PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HOLBERGS GATE 49A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

Holbergs gate 49A , 4614 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 819, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 03.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4753 **Referansenummer:** PV6812

Autorisert foretak: M2 Takst AS

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

Norsk takst

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

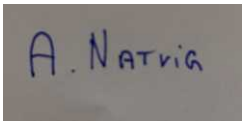
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



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 sameiet bygget 1956, dagens eiere har eid siden 2022. I rolig del av sentrum, men likevel gåavstand til alt det Kvadraturen byr på av kvaliteter. Romslig 3 roms som er vedlikeholdt og modernisert med årene. Nyere kjøkken, modernisert baderom, de fleste vinduer osv, men også eldre bygningsdeler mm som medfører merknader i rapport, og vedlikehold fremtid.

Leiligheten ansees å være i normal stand utfra alder, byggeskikk mm.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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. Vedlikehold i sameiet må forventes.

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

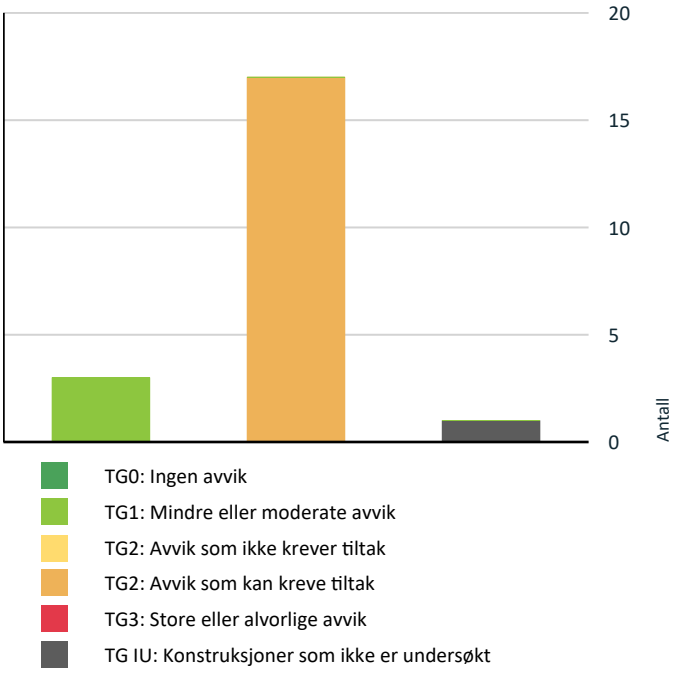
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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 > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1956

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduene er nyere årgang 2012, men de tre små stuevinduene er fra 1978. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn/vurdere fremtidig modernisering.



TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med enkle glass. Tar litt i svill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Fra 1978. Normal funksjon.

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

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldrre dører. De tar litt i svill/karm, vurdere noe justering. Trekk vil kunne oppleves balkongdør , og det vil kunne oppleves noe lytt fra fellesgang. Når inngangsdør skal byttes så anbefales den økt i kvalitet med brann og lydhemmende kvaliteter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig modernisering ytterdører.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

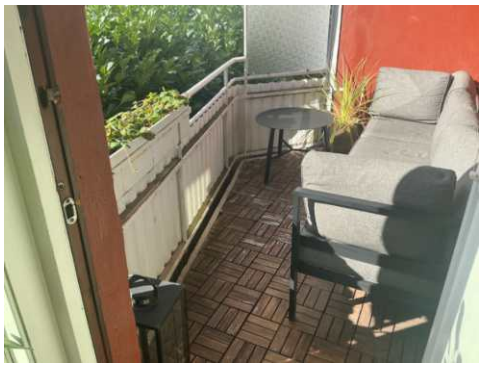
Betongdekke med enklere treheller oppå. Rekkverk m stål/plater. Noe normal alder og værslitasje treheller og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Normalt oppsyn og vedlikehold betong/rekkverk.



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.

Tilstandsrapport

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.

Naturlig med vedlikehold i blokka med tiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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.

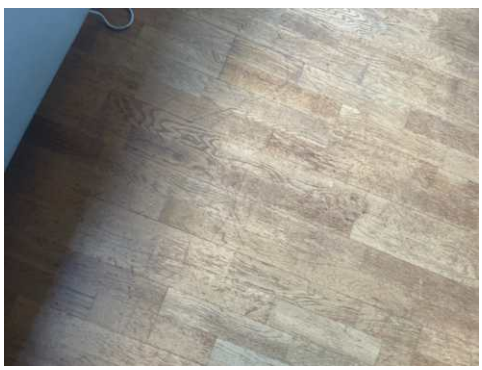
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje gulv finnes, spesielt stue. Ellers mer normalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket. Evt sliping/modernisering gulv mm må vurderes av kjøper.





TG 2 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.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn i sameiet.



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Eldre, enkelte tar litt i karm/svill, normalt utfra alder. Mindre fuktsvelling underkant av baderomsdør.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindu våtsone, oppsyn ved bruk. Stedvis noe utseendemessige avvik på avslutning flislegging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Lite fall mot sluk men god oppkant dørsvill med flis som sikrer mot lekkasje andre rom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Redusert tilgang for kontroll, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning. Ikke optimalt tett rundt rørgjennomføringer

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.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badekar, innredning og vegghengt wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt merker på benkeplate. Ellers mer normalt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte benkeplate om ønskelig, men fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilluft anbefales.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv. Innredning fra ca 2018/2019 ifølge eier. Trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vaskemaskin i rommet. Vaskemaskin ønskes helst plassert i et rom med sluk og fuktsikre løsninger. Siden det ikke er plass på bad så er den plassert på kjøkken, noe som ikke er optimalt. Ved evt lekkasje så vil vann spre seg og medføre økt skadeomfang.

