

# Dronningens gate 91



Prisantydning: **kr 4 250 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Flott 2-roms selveierleilighet med nydelig utsikt over sjø og by. Solrik balkong. Parkeringsplass i kjeller medfølger



Fasade.

# Flott 2-roms selveierleilighet med nydelig utsikt over sjø og by. Solrik balkong. Parkeringsplass i kjeller medfølger

## OMRÅDE

**Kvadraturen**

## ADRESSE

**Dronningens gate 91, 4608**

**KRISTIANSAND**

## Prisantydning

**kr 4 250 000,-**

Fellesgjeld: **kr 1 861,-**

Omkostninger: **kr 117 170,-**

Totalpris: **kr 4 369 031,-**

Formuesverdi: **kr 852 046,-**

Kommunale avgifter: **kr 10 743,- per år**

Eiendomskatt: **kr 5 217,-**

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

BRA Total: 70 m<sup>2</sup>

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

Soverom: 1

Rom: 3

Etasje: 5

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 3830.1 m<sup>2</sup>



## Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

**464 73 135**

**[johan.elieson@sormegleren.no](mailto:johan.elieson@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Kristiansand**

Skippergata 10, 4611 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# DRONNINGENS GATE 91

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 150, bnr. 90, snr. 48  
Gnr. 150, bnr. 90, snr. 73, ideell andel 1/72, sameietype: realsameie  
i Kristiansand kommune.

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA - b: 0 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>  
TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bod , Bad.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

16 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3830.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles, eiet tomt.

### Beliggenhet

Q42 ligger i kvartalet mellom Dronningensgate og Tollbodgata mot Elvegata. Her er det kort avstand til bystranda, Aquarama med svømmehallanlegg/idrettshall, Sats, Kjøkkenskapet osv. Gå avstand til alle sentrums matbutikker, restauranter og fasiliteter, Strandpromenaden, Tresse, Festningen, gjestehavna og Nupen anlegget ved Sjøhuset. Like ved ligger også fiskebrygga, kulturhuset Kilden og Odderøya. Det er flotte turområder på Odderøya samt i Baneheia. Her er det også badevann og lysløype.

**Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bygningssakkyndig**

Takstmann Arild Grundetjern AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Under følger en kort oppsummering av selgers egenerklæringsskjema. For fullstendige opplysninger vises det til vedlagte egenerklæring.

Ingen bemerkninger.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige.

**Standard**

Velkommen til visning av en flott leilighet i Dronningens gate 91. Leiligheten har en god beliggenhet med kort avstand til bystranda, Aquarama med svømmehallanlegg/idrettshall, Sats, Kjøkkenskapet osv. Gå avstand til alle sentrums matbutikker, restauranter og fasiliteter, Strandpromenaden, Tresse, Festningen, gjestehavna og Nupen anlegget ved Sjøhuset

Leiligheten inneholder følgende: Gang, soverom, bad og stue/kjøkken med utgang til balkong, samt innvendig bod. Det medfølger bod i kjeller og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg. Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Vannbåren gulvvarme.

I tilknytting til entre er det inngang til stue/ kjøkken. I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement. Her er det parkett og store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp samt utgang til balkong. Balkongen har flott utsikt mot sjø og by. Utvendig solskjerming på vinduene.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer (frittstående kombiskap) og godt med benke- og skaplass. Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken og praktisk plassert i rommet.

Flislagt badrom med vegghengt toalett, dusjhjørne og servant. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.

Soverommet er av god størrelse og har plass til både garderobeskap og stor seng med tilhørende møblement. Også her er det parkett. Stort vindu gjør rommet lyst og trivelig. Mellom soverommet og badrommet er det en praktisk innvendig bod/ teknisk rom.

**Tilstandsrapport**

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Arild Grundetjern AS den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 11.11.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

**Bygningssakkyndigs konklusjon:**

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes: Byggebeskrivelse: Betongbygg med pusset veggoverflater, for øvrig vises det til utfyllende opplysninger i

rapporten. Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Strai kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Røropplegget ligger rør i rør, kontrollskap for røropplegget er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Felles varmtvann i blokka. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Kjellerbod måler 5 m2. For øvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG2:

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv: Fliser på gulv. Sprekk i 1 flis i dusjhjørnet. Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket. Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

### **Parkering**

Parkeringsplass nr P-6. Mulighet for el-bil lading i sameiet, abbonnent.

### **Forsikringsselskap**

KNIF Trygghet Forsikring

#### **Polisenummer**

761217

### **Diverse**

Det er pliktig medlemskap i Trivelscenteret. Dette faktureres direkte fra Trivelscenteret AS. Sameieren skal betale et månedlig vederlag på kr. 1502,- par (2 stk), kr. 1.002,- (1 stk) og kr. 500,- (50%) pr. ekstra person for eventuelle øvrige beboere i boligseksjonen pr. informasjon fra forretningsfører 18.11.2024. Vederlaget justeres årlig med økning i konsumprisindeksen. Dette medlemskapet gir tilgang til flere fasiliteter, som bl.a. servicetorg og resepsjon, fellesstue og treningsrom, samt tilbud om flere fellesaktiviteter, bespisning og øvrig service for beboerne. Det er mulig å leie gjesterom for overnatting til gjester i bygget. For utfyllende informasjon, se vedlagt tjenesteavtale.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at utvendig ringeklokkeblå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Videre påse at det ved inngangsdør til leiligheten er navneskilt. Skilting skal være av lik utførelse og kan bestilles gjennom sameiestyret. Beboer er ansvarlig for kostnader forbundet med egen skilting.

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad. Ellers elektrisk.

Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og baderom. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 10 743

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Oppgitte kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, abonnementsgebyr vann, stipulert vannforbruk, abonnementsgebyr avløp og stipulert avløpsforbruk.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 217

**Eiendomsskatt år**

2024

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt er inkludert i oppgitte kommunale avgifter.

**Formuesverdi primær**

Kr 852 046

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 237 773

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**BOENHETEN****Eierbrøk**

87/17149

**Felleskostnader inkluderer**

Parkeringsplass, TV/Internett, felleskostnader; som bl.a. inkluderer vaktmestertjenester, forvaltningsdrift og vedlikehold fellesarealer, strøm i fellesareal, renhold av fellesareal, snørydding, felles forsikring på bygg, styrehonorar og forretningsførsel.

