostnader som ikke klart knytter seg til det enkelte bygg. Alle tekniske innretninger som plasseres på felles uteareal og driftskostnader knyttet til disse samt drift av uteområdene dekkes som felleskostnad i hele sameiet fordelt etter hovedregelen i første ledd.

Løpende driftskostnader som knytter seg til felles parkeringskjeller «FGB» fordeles samlet sammen med kostnader knyttet til resten av parkeringskjelleren etter særskilt avtale med Kasernen AS. For sameiets vedkommende belastes sameiets andel av kostnadene med brøk 43/97 som felleskostnad på de seksjoner som eier parkeringsplass i parkeringskjelleren som tilleggsdel til seksjonen i forhold til det antall parkeringsplasser den enkelte seksjon eier med 1/43 deler pr parkeringsplass. Kasernen dekker 54/97 deler av de løpende driftskostnadene knyttet til kjelleren. Fordelingen av disse

kostnadene til sameiet administreres av Kasernen AS og de aktuelle seksjonseiere som eier parkeringsplass faktureres direkte av Kasernen AS. Sameiets legalpant til sikkerhet for felleskostnader skal også sikre disse kostnadene og styret plikter å medvirke til inndriving av disse kostnadene ved uteblitt betaling til Kasernen AS ved bruk av legalpantet.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Det avsettes ett vedlikeholdsfond hvor hvert bygg. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

Det er inngått tinglyst avtale mellom sameiet og Kasernen AS om den nærmere sambruken i tilknytning til felles parkeringskjeller «FGB» og parkeringsområde for Kasernen AS «PA». Denne avtalen er bindende for sameiet og de seksjonseiere som til enhver tid eier seksjoner i sameiet.

9.3 Årsmøtet

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10.2. Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjenglig forårsmøtet.

10.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og styret eller styreformann med tillegg av ett styremedlem forplikter sameiet med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter,

herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

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

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedtatt på årsmøtet 18.02.2025

Vedlegg til vedtekter - oversikt eierbrøker i sameiet

Feil! Ugyldig kobling.

Sum nevner Kongensgate 78	13049

Sum nevner Kongensgate 80	19280

Sum nevner totalt i sameie	32329

ORDENSREGLER FOR KASERNEN



FORMÅL

Formålet med ordensreglene er;
a) at fellesarealene på eiendommen holdes godt ved like
b) at beboere tar nødvendig hensyn til hverandre, slik at ingen blir skadelidende, som følge av andres opptreden og adferd

GJELDENDE BESTEMMELSER

1. Enhver beboer plikter å holde generell orden i fellesarealene, slik som gangarealer, bakgård/park, kjeller, gårdsrom og oppganger.
2. Alle dører til gatenivå skal til enhver tid holdes lukket og låst.
3. Sykler skal stilles opp i gjeldende sykkelstativer, og skal ikke oppbevares i fellesarealer.
4. Gjenstander og søppel skal ikke oppbevares i fellesarealer. Eier av seksjonen kan bli fakturert for håndtering og transportering av gjenstander i fellesarealer.
5. Det er en postkasse per leilighet. Samtlige beboere i en leilighet må derfor sammen merke postkassen med beboernes navn, hvis det ikke er organisert en felles ordning på dette.
6. Beboerne plikter å overholde søppelsorteringsreglene.
7. Beboerne plikter å respektere hverandres kvelds- og nattero. Ukedager skal det etter klokken 23.00 herske ro i seksjonene, samt på eiendommen for øvrig. I helgene skal det være ro etter klokken 24.00.
8. Den enkelte beboer er ansvarlig for sine besøkendes opptreden i boligen, fellesrommene og på eiendommen for øvrig.
9. Ingen ukjente skal slippes inn i bygget.
10. Styret i sameiet vil forholde seg anonym ved klager, tips eller andre ting som skulle gjelde øvrige beboere, og informere de gjeldene på en forsonlig måte som skal være til det beste for alle parter.
11. Vinduer i fellesarealene skal, til enhver tid, stå i første låsbare posisjon (barnesikring).