Det er montert lekkasje sensor som kompenserende tiltak, denne er synlig under vask. Ukjent om det er en sensor også under vaskemaskin slik det bær være. Videre går lekk sensor på batteri, slik at den må jevnlig testes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Undersøke om lekk sensor under vaskemaskin, evt bør det montere som ikke. Jevnlig test av funksjon.





1 ETASJE > 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:

Bruksoppsyn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og noe rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk sluk at det gjør minst mulig skade. Det er ingen sluk i i bod rom, men montert lekkasjesensor. Lekkasjesensor må testes jevnlig.

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

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod, ukjent årgang. 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.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 når Automatsirkinger mm modernisert.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
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 Det har vært tilsyn i 2021 i forrige eiers eierskap, ukjent saksnummer.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Om man bruker stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin samtidig på kjøkken så vil sikringen gå.
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

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

Tilstandsrapport

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.



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 på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. 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

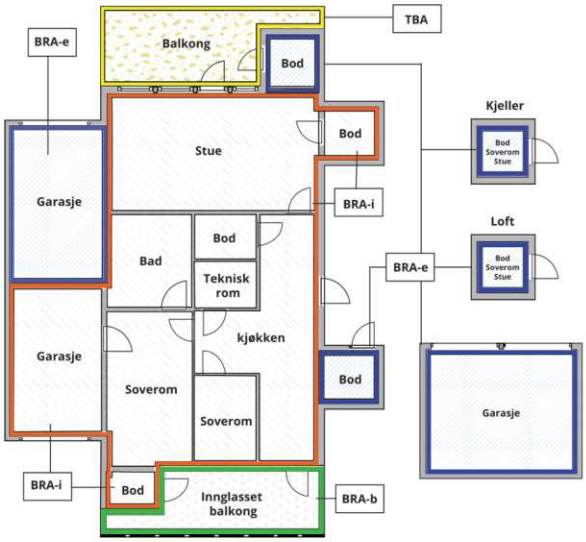
Hva er måleverdig areal?

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		7		7	
1 etasje	67			67	4
5 etasje					
SUM	**67**	**7**			**4**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal, bod i fellesareal	
1 etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, stue, kjøkken		
5 etasje		Bod i fellesareal	

Kommentar

Eier opplyste å ha en bod på loft, men usikker hvilken det er. Denne er derav ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre vedlikehold.

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	67	7

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Emelie M E Christophersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	819		1	956 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Holbergs gate 49A

Hjemmelshaver
Christophersen Emelie Marie Elisabet, Kolstad Jakob Leonard

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.10.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Fremvist	6	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

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/PV6812

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.
131250536

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emelie M E Christophersen	Jakob L Kolstad

Gateadresse
Holbergs gate 49A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring

Polise/avtalenr.: 884608

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: 131250536

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere: Tidligere boligeier pusset opp i 2016/2017. Fra tidligere boligeiers egenerklæringsskjema: Rør, ny dusj/badekar, nytt toalett, ny vask, fliser (Gjennomført av faglært), membran, våtromsplater på vegg.
Arbeid utført av	Ifølge tidligere eiere: S&S INTERIØR, Johan Makussens vei 60 4888 Hombørsund

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere: Lagt på ny smøremembran på gulv og vegg.

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

Beskrivelse	Ifølge tidligere eiere: Vannlekkasje 12.09.2018 (rett etter overtagelse for forrige eier) på kjøkken og i bod/kjeller etter avløp fra vaskemaskin på kjøkken som hoppet ut av dreneringsrør. Forsikringssak som ble utbedret (Polygon) og kjøkken ble oppgradert (HTH hvitevarer, vaskemaskin og deler av innredning). Installert waterguard. Ingen skader på bod lokalisert rett under kjøkken.

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

Beskrivelse	Tidligere eier opplyser å ha observert 1 skjeggkre på badet i desember 2021. Opplyser at bekjempelse ble utført av Pelia som en forsikringssak via sameiet. Ikke observert noen før eller siden. Selv har vi aldri observert skjeggkre verken i leilighet eller bygg.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny vifte med bryter på bad Ny termostat med effektregulering på bad. Nye stikkontakter til Micro og Vifte på kjøkken. Tilkoble lysarmatur på kjøkken Se på og gjennomgang av elektrisk anlegg i leilighet. Finne løsning for utbedring av anlegget. Opprette ny kursfortegnelse
Arbeid utført av	Kim El AS

Filer

Faktura 269.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 131250536

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av sameiets el-anlegg utføres av Elpunkt. Ifølge tidligere eiere: Tilsyn fra Agder Energi gjennomført 22.12.2021. Godkjent etter avvik ble lukket(stikkontakt på gjesterom som manglet jordforbindelse)

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny gatebruksplan hvor Holbergs gate planlegges å bli enveiskjørt, samt fjerne flere gateparkeringsplasser.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport av bolig utført 30.09.25 i forbindelse ved salg. Vedlagt i salgsoppgave.

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

Beskrivelse: Stekeovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin må brukes hver for seg da de er koblet på samme krets som overbelastes om flere brukes samtidig. Har kontaktet elektriker som opplyser at kostnad for utbedring vil være omtrent kr. 20 000.

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

Beskrivelse: Det har nylig vært gjort tilstandsrapport av hele bygget. Ingen konkret plan/tiltak som vil øke felleskostnadene/gjelden er foreslått foreløpig.

Document reference: 131250536

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

Beskrivelse

Det har vært observert i sameiet i 2023. Det ble håndtert av Pelias ved utlegging av gift/åte i alle fellesarealer og leiligheter.

Document reference: 131250536

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: 131250536

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emelie Christophersen	e171de5c9bbe1faf564459cd6e44ebacd0ae2dde	01.10.2025 19:10:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jakob Leonard Kolstad	75f09ce2f5179c55d749be2747d69b80afe522fa	01.10.2025 19:05:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250536

- → 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

Vedtektene er oppdatert og i samsvar med Lov om eierseksjoner av 2017-06-16-65.

Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 19. *Rett til bruk*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20. *Vedlikehold*

§ 20.1 Sameierens vedlikeholdsplikt

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 (inkludert balkongsluken) fra forgreningspunktet på stamledningsnettet 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.

For de av sameierne som har varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk i bruksenheten (eller annet sted i bruksenheten), og hvor lekkasje derfor kan resultere i betydelige vannskader på fellesareal og andre bruksenheter, påligger det disse et særskilt vedlikeholdsansvar av berederen, herunder ansvar for å skifte bereder dersom nødvendig (pr. 2008 var gjennomsnittlig levealder for varmtvannsberedere 20 år).

Dersom skade på fellesareal og andre bruksenheter oppstår som følge av manglende innvendig vedlikehold av bruksenheten er den enkelte seksjonseier (eventuelt gjennom sin innboforsikring) erstatningsansvarlig for den skade som oppstår. Dersom sameiet dekker skaden gjennom sin fellesforsikring skal uansett den enkelte seksjonseier dekke egenandelen for sameiet.

Dører ut mot fellesareal og vinduer er det sameieren selv som vedlikeholder, dog med den begrensning at han ikke kan foreta utskiftninger som medfører fasadeendringer.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Det er styre som innhenter tilbud på håndverkertjenester og utarbeider håndverkerkontrakt:

- Byggblankett 3501 – avtalt vederlag mer enn 2 G.
- Byggblankett 3502 – avtalt vederlag mindre enn 2 G.

For avtaler etter 3501 og 3502 gjelder bestemmelsene i «Lov om håndverkertjenester av 16.06.1989 nr 63».

Styret eller årsmøte godkjenner håndverkerkontrakter.

Grunnbeløpet (G) per 1. mai 2019 er kr 99 858.

§ 21. *Installasjoner m.m.*

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 22. *Rettslig rådighet*

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ved salg av seksjon skal søknad om godkjenning av kjøper behandles av styret (v/forretningsfører).

Eierskiftegebyr er tre (3) ganger rettsgebyret som betales av selger. (Rettsgebyr 01.01.2020 kr 1.172,-)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og

organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner. Følgende juridiske personer til sammen kan allikevel erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

§ 23. *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 24. *Heftelsesform*

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

§ 25. *Panterett for sameiernes forpliktelser*

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 26. *Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 27. *Fravikelse*

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

Kapittel V. Beslutningsmyndighet

§ 29. *Årsmøtets myndighet*

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

§ 30. *Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet*

Med de unntak som følger av loven fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 31. *Styrets beslutningsmyndighet*

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

§ 32. *Mindretallsvern*

Årsmøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kapittel VI. Årsmøte

§ 33. *Årsmøte*

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

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

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

§ 34. *Innkalling til årsmøte*

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven eller tidligere vedtak i årsmøte, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører. Innkallingen skjer skriftlig. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

§ 35. *Om hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle*

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c) velge styremedlemmer og
d) velge valgkomité.

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

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 36. *Møteledelse. Protokoll*

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 37. *Årsmøtets vedtak*

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

Kapittel VII. Styre og forretningsfører

§ 38. *Styre*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Årsmøtet velger også ett varamedlem til styret for ett år av gangen.

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

§ 39. *Styremøter*

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 40. *Styrets oppgaver*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 41. *Forretningsfører, valgkomité o.a.*

Årsmøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Årsmøtet velger en valgkomité, bestående av 3 sameiere. Ved første gangs opprettelse og valg av valgkomité foreslås medlemmene av styret og velges av årsmøtet. Deretter, ved neste valg osv, velger årsmøtet valgkomitéen etter innstilling fra valgkomitéen.

Valgkomitéen avgir innstilling til årsmøtet til valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlem(mer) til styret, samt medlemmer til valgkomitéen. Valgkomitéen plikter å skaffe seg oversikt over hvem som er på valg og hvilke tidsfrister som gjelder. Den skal ha samtale med alle den innstiller til de forskjellige verv. Valgkomitéen fremmer sin innstilling for styret innen den frist som er gitt av styret, og innstillingen legges ved innkallingen til årsmøtet.

§ 42. *Ugildhet*

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

§ 43. *Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Kapittel VIII. Regnskap og revisjon

§ 44. *Regnskap*

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

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 45. *Revisjon*

Sameiet skal ha registrert revisor.

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøte og til å uttale seg.

Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

ENDRINGER

2019-03-05
Sameiermøte endret til årsmøte.

Frist for årsmøte endret fra utgangen av april til utgangen av juni.

2020-06-18, 2025-07-05.
§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt
§ 22. *Rettslig rådighet*

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 / HOLBERGS GATE 49

H U S O R D E N S R E G L E R

1. Spesielt larmende vedlikeholdsarbeider; så som boring, sliping, vedvarende banking eller lignende, må ikke foregå etter klokken 20:00 eller på helligdager.

2. Holdes det selskap ut i de små timer, må det vises nabohensyn. Gi gjerne beskjed til naboer på forhånd. Husk at lyd forplanter seg lett gjennom betongvegger og gulv, spesielt bassen fra stereoanlegget.

3. Forøvrig skal det være rolig i trappeoppgangen og utenfor bygningen om kvelden og natten. Unødig opphold i trapper og ganger er ikke tillatt. Vis hensyn og prøv å unngå høylydt skrik og skrål der. Ytterdørene skal holdes låst til enhver tid. Etter klokken 23:00 skal det være RO i blokken.

4. Hybler i 5. etasje skal ikke beboes av flere enn en person.
   Årsak: Kapasitetsbegrensning på «de ytre» bekvemmeligheter, bad og toalett.

