PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
KRONPRINSENS GATE 41

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Protokoll

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Kronprinsens gate 41 , 4614 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 904, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4605 **Referansenummer:** SD4030

Autorisert foretak: M2 Takst 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.

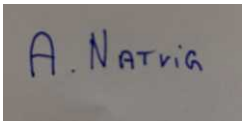
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1961. I Posebyen, rolig del av sentrum, men likevel gåavstand til alle ønskelige kvaliteter.

Leiligheten fremstår i normal god teknisk stand utfra alder, enkelte merknader kommentert. Modernisert med kjøkken, vinduer, overflater mm.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

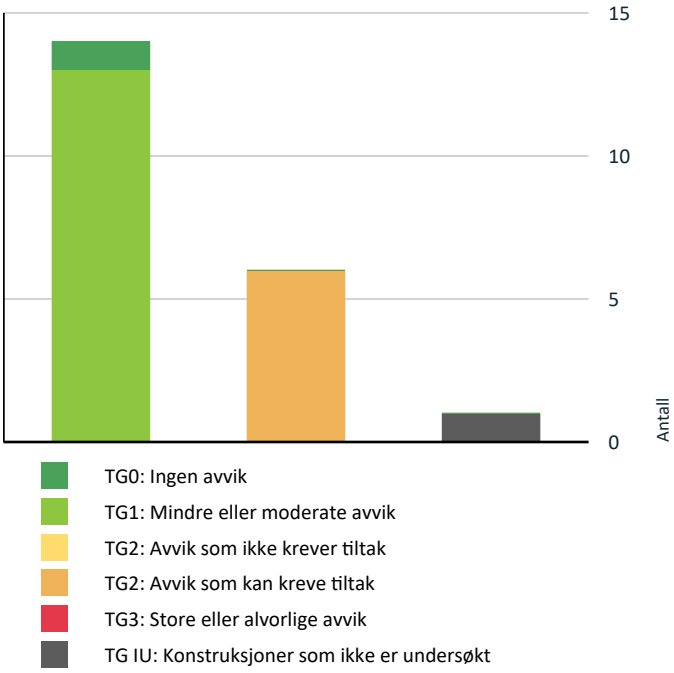
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken er i soverom på tegning, flyttet ut i del av stue.

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Fra 2023. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.



TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er i et sameie hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusj. Nedsenket dusj med lokalt fall. Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, baderomsvask og dusjgarnityr/dør. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Noe enklere innboksing vegghengt wc, mer utseendemessig avvik. Utført som egeninnsats.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vifte må undersøkes med sameie om mulig da ikke alle tillater dette.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra 2013 ifølge eier. Laminerte tre fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert stekeovn, steke topp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør og kobber. Fordelerstamme rør i rør plassert i innboksing soverom og har montert lekkasje sensor som skal stenge vann ved evt lekkasje. Om det er eldre skjulte kobber rør så er det risiko for vedlikeholdsbehov.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK ifølge eier.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i soverom og er nyere årgang, ukjent når. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



TG 2 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.

Automatsikringer i felles gang.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, modernisert til automatsikringer men ukjent når.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ikke utført arbeid i mitt eierskap.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



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.

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 Kontroll 2025 ifølge eier.

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

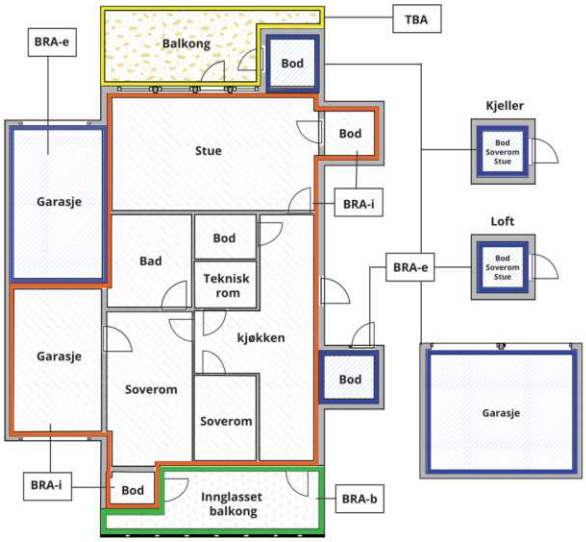
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
2 etasje	32			32	
SUM	**32**	**2**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal	
2 etasje	Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Bad		

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkken er i soverom på tegning, flyttet ut i del av stue.

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
Kommentar: Egeinnsats, les egenerklæring.

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)**
Leilighet	32	2

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Teame Sium Measho	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	904		16	538 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kronprinsens gate 41

Hjemmelshaver
Measho Teame Sium, Kristiansand Kommune

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.08.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	5	Nei
Del med takstmann	12.08.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

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.

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/SD4030

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.
131250396

Selger 1 navn
Teame Sium Measho

Gateadresse
Kronprinsens gate 41

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

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: 131250396

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installert vegghengt toalett i 2024. Et glass dusj-dør i 2023.