Styret Kasernen, sept. 15



KASERNEN BOLIGSAMEIE

ÅRSREGNSKAPET

2024

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology
Fingerprint: a81 3fbf627d22e91536 2ac1b9fd 1480e7 4961 3926761 97925784c0ec3151 8a2c3b59 9ec1 0961 3b98 2d1a 1498d 2497 dbb9 38 1ba6 ba8 3408 b1 27 9a 1764c

ÅRSBERETNING FOR 2024
KASERNEN BOLIGSAMEIE

1. STYRET.

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av: vært

Kjetil Kristiansen	**-**	**styreleder**	**-**	**1 år**
Geir Vavik	**-**	**styremedlem**	**-**	**1 år**
Ulrik Pedersen	**-**	**styremedlem**	**-**	**2 år**
Terje Gundersen	**-**	**styremedlem**	**-**	**2 år**

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det sameiemøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøte i det år tjenestetiden utløper.

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Iht regnskapsloven §3-3 omfattes boligselskapet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.

Forretningsførsel:	**DKS AS.**
Sameiets revisor er:	**REVISJON SØR AS**
Vaktmester er:	**Einar Birkeland - ansatt**

Sameiet består av 2 bygninger og 86 eierseksjoner.
Sameiets har gnr 150 bnr. 1850 i Kristiansand med fellesanlegg, herunder uteoppholdsareal og parkering.

Sameiet er definert som virksomhet, og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter bl.a. kontrollsystem og oppfølging av brannvern, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Iht forskriftene skal det være installert brannvarslingsanlegg i alle leiligheter.

Sameiet har service-avtaler med bl.a. disse firmaer:

ENTELIOS AS	**Strøm**
AGDER ENERGI VARME	**Fjernvarme**
TELENOR	**TV / internett**
VENTEC	**Ventilasjon**
KONE	**Heis**
ELEKTROEXPERTEN	**Brannvarslingsanlegg**
UTVENDIG VEDLIKEHOLD	**Vasking Utvendige fasader**
MOI RØR	**Fjernvarme**
BRABO SØR	**Vaskefirma innvendig/brøyting/ strøing**
NORLOCK	**Nøkler**
XYLEM	**Lensepumper i boder**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind (kundenr. 2766988)
Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Den enkelte sameier har egen hjemforsikring/innboforsikring.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

3. STYRETS ARBEID.

Styrets overordnede mål er å opprettholde god standard på drift og vedlikehold av tekniske installasjoner og fellesareal inne og ute.

Det er blitt avholdt flere styremøter og kommunikasjon på mail. Styret har ivaretatt sameiets interesser i nødvendig vedlikehold og oppfølging.

Det er gjennomgått flere serviceavtaler med leverandører som er nødvendig for å ivareta sameiets internkontrollrutiner.

Fasade i Kasernen er vasket og algebehandlet

Stadig reparasjoner av automatikk dører i begge bygg

Vannlekkasje fra bad i Kasernehagen er håndtert. VI MINNER OM AT ALLE AVLØP SOM SLUK, AVLØPT TIL VASKEMASKIN ,VASK KJØKKEN mm må renses 2 ganer r. år.

Det er gjennomført en større service i alle leilighetene og fellesarealer på sprinkler, radiatorer m m av Moi Rør

Det er til stadighet utfordringer med innbrudd i boder mm hvor det er gjentatte ganger er forsøk på innbrudd. Det er montert kamera i fellesarealer i kjeller i Kaserna. Dette har vist seg og være forebyggende.

Det er dessverre en del rus i Kaserna hvor vi henstiller alle som leier ut til å være påpasselig med hvem de leier ut til og følge jevnlig kontroll.

Det er til stadighet nøkler som skal bestilles.

Videre er det håndtert en del bråk til tider samt vakthold m/ Palmesus

Justeringer av varme i felles ganger for å redusere forbruk

Oppdatert avtaler på ventilasjon, sprinkler og fjernvarmen.

Brann sentralene må til stadighet justeres

2 G nett på heiser utgår og skal oppgraderes til 4 G (utført januar 25)

Gjennomføring av årlig filter bytte er foretatt.

Uteområde ryddes stadig for sykler. Det ryddes jevnlig i felles områder / ganger som det dessverre settes fra seg mye søppel/ gjenstander.