5. Gangdører i 5. etasje skal være lukket og låst hele døgnet.

6. Gangdører i kjelleren skal være lukket og låst hele døgnet.

7. Unngå smelling med alle dører i trappeoppgangen.

8. Det er forbud mot dyrehold i sameiet, med mindre det gis skriftlig tillatelse fra styret.
   Skriftlig søknad om å holde husdyr skal fremmes for styret, som avgjør søknaden etter vedtektenes § 19, jf eierseksjonslovens § 19.

9. Parabolantenne på veranda er ikke tillatt. Sameiet har Kabel-TV.

10. Balkongen kan brukes til tørk av småvask og lufting av tøy. Tøyet må ikke henges utover balkongen – så det kan ses utenfra. Lufting av sengetøy og tepper ut av vinduene er ikke tillatt.

11. Det er lov å grille på balkongen så lenge det ikke er til sjenanse for naboene (luft, røyk etc). Det skal kun brukes elektrisk grill.

12. Seksjonseiere eller leieboere skal utføre trappevask slik at seksjoner på venstre side vasker i oddetall-uker, og seksjoner på høyre side vasker i partall-uker. Styret kan pålegge seksjonseiere kvitteringsplikt.
    MERK: Det ordinære sameiermøte vedtok 26 april 2007 å leie hjelp til trappevask fra juni 2007.
    Tjenesten gjelder ikke gangene i 5. etasje.
    Hvis tjenesten faller bort vil seksjonseiere og leieboere bli informert.

13. Seksjonens eier er ansvarlig for uregelmessigheter i huset som skyldes vedkommende selv, hans eventuelle leieboer, eller besøkende til seksjonen.

14. Ved utleie av seksjon skal leietaker godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Se vedtektenes § 22 Rettslig rådighet. Saksbehandlingsgebyr er kr 1.916,- som betales av seksjonseier. Purregebyr kr 50,-.

15. Ved salg av seksjon skal søknad om godkjenning av kjøper behandles av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Se vedtektenes § 22 Rettslig rådighet. Saksbehandlingsgebyr er kr 3.831,- som betales av kjøper.

16. Forhold som skal påklages til styret, skal fremmes skriftlig til styrets leder.

17. Det påligger seksjonseier å gjøre ovennevnte regler kjent for den som bor i vedkommendes seksjon.

18. **Forsikringer og skader**
    Sameiet har felles forsikring for skader på bygningen og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av **en plutselig og uforutsett hendelse**. Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, **må uten ugrunnet opphold meldes styret,** som gir nærmere veiledning og hjelp, iht. foreliggende instruks. Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade mv. til sitt eget forsikringsselskap.

19. **Løsøre i og utenfor sameiet**
    Bortsetting av løsøre mm er ikke tillatt og vil etter 14 dager bli fjernet av styret uten varsel og for eiers regning og risiko.

Forøvrig: Hvis det er noe du lurer på, så snakk med vaktmester – eller med styrets medlemmer.

Boligopplysninger:

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74		Vår ref.:	394/1	Fødselsdato eier:	27.07.1994
Holbergs gate 49 A		Type:	Sameie	Fødselsdato medeier:	19.01.1998
4614 KRISTIANSAND		Eiere:	Emelie Marie Elisabet Christophersen, Jakob L. Kolstad		
Organisasjonsnr:	986 306 234	Seksjonsnr:	1		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	2 813	
Felleskostnader:	Driftskostnader	1 824
	Fremtidig vedlikehold	539
Tilleggsytelser:	Tv/Internett	450

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Ole Kirkhus
Adresse:	Kristian ivs gate 74 d
Postnr/-sted:	4614 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 99156095
E-post:	kristianivgate74@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	874
Annen formue:	13 640	Utgifter:	2		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	150/819 - seksjon:1
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0005526087

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Onsdag 07.05.2025 Kl: 18:00
Høs SØBO - Rådhusgata 14 B, 3.etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret innstiller på styreleder Ole Kirkhus som møteleder

Forslag til vedtak: Ole Kirkhus valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Utpekes på årsmøtet

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Utpekes på årsmøtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjent og erklært gyldig

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Fra Beboer:

-Ønsker å melde inn ønske om å få på plass ventiler på begge soverom i hele blokken. Flere sliter med kondens og mugg i tak som følge av dårlig lufting. Dette har vært et problem over mange år, og skulle gjerne vært gjort noe med.

-Fjerning av utleiegebyr. Dette tas opp i saker fra styret punkt 5.1

5. Saker fra styret

5.1 Fjerning av utleiegebyr

Styret har arbeidet med å få ned kostnader, og ønsker å gi noe av den besparelsen videre til eiere. I første omgang foreslår vi å fjerne gebyr for å skifte leietakere. Vi har andre økte kostnader i vedlikehold og forsikring, så det blir med dette i denne

omgangen.

Styrets innstilling: Årsmøte bes godkjenne forslaget

5.2 Endring i vedtekter

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt ...."Håndverkerkontrakter skal godkjennes av forretningsfører eller årsmøte."
Endres til "styret eller årsmøte godkjenner håndverkerkontrakter"

§ 22. Rettslig rådighet ...." Ved utleie av bruksenhet skal søknad om godkjenning av leier – vedlagt referanse – behandles av styret (v/forretningsfører).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Utleiegebyr er én-og-én-halv-ganger (1,5) retts-gebyret som betales av utleier

Eierskiftegebyr og utleiegebyr fordeles med én ½-part til forretningsfører og én ½-part til sameiet."

Endres til

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer."