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	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fasade malt av Krs. byggdrift Justnøs i juni 2025. Taktekking utført av VVE i 2025. Belysning av fellesområder installert av Elpunkt i mai 2025.
Arbeid utført av	Krs. Byggdrift Justnæs, VVF og Elpunkt

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250396

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250396

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: 131250396

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Teame Sium Measho	aaba05adf4b57b171fd34c fb69248bff06daa93f	06.08.2025 19:57:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250396

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Kronprinsens gate 41

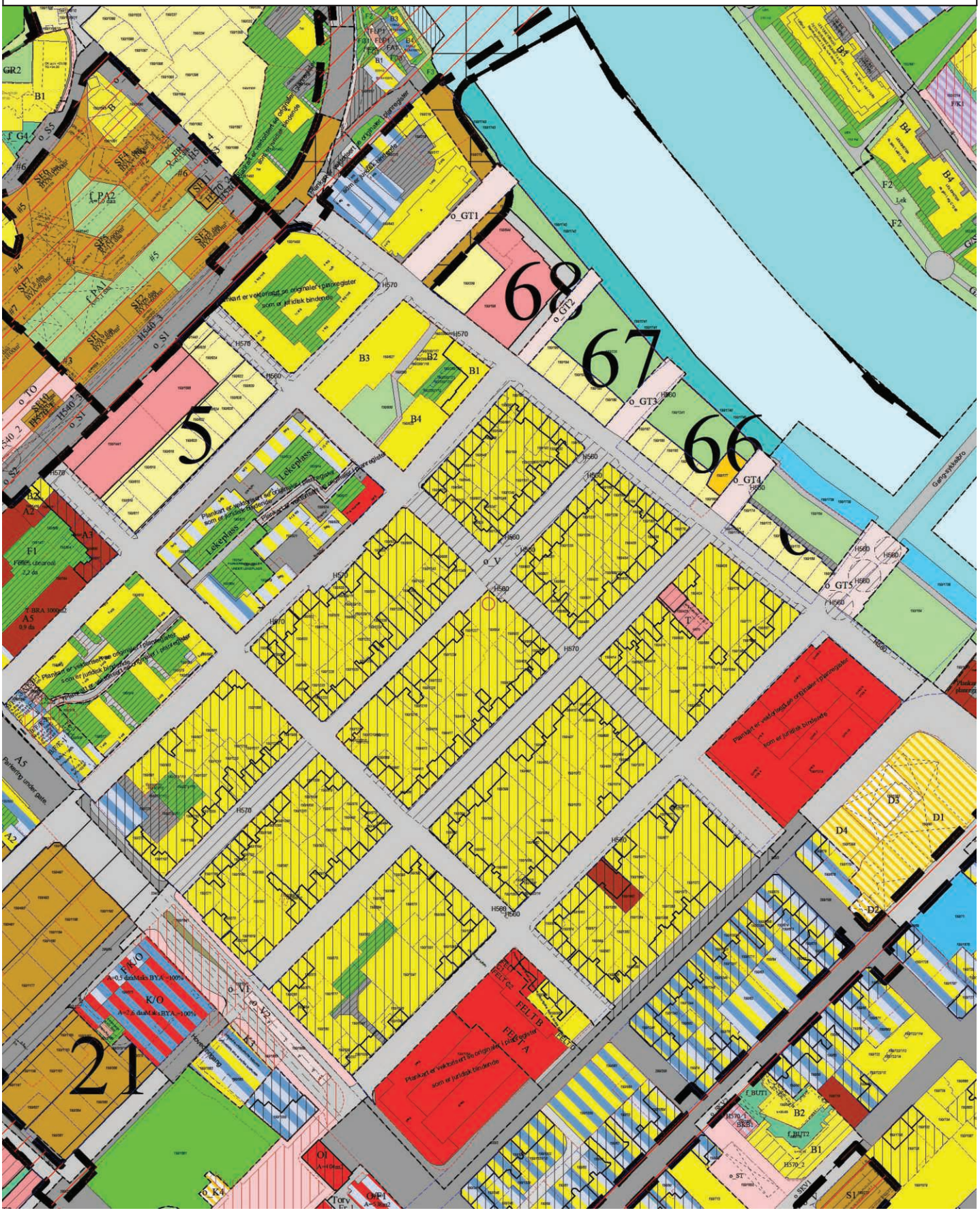
Dato: 30.07.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32


68
67
66
5
21
Lekeplass
Lekeplass
Plankart er vektorisert fra originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert fra originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert fra originaler i planregister som er juridisk bindende

PLAN NR. 572

KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35
Godkjent av bystyret 29.08.1990 som sak nr. 153/90.

§ 1.

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i kvartalene og av gatebildets, bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet.

§ 3.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan bygningsrådet tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende. Hvor eldre gatehus er bygget for butikker, kan disse forlanges opprettholdt til slik bruk. Mot Festningsgaten kan bygningsrådet tillate at større del av bebyggelsen nyttes til formål som nevnt i 2. setning, men sette som vilkår for slik bruk, at atkomst for varelevering sikres fra sidegatene via regulerte fellesatkomster eller nabotomter etter tinglyst avtale. Brannfarlig virksomhet eller lagring av spesiell brannfarlig vare tillates ikke.

Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredsstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger. I Tollbodgaten, Rådhusgaten, og Holbergsgaten må støyforholdene vurderes og tilsvarende støydempende tiltak iverksettes om nødvendig.

§ 4.

På plan
kartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad.
For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal 16, 23, 29 og 35: 0,9 -
For kvartal 22, 28: 1,0. Utnyttelsesgraden er her forholdet mellom samlet bruttoetasjeareal (uten kjeller) og bruttotomt (tomt + 1/2 tilstøtende gategrunn).

Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomte-arealet (nettomtomt - uten gatetillegg).

§ 5.

Bygg som skal bevares.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. (Vist på plankart datert 27.04 revidert 21.05.1990).
Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving kan/skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når det skjer i harmoni med bestående byggs karakter med hensyn til form, detaljer, farger o.a. og innen rammen av § 7 og 8. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten, ved 1 og 1 1/2 etasjes bygg normalt heller ikke nye takvinduer.

Den verneverdige bebyggelse i området føres av brannstyret opp i fortegnelse over spesielle bygninger, områder m.v. i henhold til Lov om brannvern § 22.d. og er i medhold av samme lovs § 23 undergitt særskilt brannsyn.

§ 6.

Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevarings-messig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.

Bygningsrådet kan forlange at riving ikke skjer før godkjente planer for nybygg foreligger.

Ved riving eller ombygging /bruksendring av uthus i gård skal påses at byggeforskriftenes krav til boder o.l. for boligene løses på annen måte.

§ 7.

Nybygg.

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindus-inndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Langs gatene kan bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i inntil 2 etasjer og i inntil 12 m. byggedybde fra byggelinje mot gate. Loftsetasje under skråtak kan tillates, med kvistvinduer mot gårdsiden. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten. Unntak kan gjøres for kvister, hvor slike har tradisjon i pågjeldende gates eldre bebyggelse og de gis en utforming i harmoni med disse.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i § 4, tillates bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense, når denne ved sin dimensjonering, og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og bevaring av eksisterende trær, og atkomst og brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret. Mellom atskilte bygg på egen tomt kan forlanges en avstand på minst 8 m.
Som grunnlag for vurdering og sikring av disse forhold skal det utarbeides en plan for kvartalenes indre som viser bestående gårdsbebyggelse og trær som bør bevares oog ubebygde arealer som, av hensyn til sikring av utearealer til opphold og lek og brannvern, bør holdes fri for bebyggelse. Denne plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2. Bygningsrådet kan forlange bygge- og rivingsplaner utsatt til slik plan foreligger.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens takform og takvinkel, dimensjonering og plassering, under hensyn til ovennevnte bestemmelser. Rådet kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjetall) i gatebildet opprettholdes, ved nybygg og ved til- og påbygg. Ved byggesøknader skal fremlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse.

Alle byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

§ 9.

Fellesanlegg, fellesarealer.

Gyldenløvesgate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Deler av Festningsgaten 38, 40 og Skippergaten 73 i kvartal 16 og deler av Rådhusgaten 21 og 27/29 i Kvartal 28 reguleres til felles atkomst for varelevering, parkering på kjellerplan og felles oppholds- og lekeareal for kvartalene.

§ 10.

Gatebruksplan.

Av hensyn til vern av bygnings- og bomiljøet og sikring av et trygt utemiljø for barn og voksne forutsettes det utarbeidet en detaljert plan for gatebruk og trafikkregulerende/trafikkdempende tiltak for området. Slik plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2.

§ 11.

I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

§ 12.