Styret arbeider kontinuerlig med å vurdere løpende drift og de utgifter som inngår i sameiets fellesutgifter.

Det er avholdt flere møter med parkvesenet for å ivareta parkområdet

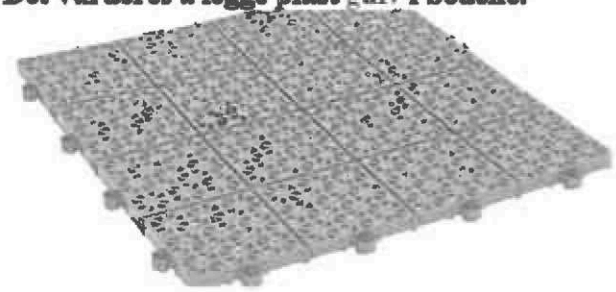
I 2023 var det en større vannlekkasje fra terrassene i 4 etg. Denne lekkasjen har vært pågående også i 2024 hvor styret har brukte mye energi på å få dette i orden. Styret er

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

meget misfornøyde med representanter fra forsikringsselskapet Takst to8 og Serviceallianse.
I kaserna er det en del fukt i boder hvor det er installert av fukter

VI MINNER OM AT ALLE SKAL RENSE SLUEKEN 2 GANGER pr år på terrassene i Kasernehegen (dette gjelder alle terrassene) slik at vi forhindrer vannskader.

Det var i høst oversvømmelse i bodene i Kasernehagen grunnet tette pumper. Xylem har hatt service på pumpene hvor de skal fungere tilfredsstillende. Agder rørspyling er engasjert for å tømme lense kummene årlig. (har vært utført av vaktmester før)
Det vurderes å legge plast gulv i bodene.



4. REGNSKAPET FOR 2024

Driftsutgiftene for året ble på kr. 3.456.455,-. Det blir da et negativt driftsresultat på kr. 35.595,- og med tillegg av finansposter får vi et resultat på kr. 5.818,-.

Styret foreslår at resultatet overføres fri egenkapital, slik at pr. 31.12.2024 utgjør denne kr. 1.031.697,-.

5. BUDSJETT FOR 2025

Budsjett er satt opp slik at det for 2025 blir økning på 10 % for å dekke inn økte kostnader generelt. Prisjustering fra TV/internettleverandøren må også påregnes.

6. YTRE MILJØ.

Samelet overholder de krav som stilles til det ytre miljø.

7. RETTVISENDE BILDE.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av samelets resultat, eiendeler, gjeld og finansielle stilling.

Kristiansand, den 15. januar 2025

STYRET I KASERNEN BOLIGSAMEIE

Geir Vavik

Kjetil Kristiansen
Styreleder

Ulrik Pedersen

Terje Gundersen

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

KASERNEN BOLIGSAMEIE

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

a) Driftsinntekter.

Inntektsføringen av innbetalingene fra sameierne skjer på utfaktureringstidspunktet

b) Omløpsmidler / kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til pålydende.

c) Fordringer.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter evnt. fradrag til forventet tap.

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.

KASERNEN BOLIGSAMEIE

	Noter	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 974 307	1 881 805
TV/internett		463 874	407 382
Fjernvarmeinnbetaling		813 754	795 259
Ekstraord. innbetaling		168 925	-
Sum driftsinntekter		3 420 860	3 084 446
Driftskostnader			
Vaktmestertjenester		58 577	52 329
Styrehonorar,arb.giv.avg.		114 100	114 100
Forretningsførsel		112 503	111 252
Brøyting/snørydding		25 090	20 780
Teknisk bistand,serviceavtaler, internkontroll		287 368	127 769
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		219 668	204 263
Heisdrifts/heisservice		63 586	67 292
Kommunale avgifter		937 645	816 463
Vakthold Nokas		33 240	24 592
Kostnader grøntanlegget		40 861	0
Renhold		124 392	105 021
Fellesstrøm		77 990	67 970
Fjernvarme		696 775	746 033
TV/internett		423 922	388 935
Andre driftskostnader	1	230 738	107 179
Sum driftskostnader		3 456 455	2 963 978
Driftsresultat		-35 595	120 468
Finansinntekter		48 002	4 412
Finanskostnader		-6 589	-4 624
Sum finansinntekter - og kostn.		41 413	-212
Resultat		***5 818***	***120 256***
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond			
Ovferføres egenkapitalen		5 818	120 256