Vannbåren varme kommer i tillegg til månedlige felleskostnader, og faktureres månedlig etter faktisk forbruk.

---

Det er pliktig medlemskap i Trivelscenteret. Dette faktureres direkte fra Trivelscenteret AS. Sameieren skal betale et månedlig vederlag på kr. 1502,- par (2 stk), kr. 1.002,- (1 stk) og kr. 500,- (50%) for eventuelle øvrige beboere i boligseksjonen pr. informasjon fra forretningsfører 18.11.2024.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 478

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 861

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2023

**Andel fellesformue**

Kr 4 951

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

**SAMEIET**

**Sameienavn**

Sameiet Q42

**Organisasjonsnummer**

917869243

**Om sameiet**

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Q42. Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 150 bnr. 90 i Kristiansand kommune. Eiendommen består av et bygg med 9 etasjer (inkludert underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt én teknisk etasje, etasje 9), til bolig- og næringsformål, hvorav: Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen. Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen.

**Styregodkjennelse**

Styregodkjenning kreves ikke.

**Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

**Dyrehold**

Det er generelt ikke tillatt med husdyrhold, men styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse når kjøper av en seksjon har et husdyr ved innflytting. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes. Jfr. Vedtektenes §13 og 14.

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at utvendig ringeklokkeblå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Videre påse at det ved inngangsdør til leiligheten er navneskilt. Skilting skal være av lik utførelse og kan bestilles gjennom sameiestyret. Beboer er ansvarlig for kostnader forbundet med egen skilting.



## **FORRETNINGSFØRER**

**Forretningsfører**  
Knif Regnskap AS

**Eierskiftegebyr**  
Kr 5000

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4204/150/90/48:

22.10.1956 - Dokumentnr: 2103 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1958 - Dokumentnr: 3291 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1960 - Dokumentnr: 6247 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1961 - Dokumentnr: 1848 - Erklæring/avtale

Servicestasjon

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.1967 - Dokumentnr: 1260 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tilbygg til  
servicestasjon

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1969 - Dokumentnr: 4004 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. tak over  
bensinpumpe

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1973 - Dokumentnr: 759 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1988 - Dokumentnr: 8489 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:91  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:91 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:91 Snr:2  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.09.1988 - Dokumentnr: 12721 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1992 - Dokumentnr: 10119 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse vedr. oppførte verandaer m.m.  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2015 - Dokumentnr: 771026 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Glitre Nett AS  
Org.nr: 982 974 011  
Disposisjonsrett til nettstasjon i bygning.  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:90  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2016 - Dokumentnr: 904528 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 48  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 87/17149

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 13.10.2016. Ferdigattesten gjelder for Kvartal 42 - oppføring av store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.2016.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til kombinert formål og tilhører reguleringsplan nr. 1267 "KVARTAL 42 Detaljregulering" datert 10.04.2013. Eiendommen tilhører også kommunedelplan nr. 1264 for Kvadraturen og Vestre Havn, del 1 - Kvadraturen 2011-2022 datert 12.02.2014.

Planer under arbeid i nrområdet: Dronningensgate. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt

opplysninger om.

### **Adgang til utleie**

Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

### **Legalpant**

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

### **Kommentar konsesjon**

Ingen konsesjonsplikt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 4 250 000

**Totalpris**

Kr 4 369 031

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 250 000,00 (Prisantydning)

1 861,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 251 861,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

106 270,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
107 270,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

117 170,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 359 131,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 369 031,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10 790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 94 140,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Aud Signe Ubostad

**Oppdragsansvarlig**

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

**Ansvarlig megler**

Johan Rogge Elieson

Eiendomsmegler

johan.elieson@sormegleren.no

Tlf: 464 73 135

Sørmegleren AS, avd. Kristiansand, Skippergata 10

4611 KRISTIANSAND S

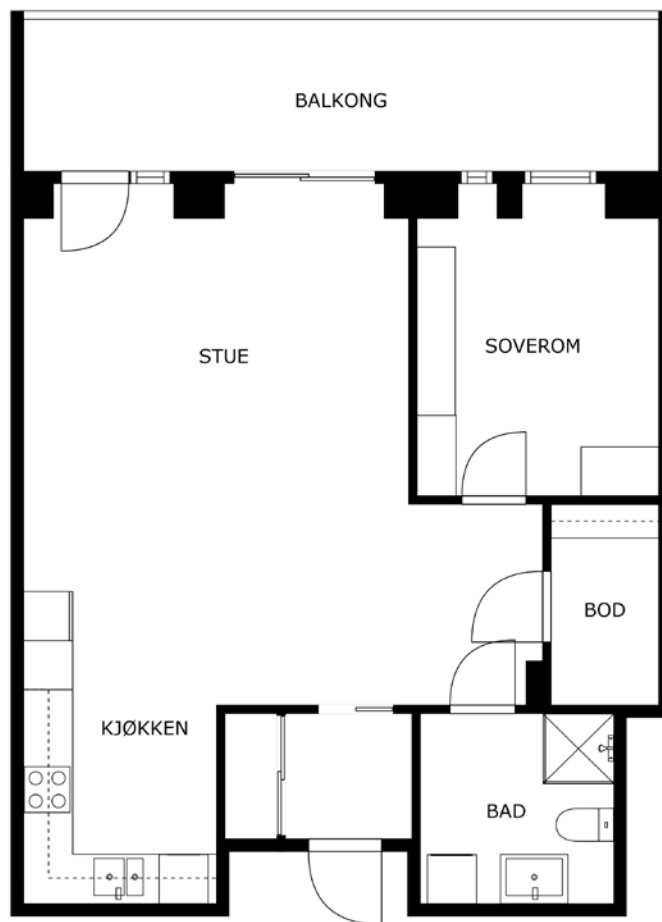
Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

18.11.2024

---



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME



I tilknytning til entre er det inngang til stue/ kjøkken. I stue/ kjøkken er det god plass til sittegruppe og sofagruppe med tilhørende møblement.



Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad.