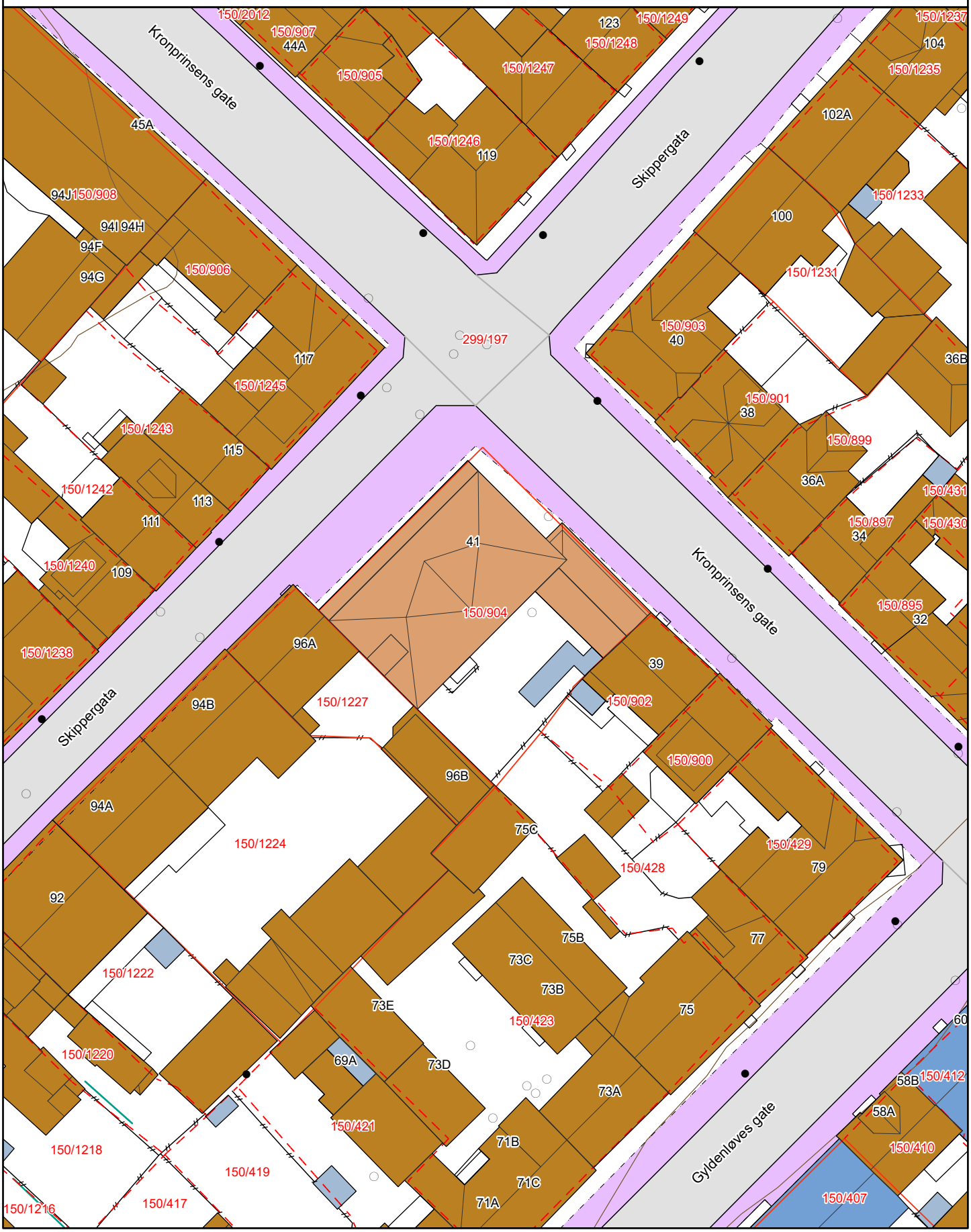
Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning, gatemøblering o.l. gateutstyr samt reklameskilter skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Gamle stensatte fortau og rennesteiner må søkes bevart/restaurert.

Byplansjefen i Kristiansand

Oversiktskart

Adresse: **Kronprinsens gate 41, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/904/0/16**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 538 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.07.2025



Matrikkelkart

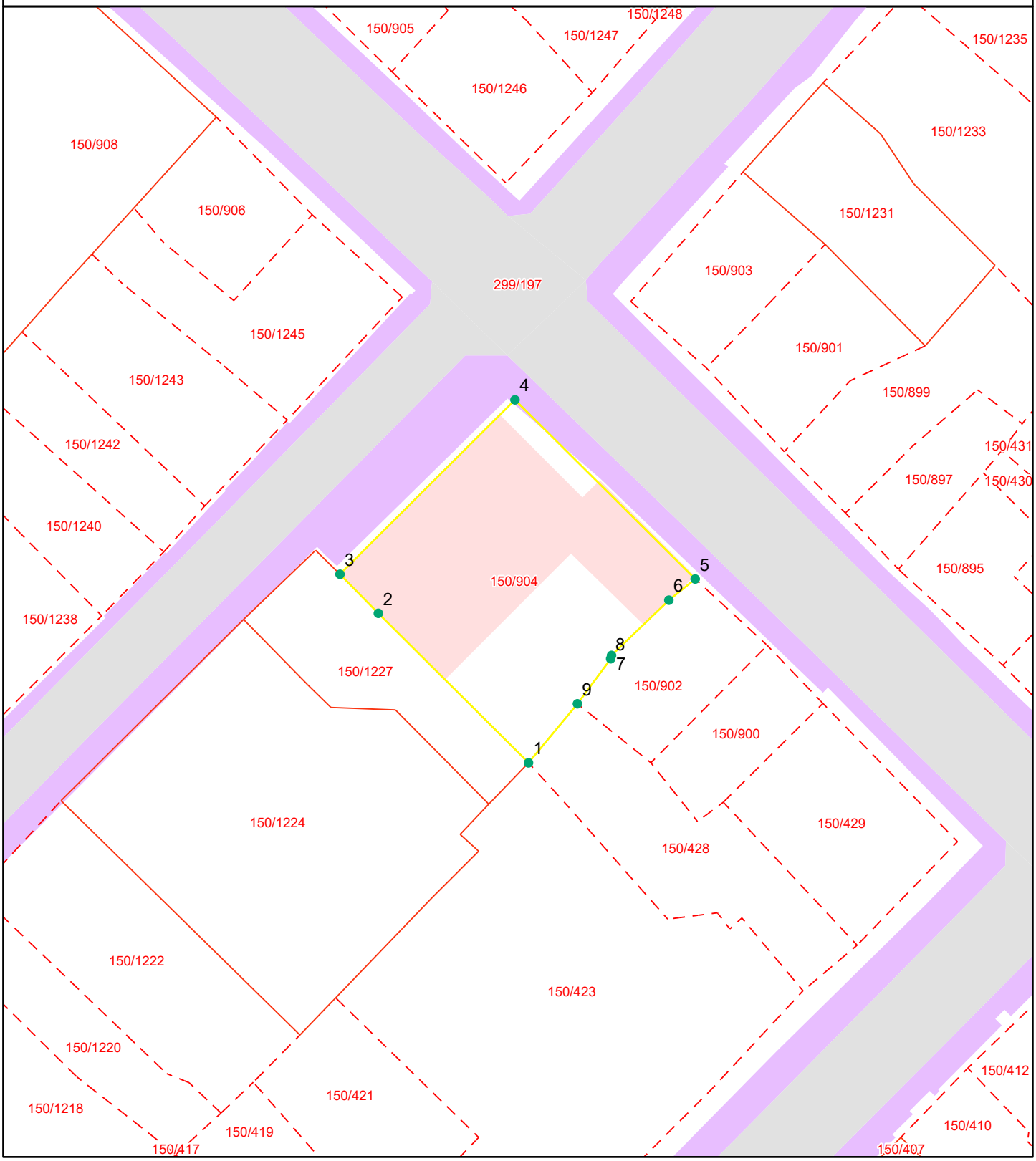
Adresse: **Kronprinsens gate 41, 4614 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/904/0/16**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 538 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.07.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445787.52	441055.83	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.58	0
2	6445801.3	441041.97	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.06	0
3	6445804.9	441038.43	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	22.83	0
4	6445820.97	441054.58	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	23.48	0
5	6445804.46	441071.21	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.12	0
6	6445802.51	441068.78	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.36	0
7	6445797.42	441063.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	0.32	0
8	6445797.11	441063.41	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.17	0
9	6445792.96	441060.34	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.08	0