Forslag til vedtak: Endringer vedtas

6. Styrehonorar

Styrehonorar foreslås justeres etter KPI siste året. 2.6% mars 2024-mars 2025 gjort kjent 10. april 2025. (www.ssb.no), og slik det har vært vanlig tidligere

Forslag til vedtak:

- Styreleder
  - Honorar/mnd tom april 2024: 3810
  - Honorar/mnd fom mai 2025: 3909
- Nestleder
  - Honorar/mnd tom april 2024: 1410
    Honorar/mnd fom mai 2025: 1447
- Styremedlem
  - Honorar/mnd tom april 2024: 940
    Honorar/mnd fom mai 2025: 964
- Varamedlem
  - Honorar/mnd tom april 2024: 470
    Honorar/mnd fom mai 2025: 482

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole Kirkhus
Nestleder, Ronny Myrene
Styremedlem, Jakob L. Kolstad
Varamedlem, Øivind Sævareid

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Ole Kirkhus stiller

Forslag til vedtak: Ole Kirkhus er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Nestleder, Ronny Myrene sitter i 1 år til
Styremedlem, Jakob L. Kolstad sitter i 1 år til

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Varamedlem, Øivind Sævareid sitter i 1 år til

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Sittende styret er valgkomite

Styrets årsmelding for SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 2024

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Ole Kirkhus, Kristian ivs gate 74 d
Nestleder, Ronny Myrene, Føreidveien 76
Styremedlem, Jakob L. Kolstad, Holbergs gate 49 a
Varamedlem, Øivind Sævareid, Solliveien 13 B

Styrets arbeid i 2024

2024 har bestått av å utbedre allerede planlagte prosjekter. Det har vært Vurdering angående forretningsfører og vaktmester, hvor vi valgte til slutt å erstatte det vi hadde med Søbo som regnskapsfører og Udihaven som vaktmester.

Styret har forsøkt å spare penger som kan komme beboere til gode. Det har blitt økning i forsikringskostnader og er fortsatt behov for vedlikehold, så besparinger som blir gitt til beboere er noe begrenset. I år er det å fjerne utleiegebyrer som er prioritert.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- tilstandsrapport for bygget bestilt

- byttet vinduer i 5. etasje

- byttet inngangsdører

- calling-anlegg tatt tid, men nå fikset

- kartlegging av boder

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne oppgraderinger av rørene i bygget, potensielt se på behovene for oppgradering av ventilasjon, og videre forbedringer som nødvendig i 5.etasje og kjelleren

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2025

Resultatrapport klient 394 SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 023 760	1 251 915	1 251 915	812 308
Innbetalt kabel TV/Internett		173 250	0	0	247 000
Vedlikeholdsfond		139 965	0	0	240 000
Andre driftsinntekter		14 212	42 954	42 594	0
Sum inntekter		**1 351 187**	**1 294 869**	**1 294 509**	**1 299 308**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 375	13 375	13 375	14 000
Styrehonorar	2	85 034	82 755	82 755	85 500
Forretningsførerhonorar		38 063	0	0	0
Rådgivningstjenester		4 200	-232	0	0
Vaktmestertjenester		12 126	0	0	0
Lønn	3	105 114	212 053	103 148	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	26 897	41 442	55 351	12 056
Vedlikehold/serviceavtaler	4	514 113	488 954	597 280	636 252
Kabel-tv/Internett		225 486	274 937	225 486	247 000
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		0	248	0	0
Forsikring		198 454	172 551	199 000	233 000
Kommunale avgifter		1 400	1 252	0	0
Strøm		19 883	0	22 000	22 000
Renhold, fellesareal		26 500	0	20 000	55 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		253	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		1 970	3 914	2 000	0
Telefon og porto		1 220	1 125	1 220	0
Andre driftsutgifter	5	14 208	26 673	1 500	4 500
Sum driftskostnader		**1 288 295**	**1 319 048**	**1 323 115**	**1 309 308**
Driftsresultat		**62 892**	**-24 179**	**-28 606**	**-10 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		13 905	10 049	10 049	10 000
Annen finansinntekt		18 557	17 429	18 557	0
Rentekostnad		70	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**32 392**	**27 478**	**28 606**	**10 000**
Årsresultat	**6**	**95 284**	**3 299**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	7	-95 284	-3 299	0	0
Sum disponering av resultat		**-95 284**	**-3 299**	**0**	**0**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 378	0
Forskuttering for andelseiere		0	2 787
Andre fordringer		95 017	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		513 003	429 978
Skattetrekkskonto, bundne midler		5 412	15 838
Sum omløpsmidler	**6**	**616 810**	**448 603**
SUM EIENDELER		**616 810**	**448 603**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		402 967	402 967
Årets resultat		95 284	0
Sum egenkapital	**7**	**498 251**	**402 967**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		101 858	0
Skyldig off. myndigheter		9 030	26 210
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 752	19 424
Annen kortsiktig gjeld		1 918	2
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**118 559**	**45 637**
Sum gjeld		**118 559**	**45 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**616 810**	**448 603**

SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Kristiansand, 08.04.2025

(Signert elektronisk)

Ole Kirkhus	Ronny Myrene	Jakob L. Kolstad
Styreleder	Nestleder	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 375	13 375
Sum	**13 375**	**13 375**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	85 034	82 755
Sum	**85 034**	**82 755**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	93 728	188 222
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	10 386	19 331
5210 TELEFON TREKKPLIKTIG	1 000	4 500
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	25 357	41 442
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	1 464	0
5510 Fast bilodtgjørelse	76	0
Sum	**132 011**	**253 496**