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

KASERNEN BOLIGSAMEIE

	Noter	2024	2023
BALANSE			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		135 734	87 014
Bankinnskudd		1 076 588	1 116 497
Sum omløpsmidler		1 212 322	1 203 511
Sum eiendeler		**1 212 322**	**1 203 511**
Egenkapital			
Vedlikeholdsfond		-	-
Fri egenkapital		1 031 697	1 025 879
Sum egenkapital	2	1 031 697	1 025 879
Gjeld			
Kortsiktig gjeld		54 035	3 781
Leverandørgjeld		-	-
Forskuddsbetalte fellesutgifter		126 590	173 851
Sum gjeld		180 625	177 632
Sum egenkapital og gjeld		**1 212 322**	**1 203 511**

Kristiansand, den 15. januar 2025

Styret i Kasernen Boligsameie

Kjetil Kristiansen
styreleder

Geir Vavik

Ulrik Pedersen

Terje Gundersen

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

KASERNEN BOLIGSAMEIE

NOTER

1. Andre driftskostnader

Innst. kamera	27 500
Skiftet UPS	21 947
Byttet lysamatur	6 319
Spylt beleggningsstein	3 875
Feilsøking lys	2 428
Byttet dler i varmeskapet	136 882
P-kort	3 041
Byttet akspansjonskar	8 645
Ny nøkkelboks	5 906
Andre småutgifter, årsmøte, rekvesita m.m.	14 195
Sum	230 738

2. Egenkapitalen

	Totalt	80	78
IB Egenkapital	1 025 879		
Resultat 2023	5 818		
UB Egenkapital	1 031 697		

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

Revisjon Sør

Revisjon Sør AS
Henrik Wergelands gate 27
4612 Kristiansand
TLF 38 12 38 60

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 843 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Kasernen Boligsamele

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kasernen Boligsamele som viser et overskudd på NOK 5 818. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GoldAccept Digital Signature Technology.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 20. januar 2025

Revisjon Sør AS

Ole Martin Omdal

Ole Martin Omdal
Statsautorisert revisor

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology

Signatur sertifikat

Dokumentnavn:
KASERNEN TIL SIGNERING

Unikt dokument Id:
093907b5-b7aa-4d59-913c-01184ab8783e

Dokument fingeravtrykk:
cd13ff5627b0336193e2ac2b96d1d80e746673926761f87925744c0ed87518a2c36559ec109613b9f
62ddfd149fcb2497c6899387faa6da9340bb7279cef764c

Undertegnede

Terje Gundersen
Kasernen Boligsameie

E-post: tgu@elektroxperten.no
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 193.163.148.82

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-02-20 12:31:49 UTC



ULRIK PEDERSEN
KASERNE BOLIGSAMEIE

E-post: ulrikped1999@hotmail.com
Enhet: Safari 18.1.1 on IPhone iOS 18.1.1 (smartphone)
IP adresse: 85.164.39.136

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-02-20 12:40:51 UTC



Kjetil Kristiansen
Kasernen

E-post: kjetil@fliskonsept.no
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 88.90.70.203

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-02-20 14:03:38 UTC



Geir Vavik
Sameiet Dr.g.t 48

E-post: geir.vavik@vavik-tonnessen.no
Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse: 85.19.202.146

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-02-24 08:41:26 UTC



GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Undertegnede

Bernt Ivar Olsen
DKS AS

E-post: bernt.ivar@dksas.no
Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP adresse:

Bekreftet med logg inn

Tillitsfullt tidsstempel:
2025-02-20 12:27:18 UTC

Bernt Ivar Olsen

Dette dokumentet ble gjennomført av alle parter på:

2025-02-24 08:41:26 UTC

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

Revisjonslogg

Tillitsfullt tidsstempel	Hendelse med innsamlede revisjonsdato
2025-02-24 08:41:26 UTC	Dokument ble signert av Geir Vavik (geir.vavik@vavik-tonnessen.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 85.19.202.146 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-24 08:41:18 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Geir Vavik (geir.vavik@vavik-tonnessen.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 85.19.202.146 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-24 08:41:02 UTC	Dokument ble gjennomgått av Geir Vavik (geir.vavik@vavik-tonnessen.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 85.19.202.146 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-24 08:38:15 UTC	Dokument ble åpnet av Geir Vavik (geir.vavik@vavik-tonnessen.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 85.19.202.146 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-20 14:03:38 UTC	Dokument ble signert av Kjetil Kristiansen (kjetil@fliskonsept.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 88.90.70.203 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 14:03:33 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Kjetil Kristiansen (kjetil@fliskonsept.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 88.90.70.203 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 14:03:15 UTC	Dokument ble åpnet av Kjetil Kristiansen (kjetil@fliskonsept.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 88.90.70.203 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 12:40:51 UTC	Dokument ble signert av ULRIK PEDERSEN (ulrikped1999@hotmail.com) Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 85.164.39.136 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 12:40:47 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av ULRIK PEDERSEN (ulrikped1999@hotmail.com) Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 85.164.39.136 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 12:40:26 UTC	Dokument ble åpnet av ULRIK PEDERSEN (ulrikped1999@hotmail.com) Enhet: Safari 18.1.1 on iPhone iOS 18.1.1 (smarttelefon) IP adresse: 85.164.39.136 - IP Lokasjon: Kristiansand, Norway
2025-02-20 12:31:49 UTC	Dokument ble signert av Terje Gundersen (tgu@elektroxperten.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.163.148.82 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-20 12:31:40 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Terje Gundersen (tgu@elektroxperten.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.163.148.82 - IP Lokasjon: Oslo, Norway

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen

2025-02-20 12:31:12 UTC	Dokument ble gjennomgått av Terje Gundersen (tgu@elektroxperten.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.163.148.82 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-20 12:28:21 UTC	Dokument ble åpnet av Terje Gundersen (tgu@elektroxperten.no) Enhet: Edge 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 193.163.148.82 - IP Lokasjon: Oslo, Norway
2025-02-20 12:27:23 UTC	Dokument ble sendt til Geir Vavik (geir.vavik@vavik-tonnessen.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway
2025-02-20 12:27:22 UTC	Dokument ble sendt til ULRIK PEDERSEN (ulrikped1999@hotmail.com) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway
2025-02-20 12:27:21 UTC	Dokument ble sendt til Terje Gundersen (tgu@elektroxperten.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway
2025-02-20 12:27:21 UTC	Dokument ble sendt til Kjetil Kristiansen (kjetil@filskonsept.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway
2025-02-20 12:27:20 UTC	Dokument ble forseglet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway
2025-02-20 12:27:18 UTC	Dokument ble signert av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2025-02-20 12:27:18 UTC	Dokument ble godkjent via håndskrevet signatur av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
2025-02-20 12:21:22 UTC	Dokument ble opprettet av Bernt Ivar Olsen (bernt.ivar@dksas.no) Enhet: Chrome 133.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP adresse: 80.239.115.220 - IP Lokasjon: Sandnes, Norway

GetAccept

Dette dokumentet er signert ved hjelp av GetAccept Digital Signature Technology.
Dette signaturbeviset gir alle signaturer knyttet til dette dokumentet og revisjonsloggen.