Boligopplysninger:

SAMEIET KRONPRINSENSGT.41		V³r ref.:	25/16	Fødselsdato eier:	20.09.1999
Kronprinsens gate 41		Type:	Sameie		
4614 KRISTIANSAND		Eiere:	Teame Measho Sium		
Organisasjonsnr:	988 407 933	Seksjonsnr:	16		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 136

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 627
	Avdrag fellesl³n	198
	Renter fellesl³n	698
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50
	Get Safe brannvarsler	110
	Telia TV / Bredb³nd	453

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	128 534	Gjeld siste ³rsoppg.:	131 538
Klient ajourf. l³n:	4 774 669	Klient gj. s. ³rsoppg.:	4 926 660

Spesifikasjon av l³n:
L³nenummer: 60308119664, Nordea
Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 29.07.2025: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 29.07.2025: 4 774 669
Andel av saldo: 128 535
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2048)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Henriette Hultmann
Adresse:	Kronprinsens gate 41
Postnr/-sted:	4614 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 48050010
E-post:	henriette.hultmann@protonmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.07.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	131 538	Andre inntekter:	1 206
Annen formue:	30 618	Utgifter:	8 543		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	16	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 150/904 - seksjon:16
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 10 900,00
Avg. reguleres: <ukjent>

Boligopplysninger:

SAMEIET KRONPRINSENSGT.41	Vår ref.:	25/16	Fødselsdato eier:	20.09.1999
Kronprinsens gate 41	Type:	Sameie		
4614 KRISTIANSAND	Eiere:	Teame Measho Sium		
Organisasjonsnr: 988 407 933				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588298

VEDTEKTER

for Sameiet Kronprinsens gate 41

§1

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kronprinsens gate 41.

Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst oktober 1990.

§2

Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr. 150 bnr. 904 i Kristiansand kommune ligger i sameie mellom de 38 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom. Hovednettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3

Rettslig rådighet over seksjoner

§3A Rettslig råderett over seksjoner finansiert med 1.BO lån fra Kristiansand kommune

For seksjoner finansiert med 1. BO lån fra Kristiansand kommune gjelder følgende punkter i tillegg til øvrige vedtekspunkter.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, med følgende unntak:

- Ingen, utenom Kristiansand kommune selv, kan eie mer enn en seksjon.
- Fremleie er ikke tillatt. Sameiestyret kan i særlige tilfeller, dvs. kun studieopphold utenbys/utenlands samtykke i fremleie i inntil ett år.
- Kristiansand kommune har forkjøpsrett.
- Dette punktet kan ikke endres uten samtykke fra Kristiansand kommune

§3B Rettslig rådighet over seksjonen

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse av festeretten, med følgende unntak:

- Ingen, utenom Kristiansand kommune selv, kan eie mer enn en seksjon.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- Kristiansand kommune har forkjøpsrett, jfr. festekontraktens §2
- Erverver av seksjon og leietaker må godkjennes av styret. Godkjennelsen skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Erverver av seksjon og leietaker skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved påskrift på vedtektene.
- Seksjonseier skal registrere leietaker i en nettbasert portal for sameiet.

§4

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameiere plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§5

Vedlikehold og påkostninger

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

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning av fond til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetningen er vedtatt skal beløpet innkreves sammen med de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene.

§6

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelse på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøkene.

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

§7

Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8.

Sameiermøte

Sameiermøter er sameiets øverste organ. Deltakerne i sameiermøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

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

Innkalling til sameiemøte skal skje med minste åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje digitalt. Sameiere kontaktes via e-post som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet.