Sameiet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er utbetalt kr. 6990,- i lønn til styremedlemmer i 2024.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	443 822	295 753
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 425	28 204
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	43 033	131 916
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	15 000	12 403
6614 EGENANDEL SKADER	0	15 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	8 833	5 678
Sum	**514 113**	**488 954**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6302 FELLESKOSTNADER	0	18 375
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	11 855	3 479
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGA VEPLIKTI	189	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	0	3 320
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	1 351	0
7720 GENERALFORSAMLING	0	1 500
7770 BANKOMKOSTNINGER	183	0
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	938	0
7790 ANDRE KOSTNADER	-308	0
Sum	**14 208**	**26 673**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**402 967**	**0**
Årets resultat	95 284	3 299
B. Årets endringer i disponible midler	**95 284**	**3 299**
C. Disponible midler UB	**498 251**	**402 967**
Omløpsmidler	616 810	448 603
- Kortsiktig gjeld	118 559	45 637
Disponible midler 31.12	**498 251**	**402 967**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	402 967	0
Årets resultat	95 284	3 299
Sum egenkapital 31.12	**498 251**	**402 967**

Resultat og balanse med noter for SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Styreleder	Ole Kirkhus (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Jakob L. Kolstad (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Ronny Myrene (sign.)	10.04.2025

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

www.revisjonsor.no
post@revisjonsor.no

Org. nr. 943 708 428 MVA
Foretaksregisteret

Godkjent revisjonsselskap
Autorisert regnskapsførerselskap
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Kristian IV gate 74

Uavhengig revisors beretning for 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kristian IV gate 74 som viser et overskudd på NOK 95.284. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 8. april 2025

Revisjon Sør AS



Marius Skår Wessman
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74 onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Høs SØBO - Rådhusgata 14 B, 3.etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole Kirkhus ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Stian Remme v/SØBO ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Ronny Myrene ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Totalt 10 stemmer.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Fra Beboer: -Ønsker å melde inn ønske om å få på plass ventiler på begge soverom i hele blokken. Flere sliter med kondens og mugg i tak som følge av dårlig lufting. Dette har vært et

problem over mange år, og skulle gjerne vært gjort noe med.

-Fjerning av utleiegebyr. Dette tas opp i saker fra styret punkt 5.1

Vedtak:
Styret har bestilt tilstandsrapport. Styret ser ann tilstandsrapporten og tar en vurdering deretter.

Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra styret

5.1 Fjerning av utleiegebyr

Styret har arbeidet med å få ned kostnader, og ønsker å gi noe av den besparelsen videre til eiere. I første omgang foreslår vi å fjerne gebyr for å skifte leietakere. Vi har andre økte kostnader i vedlikehold og forsikring, så det blir med dette i denne omgangen.

Vedtak:
Sameiet fjerner gebyr for skifte av leietakere. Enstemmig vedtatt.

5.2 Endring i vedtekter

§ 20.2 Sameiets vedlikeholdsplikt ...."Håndverkerkontrakter skal godkjennes av forretningsfører eller årsmøte."
Endres til "styret eller årsmøte godkjenner håndverkerkontrakter"

§ 22. Rettslig rådighet ...." Ved utleie av bruksenhet skal søknad om godkjenning av leier – vedlagt referanse – behandles av styret (v/forretningsfører).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer.

Utleiegebyr er én-og-én-halv-ganger (1,5) retts-gebyret som betales av utleier

Eierskiftegebyr og utleiegebyr fordeles med én ½-part til forretningsfører og én ½-part til sameiet."

Endres til

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie kan bare skje til fysiske personer."

Vedtak:
Årsmøte godkjenner endring av vedtekter slik som beskrevet i innkallingen. Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Styrehonorar foreslås justeres etter KPI siste året. 2.6% mars 2024-mars 2025 gjort kjent 10. april 2025. (www.ssb.no), og slik det har vært vanlig tidligere

Vedtak:

- Styreleder
  - Honorar/mnd tom april 2024: 3810
  - Honorar/mnd fom mai 2025: 3909
- Nestleder
  - Honorar/mnd tom april 2024: 1410
    Honorar/mnd fom mai 2025: 1447
- Styremedlem
  - Honorar/mnd tom april 2024: 940
    Honorar/mnd fom mai 2025: 964
- Varamedlem
  - Honorar/mnd tom april 2024: 470
    Honorar/mnd fom mai 2025: 482

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg. Ole Kirkhus stiller

Vedtak:

Ole Kirkhus er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem er ikke på valg i år.

Vedtak:

Nestleder, Ronny Myrene har 1 år igjen av perioden.
Styremedlem, Jakob L. Kolstad har 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem er ikke på valg i år.

Vedtak:

Varamedlem, Øivind Sævareid har 1 år igjen av perioden.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET KRISTIAN IV GATE 74

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Kirkhus (sign.)	11.05.2025
Protokollvitne	Ronny Myrene (sign.)	08.05.2025

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Holbergs gate 49A

Dato: 05.02.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32


11
5
9
15
21
68
67
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. 49 KVARTAL 1O

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av Kvartal 1O, Kristiansand.

Stadfestet 27. mai 1952

---

§ 1.

1. Det regulerte området er begrenset av byggelinjen for Festningsgaten - Kristian IV. gate - Holbergsgate og Henrik Werglandsgate. Innenfor denne begrensning skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, veier og åpne arealer som vist på planen.
2. Tallet på blokkene angir det antall etasjer som bygningene skal ha. Byggehøyden må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsrådet.

§ 2.

1. Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer.
2. Bebyggelsen kan i henhold til hva som er bestemt i paragrafene 4-8 innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter reguleringsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Reguleringsrådet kan bestemme at innretniger av denne art henvises til andre strøk som ansees å være mer tjenlige.

§ 3.

Innenfor tomtegrense skal bebyggelsen gis den form og utstrekning som vist på planen. I særlige tilfelle kan reguleringsrådet dispensere fra denne bestemmelsen.

Forretningsbebyggelse.
§ 4.

På tomtene 1 og 2 kan oppføres forretningsbygg i 3 etasjer med forbindende mellombygg mot nabotomtene i 2 etasjer.

Øvrig bebyggelse.
§ 5.