Kjøkkenet er levert av Strai kjøkken og praktisk plassert i rommet.



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer (frittstående kombiskap) og godt med benke- og skaplass.



Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Utvendig solskjerming på vinduene.

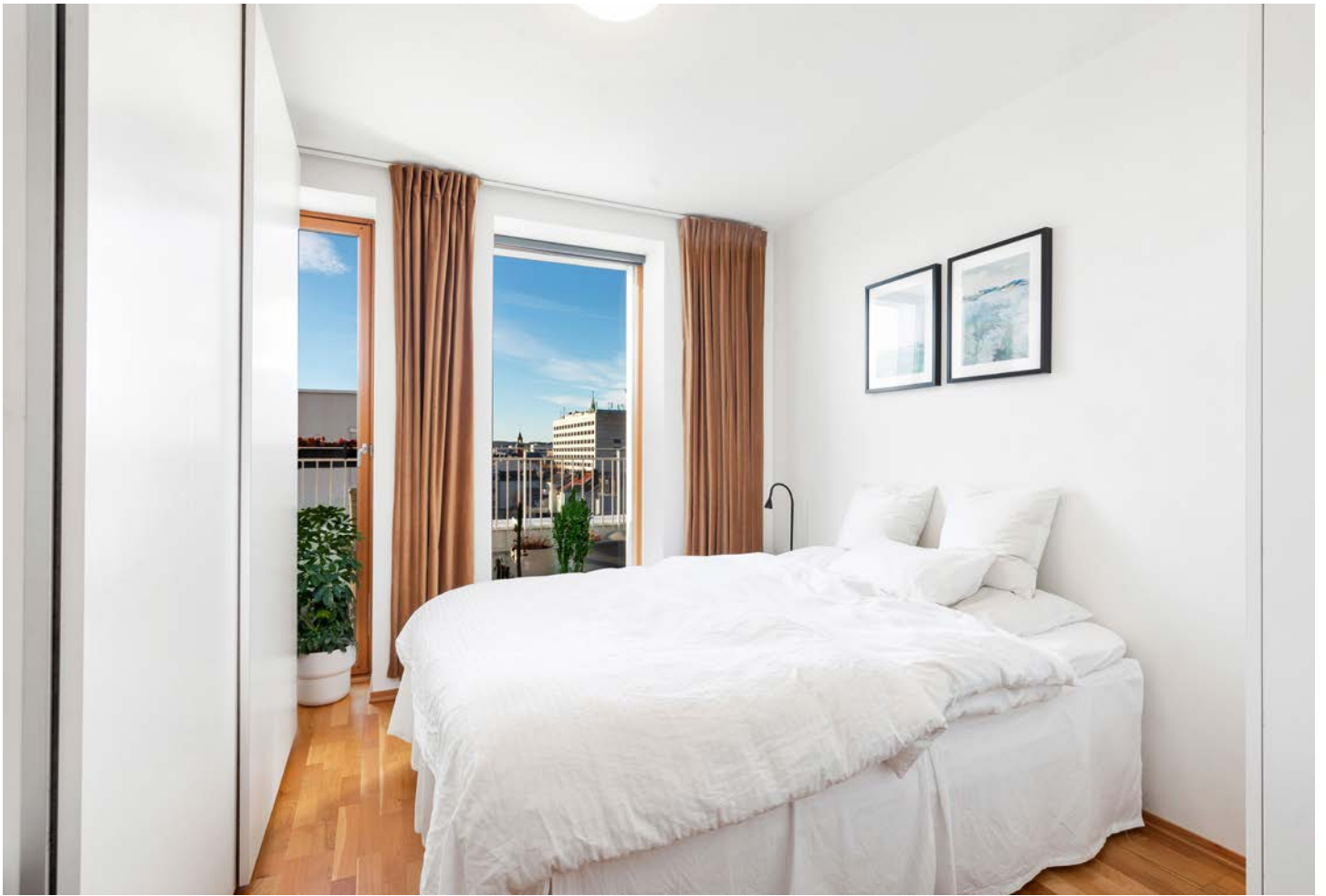




Videre er det fra stuen utgang til balkong. Balkongen har flott utsikt mot sjø og by.







Soverommet er av god størrelse og har plass til både garderobeskap og stor seng med tilhørende møblement. Også her er det parkett. Stort vindu gjør rommet lyst og trivelig.