Sameiermøtet kan holdes digitalt, eller på annen betryggende måte.

Hvis styret bestemmer seg for ett av alternativene til fysisk møte, så må man i forkant orientere om det og gi eierne en frist for å kreve fysisk møte.

Styret står fritt til å vurdere og beslutte den møteform de ønsker å benytte seg av.

Dersom styret bestemmer at man ikke skal ha et fysisk møte kan boligeierne kreve det på visse vilkår. Kravet må fremmes av minst fire sameiere, som til sammen utgjør minst 1/10 av stemmene. Dersom man fyller kravene, har man et krav på at møtet avholdes som et fysisk møte. Det stilles ikke noe krav om begrunnelse for kravet.

Sameiere skal være orientert om at møtet ikke blir fysisk, og hvilke saker som ligger til behandling i god tid før fristens utløp.

Det er styrets ansvar å påse at årsmøte uten fysisk oppmøte skjer på en forsvarlig måte. Det kreves at lovens øvrige krav til møtet overholdes, som for eks. stemmeregler, krav til føring av protokoll osv. Styret sørger for at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en betryggende måte, og at deltakernes identitet kan stadfestes.

De som ikke ønsker å delta digitalt har flere muligheter:

- Man kan la seg representere ved en fullmektig. Fullmaktsreglene gjelder uansett møteform
- Man kan kreve fysisk møte med minst 10% oppslutning blant seksjonseiere.
- Styret kan tilby en alternativ oppmøteform, f.eks. telefonkontakt med en i styret, eller et mindre og fysisk møte med et styremedlem hvor de gjøres kjent med debatten fra møtet og får mulighet til å kommentere og avgi stemme, osv.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1) Behandle styrets årsberetning

2) Behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap

3) Fastsette budsjett for kommende år

4) Velge styreleder når lederen er på valg

5) Velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg

6) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre

7) Behandle forslag fra styret

8) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiermøtet ledes av møteleder som velges av sameiermøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant

dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de navngitte stemmene.

9.

Styret

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styret velges av det ordinære sameiemøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, gjeldende fra det ordinære årsmøtet.

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styreleder leder styremøtene. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer) er til stede. Står stemmene likt, gjør møteleder utlaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

10.

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert.

11.

Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. I advarselen skal det opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og det skal opplyses om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styre kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sammeier (leier eller annen bruker).

12.

Kameraovervåking.

Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder. Formålet er å forebygge hærverk og tyveri. Styret er ansvarlig for at overvåking skjer i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

13.

Kommunikasjon

Kommunikasjon mellom sameiere og styret skal skje digitalt.

Sameiere kan reservere seg mot elektronisk kommunikasjon, uten at det kreves grunn til reservasjonen. En sameier som reserverer seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon på papir.

14.

Eierseksjonsloven

For øvrig kommer eierseksjonsloven, 29.05.2017 nr.91 med senere endringer til anvendelse.

HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Kronprinsens gate 41

Vedtatt på generalforsamling 21. februar 2022

Husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg retningslinjer i "god naboskikk".

Hver sameier/beboer plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bor i deres seksjon er informert om og overholder husordensreglene. Hver beboer har ansvar for at reglene overholdes av besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp eventuelle brudd på husordensreglene.

Styret skal som hovedregel kontaktes dersom det er brudd på husordensregler.

RO OG ORDEN

Kronprinsens gate 41 er en blokk fra 1960. Dette betyr at blokka er spesielt lytt. Beboere skal ta hensyn til hverandre også utenom den stille perioden. I tidsrommet 23:00 - 07:00 skal det være ro i bygningen og det skal vises særlig hensynsfullhet.

Ved spesielle situasjoner (oppussing, fest osv.) som kan medføre sjenerende støy, bør naboene varsles om dette. Regel om ro i tidsrommet 23:00 - 07:00 er fremdeles gjeldende, og fester skal avsluttes før kl. 23:00 også i helger.

Det skal utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er minst sjenerende for de øvrige beboerne.

På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

Regler om ro og orden gjelder både i egen leilighet og i fellesarealer.

Bakgård og takterrasse skal ikke benyttes etter kl. 23:00.

SØPPEL

Sameiet Kronprinsens gate 41 benytter seg av en nedgravd avfallsløsning. Systemet ivaretar brukervennlighet, brannsikkerhet, hygiene og estetikk.

Det skal ikke kastes eller oppbevares søppel i fellesarealene i Kronprinsens gate 41, inkludert under oppussing/ renovering og inn- og utflytting. Utleiere skal sjekke fellesarealene for forsøpling når leietakere flytter ut, ikke kun egen leilighet/bod.

Bind, tamponger og andre hygieneprodukter skal ikke kastes i toalett/avløp.

Kontakt styret dersom du trenger ny elektronisk søppelbrikke. Brikken bestilles av styret gjennom Avfall Sør.

FELLESAREALER

Beboere plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Unntak ved inn- og utflytting under oppsyn. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.