1. På tomtene 4, 5, 7, 8, 9 og 12 kan oppføres boligbygg med de etasjeantall som er påført blokkene på planen. I bygningenes 1. etasje kan det innredes rom for butikker.
2. På tomt nr. 4 kan dessuten oppføres et mellombygg i 2 etasjer for innredning til fellesvaskeri.
3. For den del av bygningen på tomt nr. 8 som ligger til Kristian IV. gate, skal 1.etasje mot gårdsplassen reserveres til barnehage i den utstrekning som ansees nødvendig for hele kvartalets behov etter regulerigsrådets skjønn.

§ 6.

På tomt nr. 13 kan oppføres bygning i 1 etasje innredet som fellesvaskeri. Bygningenes bredde kan være inntil 9 m.

§ 7.

På tomtene 14, 15, 16 og 17 kan oppføres boligbygg i 3 etasjer med anledning til å innrede 1. etasje til lokaler for butikker eler annen virksomhet i henhold til bestemmelsene i § 2. Under samme forutsetninger kan det på tomt nr. 16 oppføres et 1 etasjes bygg.

§ 8.

På tomt nr. 6 kan oppføres et 3 etasjes bygg.

§ 9.

På tomtene 16 og 17 og delvis 14 og 15 kan under den øvrige bebyggelse anlegges en underjordisk garasje, med nedkjøring fra Henrik Wergelandsgate som vist på planen.

Fellesbestemmelser.
§ 1O.

1. De åpne arealer mellom bebyggelsen, veier og gater og området over de underjordiske anlegg skal planeres og parkbehandles.I forbindelse med byggeanmeldelser må planer for slike anlegg med angivelse av tørke-stativer, søppelkasser, sykkelstativer osv. forelegges parkvesenet og reguleringsvesenet til godkjennelse.
2. Arealene som på planen er benevnt 1O og 11 skal disponeres til lekeplass for barn.
3. Gjerder tillates ikke innenfor området, unntagen i de tilfelle reguleringsområdet anser det nødvendig av hensyn til trafikksikkerheten.

§ 11.

1. Før anmeldelse av et byggearbeid behandles, kan reguleringsrådet forlange fremlagt fasadeoppriss for hele den tilstøtende sammenhengende bebyggelse.
2. Bygningene skal ha fasadebehandling på alle sider, unntatt de partier som i sin helhet vil dekkes av tilstøtende bygg. Branngavler skal ha fasadepuss i de tilfelle de etter reguleringsrådets skjønn vil bli stående i mer enn 1 år.

§ 12.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Unntatt herfra er bygningene langs Holbergsgate hvor takformen må utformes i sammenheng med den eksisterende 5 etasjes hjørnebygning i denne gate.
2. De øvrige takvinkler skal være mellom 27 1/2 og 32 1/2 grader.
3. Hvor bebyggelsen er vist sammenhengende skal flukt i takflater og ensartet taktekning gjennomføres.
4. Takoppbygg innenfor bygningslovens ramme tillates oppført hvor reguleringsrådet gir sitt samtykke.
5. I bygninger som inneholder boliger, må det reserveres min. 4 m2 loftsplass pr. leilighet.
6. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten -unntatt takluker- tillates ikke.

§ 13.

Reguleringsrådet skal ved bahandling av anmeldte byggeprosjekter ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bebyggelsen i kvartalet får en harmonisk utforming.

§ 14.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

§ 15.

Etter vedtektenes ikrafttreden er der ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