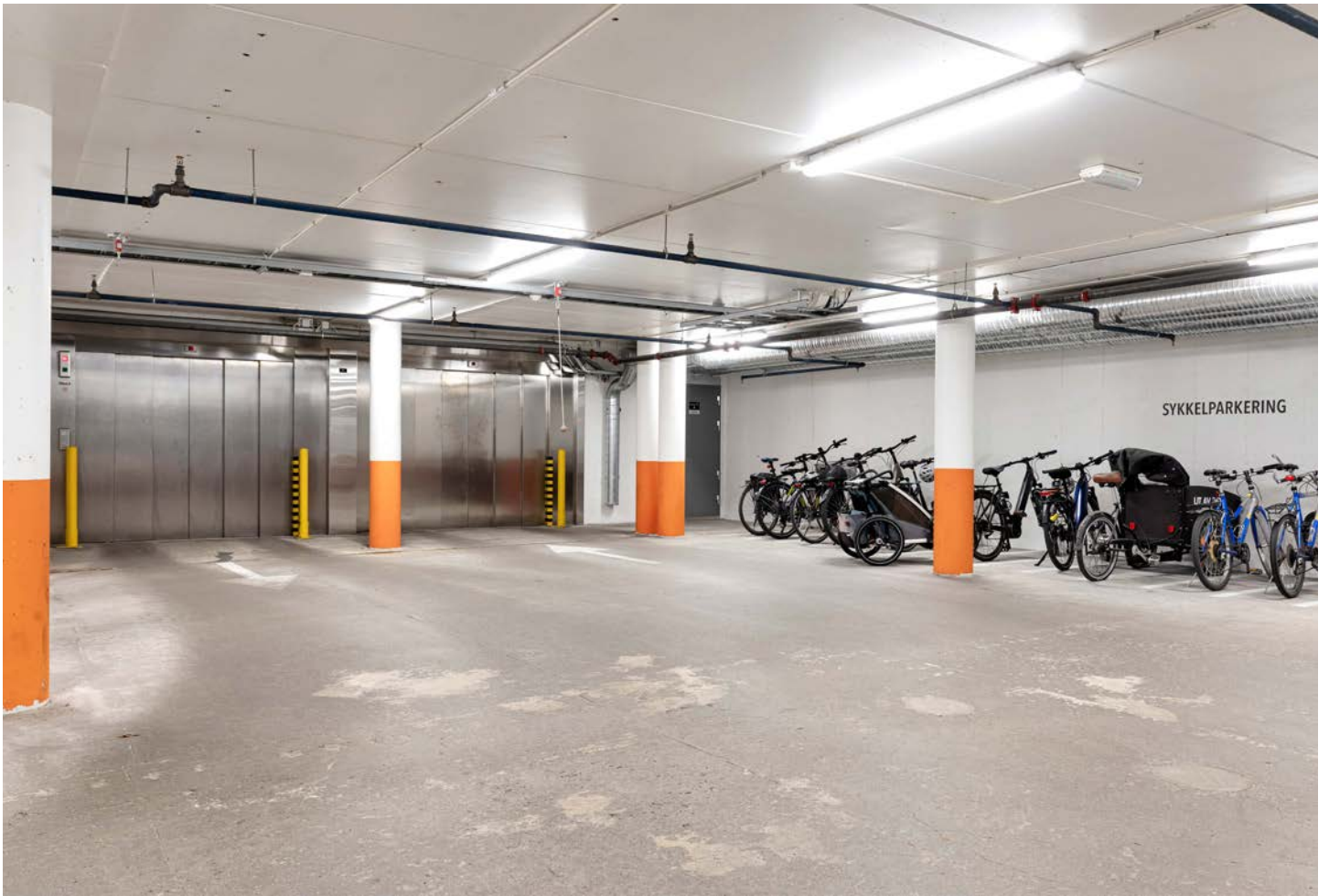


Flislagt baderom med vegghegt toalett, dusjhjørne og servant. Opplegg for vaskemaskin/ tørketrommel.



Fra felles trappeoppgang eller med heisadkomst kommer man inn i en romslig entre med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Vannbåren gulvvarme.





Det medfølger en p.plass i kjeller med mulighet for el.lader. Bilheis i kjeller





Fellesareal



Fellesareal





Fellesareal



Fellesareal

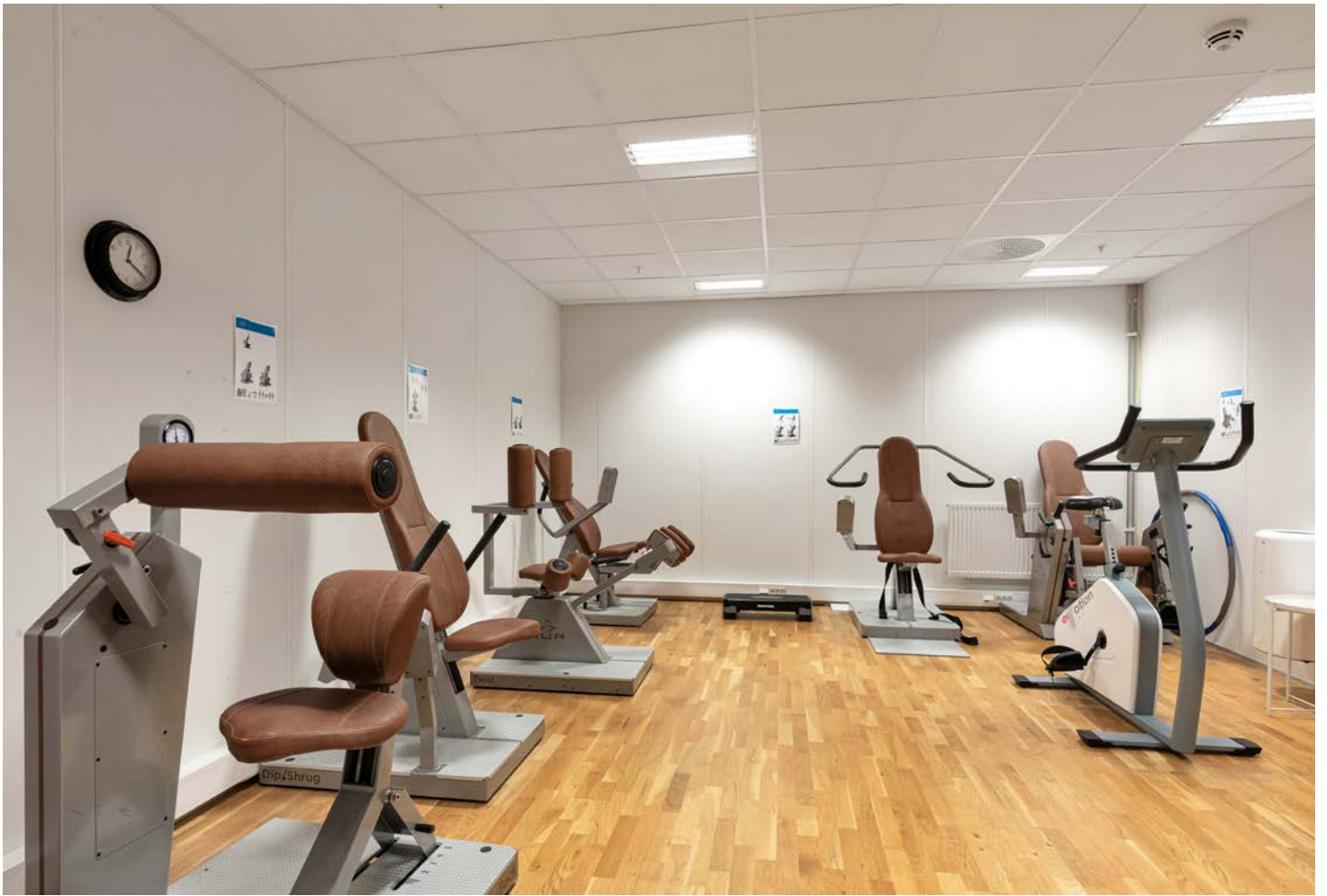


Det er pliktig medlemskap i Trivselssenteret. Dette medlemskapet gir tilgang til flere fasiliteter, som bl.a. servicetorg og resepsjon, fellesstue og treningsrom,