Hovedtrappa og branntrappa skal aldri brukes til oppbevaring. Dette av hensyn til brannvern. Alle fellesarealer skal holdes frie for personlige eiendeler (eks. møbler, sko osv.) både av hensyn til brannfare og renhold. Private ting skal oppbevares i beboers egen bod, med enkelte unntak*. Unntak kan gjøres for f.eks. blomster eller lykter til felles glede i samtale med styret .Nødutgang til tak og bakgård skal aldri blokkeres.

Ved bruk av fellesarealer skal beboere rydde opp etter seg.

Alle fellesarealer er underlagt røykeloven. Det er røykeforbud på alle fellesområder, inkludert utenfor hovedinngangsdøren og bakgården. Røyking er kun tillatt på avgrenset område ytterst på takterrassen. Beboere oppfordres også til å begrense røyking fra egen enhet/balkong, ettersom lukt fra leiligheter trekker ut i gangene og røyk fra balkong trekker inn i åpne vinduer i naboleiligheter.

Private hageredskaper og verktøy tilbudt til fri bruk av sameiet kan settes i sykkelskur i bakgård. Rullestol, barnevogn og sykkel kan oppbevares i sykkelbod i kjelleren. Se også eget punkt angående sykler.

Er du i tvil kan du kontakte styret på epost krompen41@gmail.com.

VASKEROM

Beboere skal registrere bruk av vaske- og tørketrommel i loggboka i vaskerommet.

Dersom en beboer ikke rekker å fjerne klesvask fra en maskin innen neste beboer skal bruke maskinen, skal nestemann plassere klærne i en ren kurv (ikke på gulvet.)

Klær skal ikke etterlates i vaskerommet over lengre tid. Klær som har vært observert i vaskekjelleren i over én uke blir kastet.

Beboere skal rydde opp etter seg i vaskekjelleren. Det inkluderer å kaste søppel og lo fra filter i søppeldunk. Husk å fjerne lo fra vaskemaskin og tørketrommel.

KOMMUNIKASJON

Meldinger om bråk, forsøpling, feil og mangler skal sendes direkte til styret. Meld inn saker til styrebehandling via krompen41@gmail.com eller per brev i styrets postkasse. Det er også mulig å kontakte enkeltmedlemmer i styret via telefon eller Facebook.

Ved hastesaker oppfordres eiere/beboere til å ringe et av styrets medlemmer.

Bråking/festing på natten, kriminelle forhold og andre saker som krever øyeblikkelig oppmerksomhet kan meldes til styret via telefon til alle døgnets tider. Det er lov å ringe styret på natten dersom en beboer behøver øyeblikkelig hjelp.

Alle eiere og beboere oppfordres til å bruke sameiets Facebook-gruppe til å ta kontakt med hverandre og holde hverandre oppdatert på hva som skjer i blokka. Bruk gjerne også gruppen til å låne og dele med hverandre, be om hjelp fra andre sameiere, eller å invitere til noe sosialt og hyggelig.

Sameiets Facebook-gruppe er https://www.facebook.com/groups/kronprinsensgate41

LEILIGHETER

Den enkelte eier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet.

Vis omtanke for naboer når det benyttes grill på egen terrasse. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Det oppfordres også til å begrense generell lagring av møbler, bygningsmateriell og liknende på balkonger som kan være til sjenanse for naboer.

Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger.

Kontakt styret dersom du trenger en ny kopi av din nøkkel.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold i Kronprinsens gate 41 såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eiere av seksjoner står fritt til å forby røyking og dyrehold ved utleie.

Det er ikke tillatt å la dyr vandre fritt eller oppholde seg uten tilsyn i fellesarealene.

Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, og oppfordres til å sørge for at sine dyr i størst mulig grad unngår å gjør sine fornødne på sameiets områder. Det er båndtvang på hunder i bakgården hele året.

Med henvisning til regler om ro og orden skal bakgården ikke brukes til lufting av hund på kveldstid, da dette kan medføre støy og være forstyrrende for naboer med vindu mot bakgård.

SYKLER

Beboerne skal bruke fellesboden i kjelleren, sykkelskuret i bakgården eller sykkelstativet i Skippergata til parkering av sykler. Vi oppfordrer alle til å låse syklene sine fast i sykkelstativene.

BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og vil føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KRONPRINSENSGT.41 torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Kristiansand rådhus - møterom TBA.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Thor Jøran Jensen velges til å lede møtet.

Vedtak:

Thor Jøran Jensen velges til å lede møtet.

1.2 Valg av protokollfører

Thor Jøran Jensen velges til å skrive protokoll.

Vedtak:

Thor Jøran Jensen velges til å skrive protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Bernt Danielsen velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Bernt Danielsen velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Til stede 7 eiere.

Vedtak:

7 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Ingen innvendinger til innkalling.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding ble gjennomgått og kommentert. Ingen innvendinger mot årsmeldingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Regnskap og budsjett ble gjennomgått.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Det er ingen saker innmeldt fra eierne.

Vedtak:
Det er ingen saker innmeldt fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Dugnad/rydding av søppel

Styret inviterer til diskusjon rundt hva vi kan få til på dugnad, og hva vi skal leie inn arbeidskraft til.