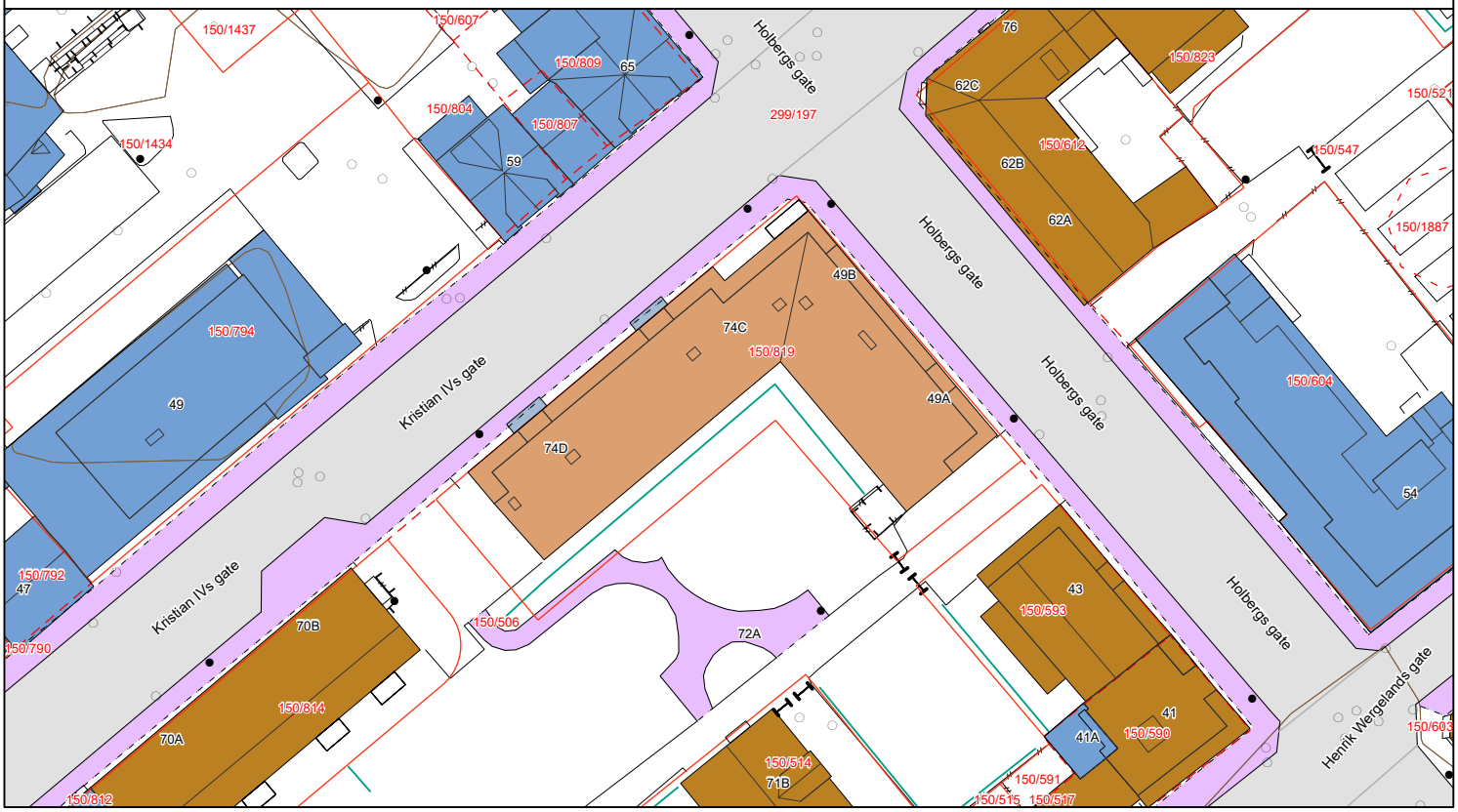

Kristian IV gate
Holbergs gate
Henrik Wergelands gate
Torkelsgaden
Offentlig gangsti 3m
Lekeplass
Lekeplass
Torkelsgaden
Grandjes under
Adkomstdekke
Adkomstdekke
Adkomstdekke

Oversiktskart

Adresse: **Kristian IVs gate 74D, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/819/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 956 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025

N



Matrikkelkart

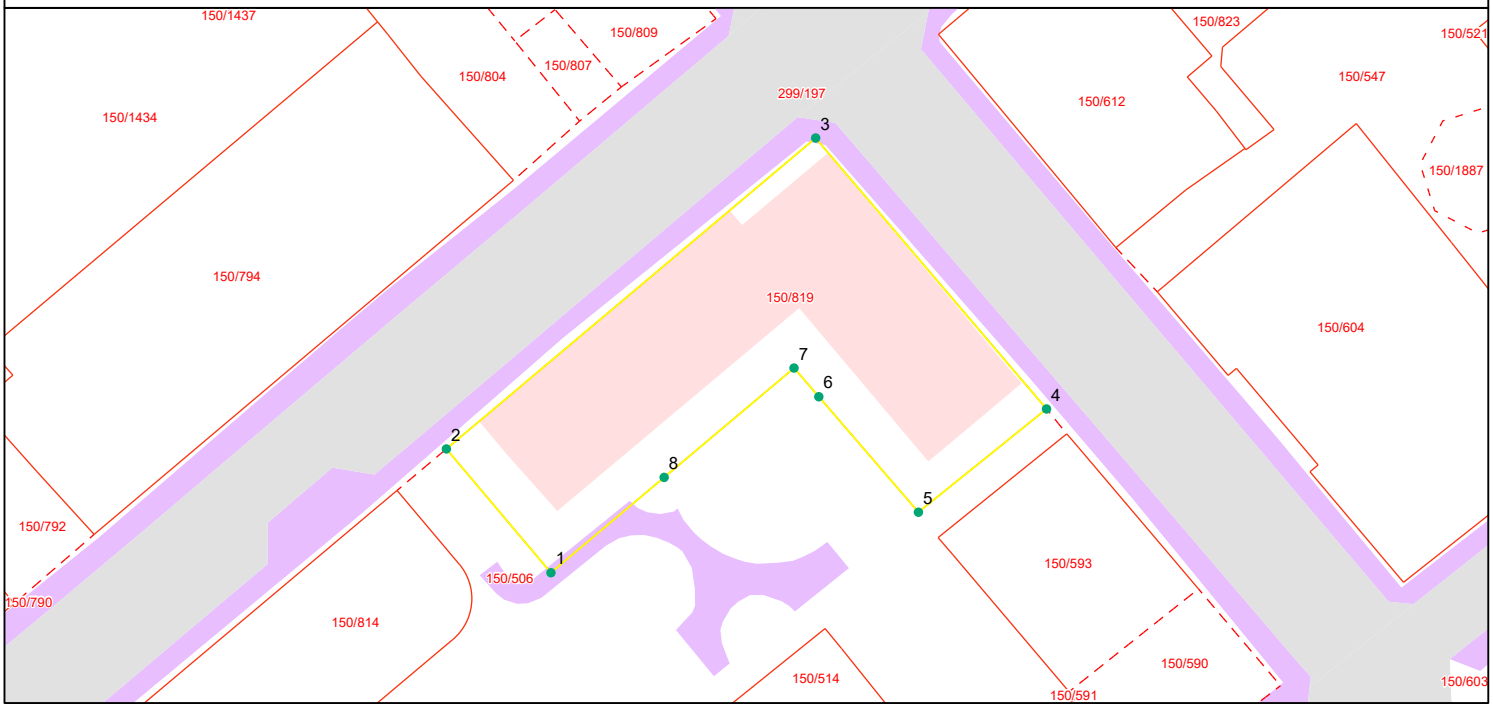
Adresse: **Kristian IVs gate 74D, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/819/0/9**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 956 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.02.2025

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

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6466776.71	88105.56	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.14	0
2	6466788.28	88095.8	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	45.09	0
3	6466817.36	88130.27	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	33.26	0
4	6466792.02	88151.82	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.37	0
5	6466782.37	88139.86	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	14.25	0
6	6466793.17	88130.56	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	3.54	0
7	6466795.85	88128.25	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.86	0
8	6466785.62	88116.12	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	13.82	0