Videre følger en rekke bilder av trivsels senteret





# Nabolagsprofil

Dronningens gate 91 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kvadraturen videregående skole	2 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.2 km	
Kristiansand rutebilstasjon	11 min
Buss, tog	
0.8 km	
Kristiansand stasjon	18 min
Linje F5	
1.3 km	
Kristiansand Kjevik	18 min
Randøyane	8.3 km
Linje 91	

## Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	12 min
146 elever, 13 klasser	
0.9 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	17 min
449 elever, 21 klasser	
1.2 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	19 min
191 elever, 10 klasser	
1.3 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	21 min
423 elever, 30 klasser	
1.5 km	
Grim skole (8-10 kl.)	8 min
472 elever, 34 klasser	
2.5 km	
Akademiet vgs Kristiansand	2 min
180 elever	
0.1 km	
Kvadraturen Skolesenter	2 min
1200 elever	
0.2 km	



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100



## Opplevd trygghet

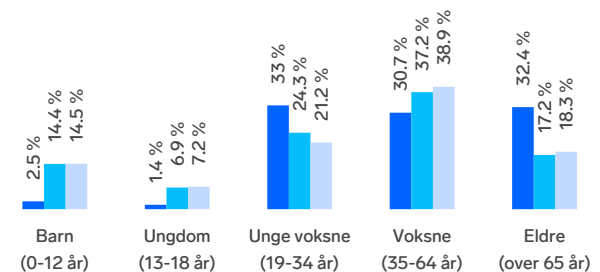
Veldig trygt 76/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvadraturen sørøst	2 968	2 246
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	10 min
38 barn	
0.7 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	20 min
83 barn	
1.4 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	22 min
32 barn	
1.5 km	

## Dagligvare

Kiwi Elvegata	2 min
PostNord	
0.1 km	
Rema 1000 Tangen	3 min
Post i butikk, PostNord	
0.2 km	




## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

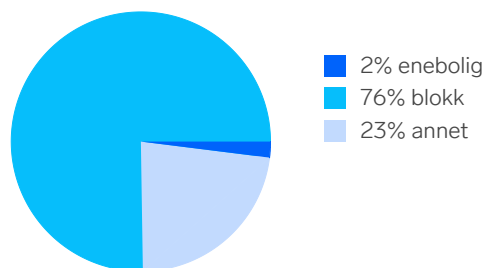
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 83/100

 **Vedlikehold veier**  
Godt velholdt 83/100

## Sport

-  Kongensgt. skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Kongensgate skoles basket asfalt 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  SATS Aquarama 4 min 
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 12 min 

## Boligmasse







«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

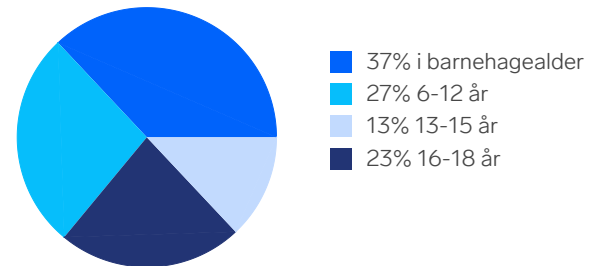
Sitat fra en lokalkjent



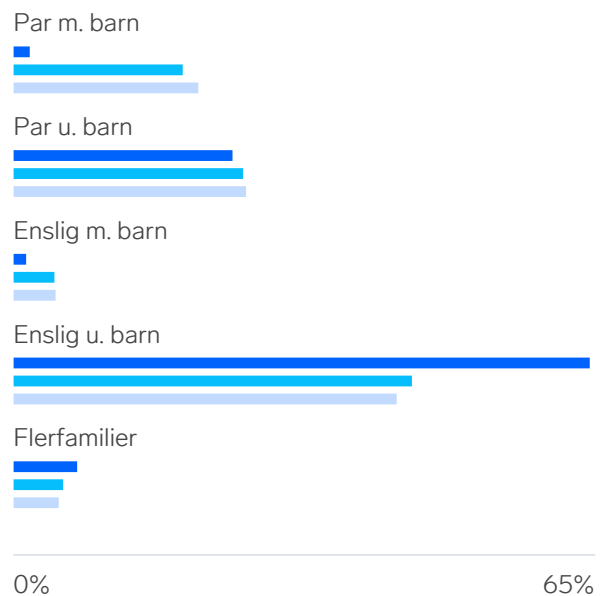
## Varer/Tjenester




-  Sandens Kjøpesenter 10 min 
-  Apotek 1 Aquarama 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