- Hva skal gjøres på dugnad og hva skal vi leie inn arbeidskraft til?
- Søppel må kastet
- Innvendig maling

Vedtak:
Tas til orientering. Styret prøver å legge til rette for at man kan jobbe dugnad gruppevis og at dugnaden foregår over flere dager.

5.2 Fasade

Styret har innhentet tilbud på vask og maling av fasaden som utføres i sommer.

1. vask, rens og rep av murskader samt et strøk grunning og to strøk maling
2. pris på grunning (jotun drytech murprimer) og maling (jotun drytech murmaling)
3. liftleie samt bil til å heise inn lift i bakgårdene (4 x løft)

Vedtak:
Årsmøtet tar saken til orientering.

5.3 Lys i fellesarealer

Det er innhentet tilbud på bytte av lys i fellesarealer til 55 000 eks mva, ca 69 000 inkl mv a

Det er søkt om midler fra SØBO miljøfond til å dekke noe av dette

Resten av kostnaden dekkes av sameiets velikeholdsfond

Vedtak:
Styret gis fullmakt til å iverksette bytte av lys i fellesareal. Enstemmig vedtatt.

5.4 Bakgården

Styret ønsker å kunne bruke et beløp på kr 10 000 til diverse arbeid med bakgården.

Vedtak:
Styret innvilges å disponere 10 000 til arbeid med bakgården.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60 000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Thor Jøran Jensen ble valgt til 1. år på forrige årsmøte. Ønsker ikke gjenvalg til ny periode. Foreslår Henriette Hultmann som styreleder.

Vedtak:

Henriette Hultmann ble enstemmig valg til styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Thor Jøran Jensen og Nicolai Dahl foreslås til styremedlemmer.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Thor Jøran Jensen og Nicolai Dahl ble enstemmig valgt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Bernt Danielsen ble valgt til varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Bernt Danielsen ble valgt enstemmig.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året.

Protokoll for SAMEIET KRONPRINSENSGT.41

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Jøran Jensen (sign.)	04.04.2025
Sekretær	Thor Jøran Jensen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Bernt Even Bjelland Danielsen (sign.)	03.04.2025

Kronprinsens gate 41

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 139 elever, 13 klasser	5 min 0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	4 min 0.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	6 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Linje 10	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	10 min 0.9 km
Kristiansand Kjevik	18 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	14 min 1.1 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 40 barn	17 min 1.5 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 å... 30 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kronprinsensgate	2 min
Coop Extra Parken Krsand	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillemarkens	7 min
Vitusapotek Elefanten - Kristiansand	5 min
Lillemarkens Vinmonopol	8 min

SPORT

Tordenskjoldsgate flerbruksløkke	5 min
Todda skoles Flerbruksløkke asfalt	5 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	6 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

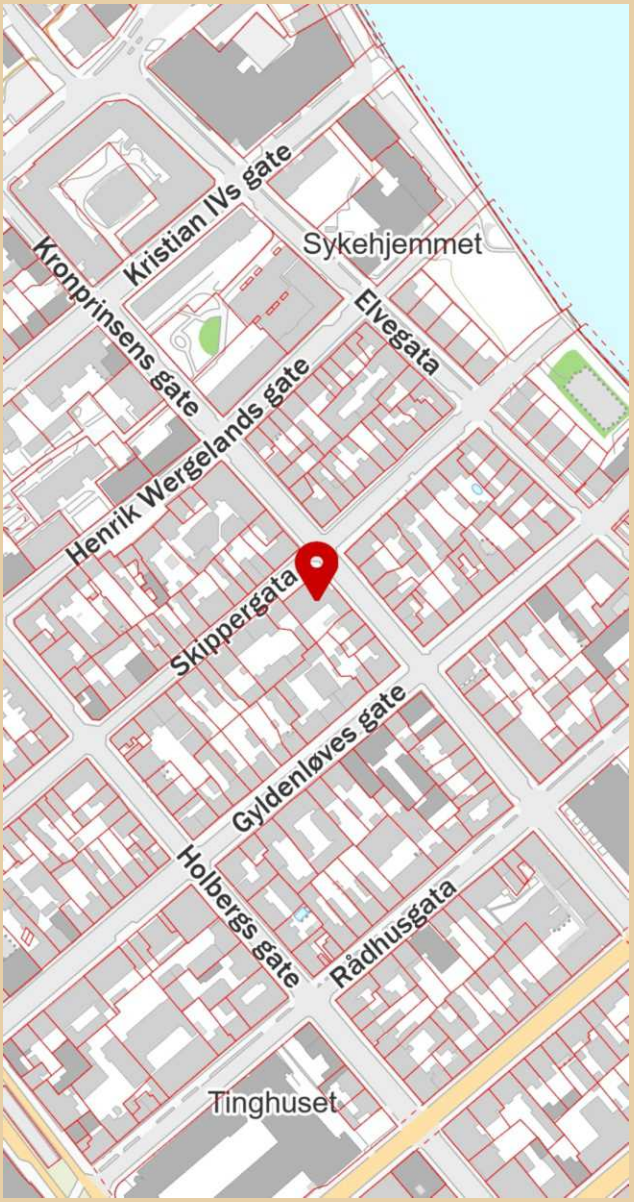
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil



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

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.