KASERNEN BOLIGSAMEIE
BUDSJETT

		2024	2025
		REGNSKAP	**BUDSJETT**
Driftsinntekter			
Sameieinnbetalinger		1 974 307	1 997 404
Økning 10 % fra 01.04.			149 805
TV/internett		463 874	431 364
Fjernvarmeinnbetaling		813 754	813 754
Ekstra		168 925	
Sum driftsinntekter		3 420 860	3 392 327
Driftskostnader			
Vaktmestertjenester/renhold		58 577	70 000
Styrehonorar, inkl. arb.giv.avg.		114 100	115 000
Forretningsførsel		112 503	115 000
Brøyting/snørydding		25 090	35 000
Teknisk bistand,serviceavtaler		287 368	170 000
Revisjon		10 000	10 000
Forsikring		219 668	240 000
Heisdrifts/heisservice		63 586	80 000
Kommunale avgifter		937 645	970 000
Vakthold Nokas		33 240	25 000
Kostnader grøntanlegget		40 861	30 000
Renhold		124 392	115 000
Fellesstrøm		77 990	80 000
Fjernvarme		696 775	750 000
TV/internett		423 922	431 000
Andre driftskostnader		230 738	150 000
Sum driftskostnader		3 456 455	3 386 000
Driftsresultat		-35 595	6 327
Finansinntekter		48 002	35 000
Finanskostnader		-6 589	-5 000
Sum finansinntekter - og kostn.		41 413	30 000
Resultat		***5 818***	***36 327***
Disponeres:			
Vedlikeholdsfond			-
Ovferføres egenkapitalen		5 818	36 327

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Kasernen Boligsameie

Den 18. februar 2025 ble det avholdt ordinært årsmøte i Kasernen Boligsameie i Kristiansand.

Møtet ble åpnet av forretningsfører Bernt Ivar Olsen. Han ønsket velkommen.

Det var opprettet en fortegnelse over de seksjonseiere som møtte, herunder de seksjonene som var representert med fullmakt. Det var i alt representert 11 eierseksjoner.

Hver eierseksjon har en stemme på årsmøtet.

Følgende ble behandlet:

1. KONSTITUERING:

A. Valg av møteleder.
Til møteleder ble Bernt Ivar Olsen valgt.

B. Valg av sameier til å undertegne protokollen.
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Kjell Hjelmerud valgt.

C. Valg av protokollfører.
Til å føre protokollen fra dagens årsmøte ble forretningsfører Bernt Ivar Olsen valgt.

D. Godkjenning av innkallingen.
Det var ingen bemerkninger til innkallingen
Innkallingen til sårsmøtet ble deretter godkjent.

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024.

Styrets årsberetning ble enstemmig godkjent.

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2024.

Årsregnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

4. BUDSJETT FOR 2025.

Budsjettet for 2025 ble enstemmig godkjent.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR.

Forslag til godtgjørelse til styret iht. budsjett og at revisor dekkes etter regning ble enstemmig godkjent.

6. SAKER.

Endre abb. på TV(internett til kun internett

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å gå for kun internettlinje 150 MB til kr. 249,-.

Det legges inn i vedtektene at sameiet har kameraovervåkning iht. Datatilsynets rettningslinjer.

7. VALG AV STYRE.

Følgende ble valgt:

Kjetil Kristiansen	- 2 år
Geir Vavik	- 2 år
Ulrik Pedersen	- sittende
Terje Gundersen	- sittende

Kjetil Kristiansen ble valgt til leder.

Møtet ble hevet, men det ble meddelt at det var anledning til å stille spørsmål etter det formelle møtet var avsluttet.

Kr.sand 18. februar 2025

Bernt Ivar Olsen
Møteleder

Kjell Hjelmerud

Følgende ble tatt opp etter den formelle delen ble avsluttet.

Erfaringene med palmesus var blandet, styret skal ha møte med Palmesus for å sette noen premisser. Styret ønsker igjen å opprettholde vaktholdet ved innleie av vektere også i 2025 for observasjon.

Søppelsortering av plastavfall og annet avfall er viktig blir gjort iht. de retningslinjer som foreligger fra Kr. sand Kommune.

Det er gitt beskjed til Kr. sand Kommune at grøntanlegget må følges bedre opp i 2025.

Det oppfordres utleiere av leiligheter til av og til å se innom sin leilighet om at alt er OK.

Den enkelte sameier må kontrollere sine sluker med jevne mellomrom, dette for å unngå lekkasjer.

Ved isdannelse i dørene, bes det av sameierne om å bidra med å få dette fjernet – løpende.

Det vil bli montert opp beslag på boddørene for å sikre seg mot innbrudd noe bedre.

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:
Kongens gate 80, 4608 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 1850, Snr. 29, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250227

Meglerforetak: Privatmegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 907 84 991

E-post: gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