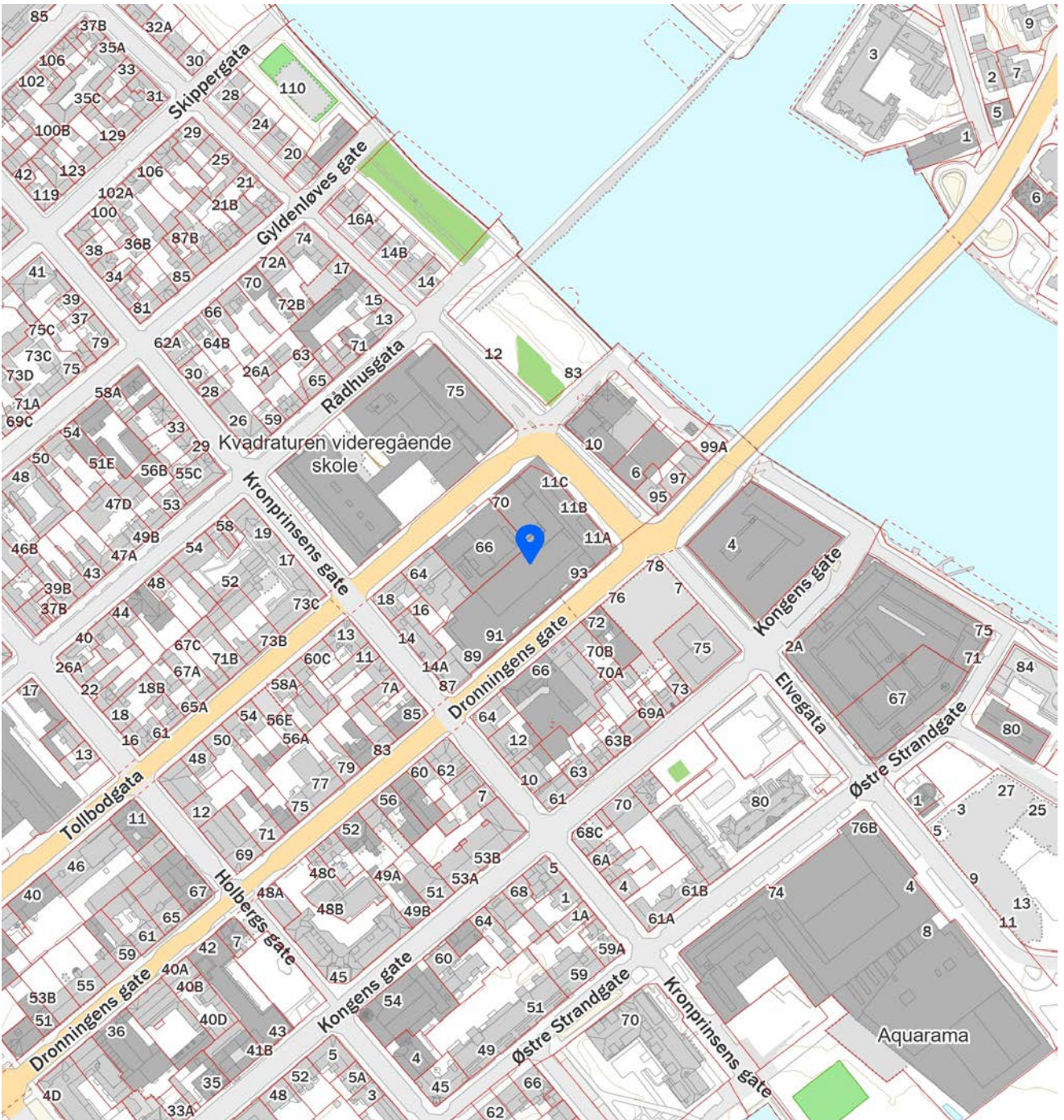
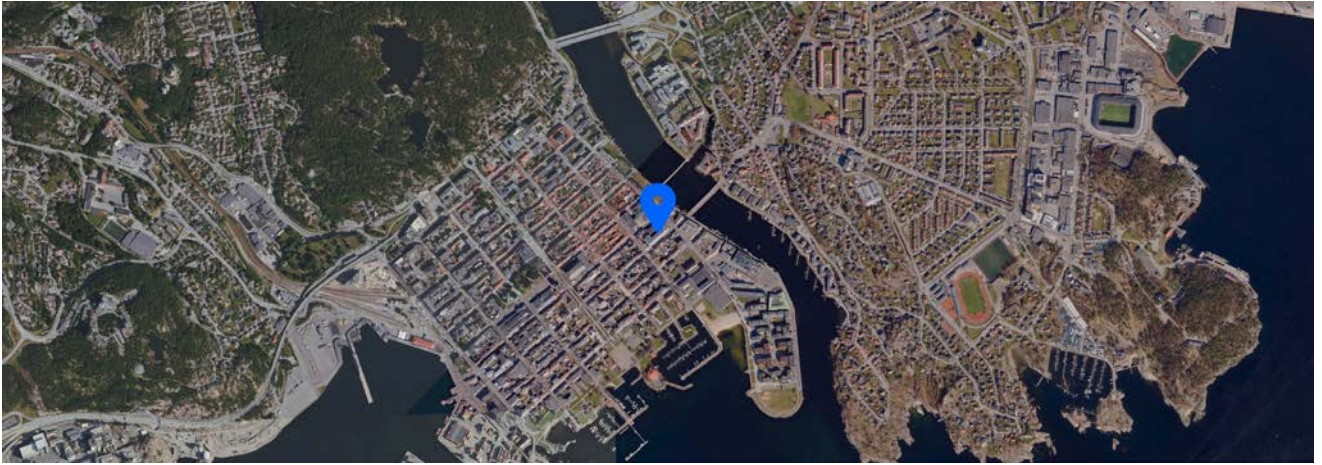
## Familiesammensetning



-  Kvadraturen sørøst
-  Kristiansand
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

  
Selgers initialer



# Egenerklæring

Dronningens gate 91, 4608 KRISTIANSAND S

12 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Dronningens gate 91

Postadresse

Dronningens gate 91

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Knif Trygghet Forsikring AS-80, 3671217

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Ubostad, Aud Signe

## Forbehold

---

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





## Våtrom

---

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 94239159

# Tilstandsrapport

📍 Dronningens gate 91, 4608 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 90, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 18128-1966

Referansenummer: CH8044

Autorisert foretak: Takstmann Arild Grundetjern AS

Sertifisert Takstingeniør: Arild Grundetjern

Vår ref:



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN Δ/S



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 takstrappportene 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.

## Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS

Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS (Org nr 913 377 613) har i flere år vært ett av de ledende takstfirmaene i Kristiansand, og har vurdert tusenvis av eiendommer siden 1995.

Flere av Kristiansands eiendomsmeglere, banker og finansieringsinstitusjoner anbefaler Byggmester/takstmann Arild Grundetjern AS til sine kunder når det skal kjøpes/selges eiendom.

Fagområder for takstmannen:

- Verdivurdering-bolig
- Tilstandsrapport-boli
- Konsulenthjelp



Rapportansvarlig

Arild Grundetjern  
Uavhengig Takstingeniør  
post@grundetjern.no  
919 98 000



BYGGMESTER / TAKSTMANN  
ARILD  
GRUNDETJERN AS

# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løsløse 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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 straktiltak 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



# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Leiligheten er i bra stand, følgende hovedtrekk kan nevnes:

Byggebeskrivelse: Betongbygg med pusset veggoverflater, forøvrig vises det til utfyllende opplysninger i rapporten.

Ytterdører og vinduer er i god stand. Det er etablert lokalfall til gulvsluket på bad. Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert. Strai kjøkkeninnredning er i bra stand, induksjon platetopp er montert. Lekkasjevarsler er montert i kjøkkenbenken. Gulvhøyder ble kontrollert med laser i 3 rom, ingen nevneverdige avvik ble registrert. Sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon for utførte el-arbeider ved ny leilighet ligger oppbevart i sikringsskapet. Rørøppegget ligger rør i rør, kontrollskap for rørøppegget er montert i bad. Innvendig stoppekran er montert i rørskapet. Felles varmtvann i blokka. Vannbåren gulvvarme i gang, stue/kjøkken og bad.

Kjellerbod måler 5 m2.

Forøvrig må hele Tilstandsrapporten leses i sin helhet.

Spørsmål angående rapporten kan rettes til takstmann/byggmester Arild Grundetjern, mobil 919 98000.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

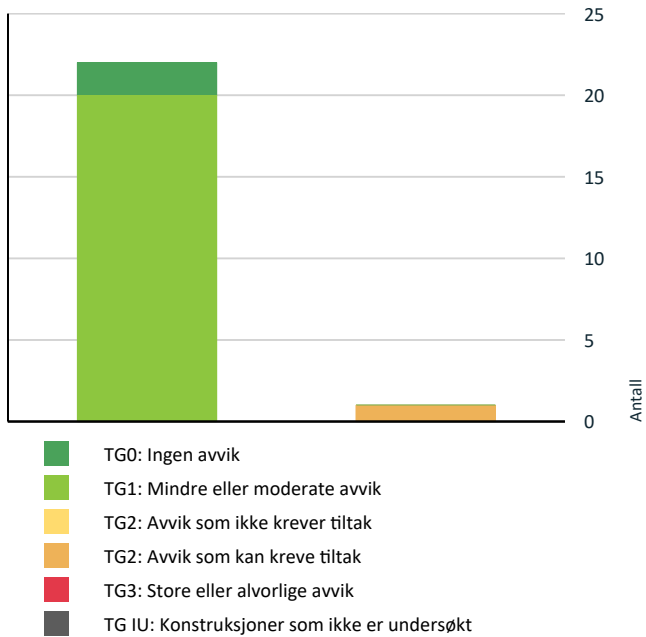
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

NB: Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig, det er ikke foretatt kontroll av utvendige bygningsdeler.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

### TG 1 Dører

Inngangsdør er stemplet B 30 (brannør) og er i bra stand.

Balkongdør er i bra stand.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er i bra stand, vanlig vedlikehold bør beregnes.

Rekkverk er iht. krav.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv:

Gang, stue/kjøkken, soverom og bod: Parkettgulv.  
Bad: Fliser.

Forbehold om feil må tas.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i gang, avvik i rommet var 2 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i stue/kjøkken, avvik i rommet var 10 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med laser i soverom, avvik i rommet var 5 mm.

Gulvhøyder ble kontrollert med Elma-linjelaser 5 steder i rommet.

### TG 0 Radon

Radonmåling er ikke utført da leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå, radonmåling er ikke relevant.

### TG 1 Andre innvendige forhold

Fuktsøkt på parkettgulv i bod hvor det er sprekker i parketten, ingen høye utslag vist på fuktighetsindikatoren.

Merkene kommer av tidligere problem med ventilasjonen som er blitt utbedret iflg. eier.

## VÅTROM

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malt tak og fliser på vegger.

### 5. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Sprekk i 1 flis i dusjhjørnet.

Gulv i dusjhjørnet er nedsenket, og det er etablert fall til gulvsluket.

Kontroll av fallforhold til gulvsluket ble utført med Elma 360-linjelaser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



### 5. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen synlige feil ved gulvsluket under befaringen.

Membran er fra byggetid.

## 5. ETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kontrollert servant/blandebatteri og WC for lekkasjer, ingen lekkasje ble oppdaget.

Baderomsinnredningen er i bra stand.

Det er montert røropplegg til vaskemaskin.

## 5. ETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Ventilasjon

Takventil (avtrekk).

Luftespalte er etablert under dørbladet.

## 5. ETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført i vegg mellom bad og bod, ingen synlig eller målbar fuktighet ble registrert.

Det ble benyttet Protimeter MMS 3 til fuktsøking i konstruksjonen.

Det ble laget ett 73 mm hull i veggen hvor det ble utført fuktsøkt/visuell kontroll.



## KJØKKEN

### 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## 📌 TG 1 Overflater og innredning

Strai-kjøkkeninnredning er i bra stand.

Induksjon platetopp er montert.

Lekkasjevarsler er montert.



## 5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 📌 TG 1 Avtrekk

Ventilator er i bra stand.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 1 Vannledninger

Røropplegget ligger rør i rør system.

Innvendig stoppekran er montert i rørskapet.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Ingen synlige lekkasjer på avløpsrør under befaringen.



## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gang, stue/kjøkken og bad.

## TG 1 Ventilasjon

FLEXIT-boligventilasjon er montert, vanlig vedlikehold bør beregnes. Anlegget ble ikke kontrollert under befaringen da undertegnede takstmann har ikke denne fagkunnskap.



## TG 1 Varmtvannstank

Felles varmtvann i blokka.

## TG 1 Andre installasjoner

Dørtelefon er montert.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt og dokumentasjon for utførte el. arbeider ligger oppbevart i sikringsskapet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

*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 forenklete 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.*

Brannvarslings- og sprinkleranlegg er montert i blokk/leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



Kursoversikt.



Dokumentasjon på utførte el-arbeider ved ny leilighet.

## Branntekniske forhold

# 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

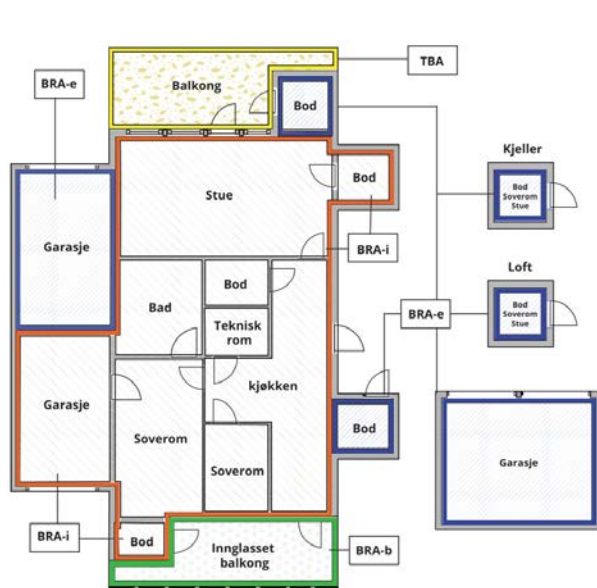
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	65			65	16
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>65</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Romarealer oppgitt i nettomål (NTA), det er ikke gjort fratrukk for utboksing til evt. røropplegg/ventilasjonsanlegg:

Gang: 3,4 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken: 39,2 m<sup>2</sup>  
Soverom: 10,2 m<sup>2</sup>  
Bod: 3,2 m<sup>2</sup>  
Bad: 5,7 m<sup>2</sup>

Åpent areal, balkong/terrasse (TBA): 16 m<sup>2</sup> (inkl. nisjer).

Tilleggsareal oppgitt i bruksareal (BRA-e):

Kjellerbod: 5,3 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei



Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Arild Grundetjern	Takstingeniør
	Aud Signe Ubostad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	90		48	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Dronningens gate 91

#### Hjemmelshaver

Ubostad Aud Signe

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 880 000	2016

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2024	Eier har ikke opplyst om vesentlige avvik i forhold til det som evt. er opplyst om i rapporten.  Det anbefales å lese egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.11.2024	Hentet opplysninger på Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.11.2024	Ingen avvik iht. til godkjente tegninger.	Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertakk 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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/personvernerklæring/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/CH8044>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



KRISTIANSAND  
KOMMUNE

# EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Dronningens gate 91  
Areal i m<sup>2</sup>: 3830  
Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

## Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

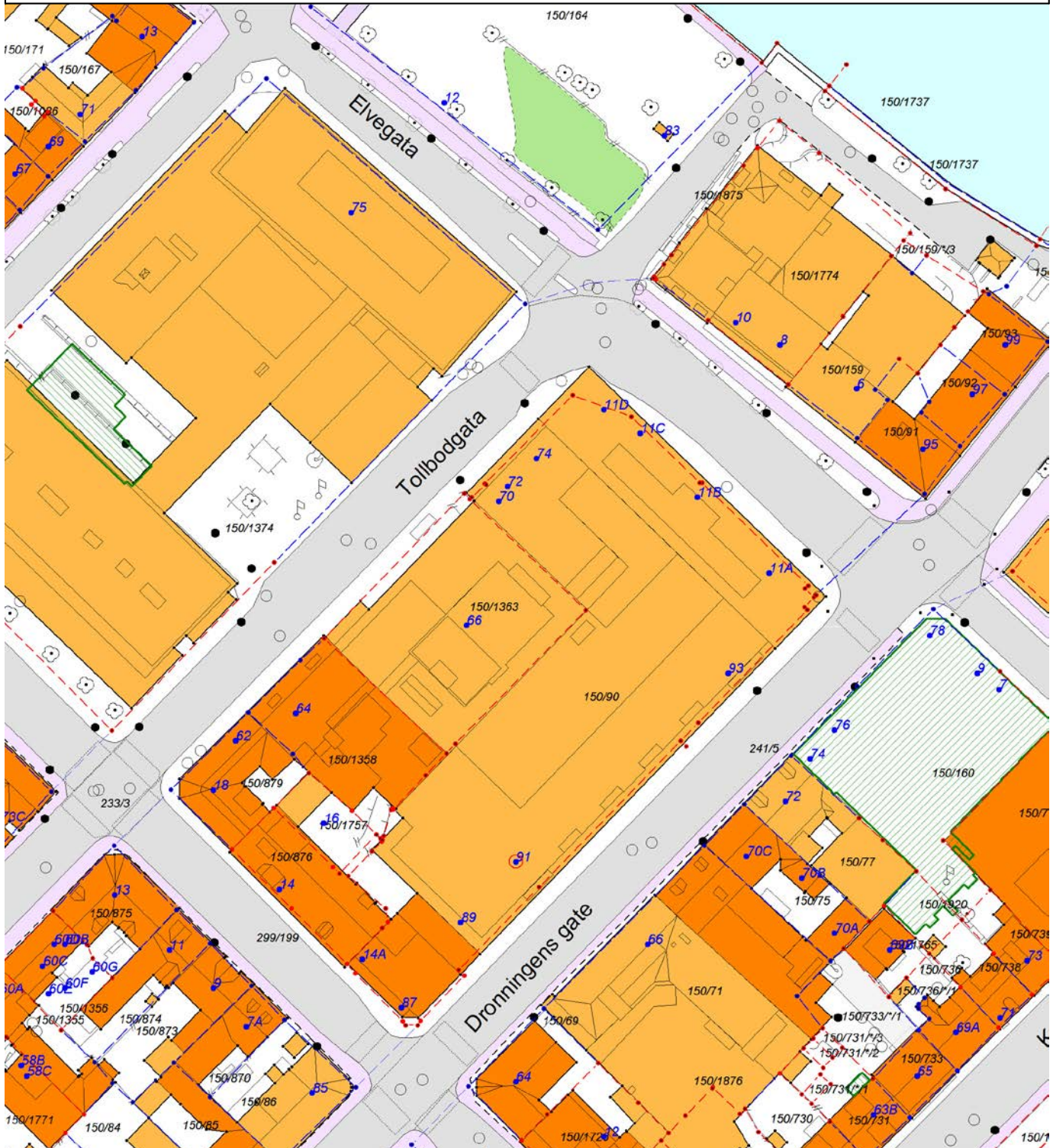
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 06.11.2024

Sign.: Solveig Skarpeid Lohne





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Dronningens gate 91

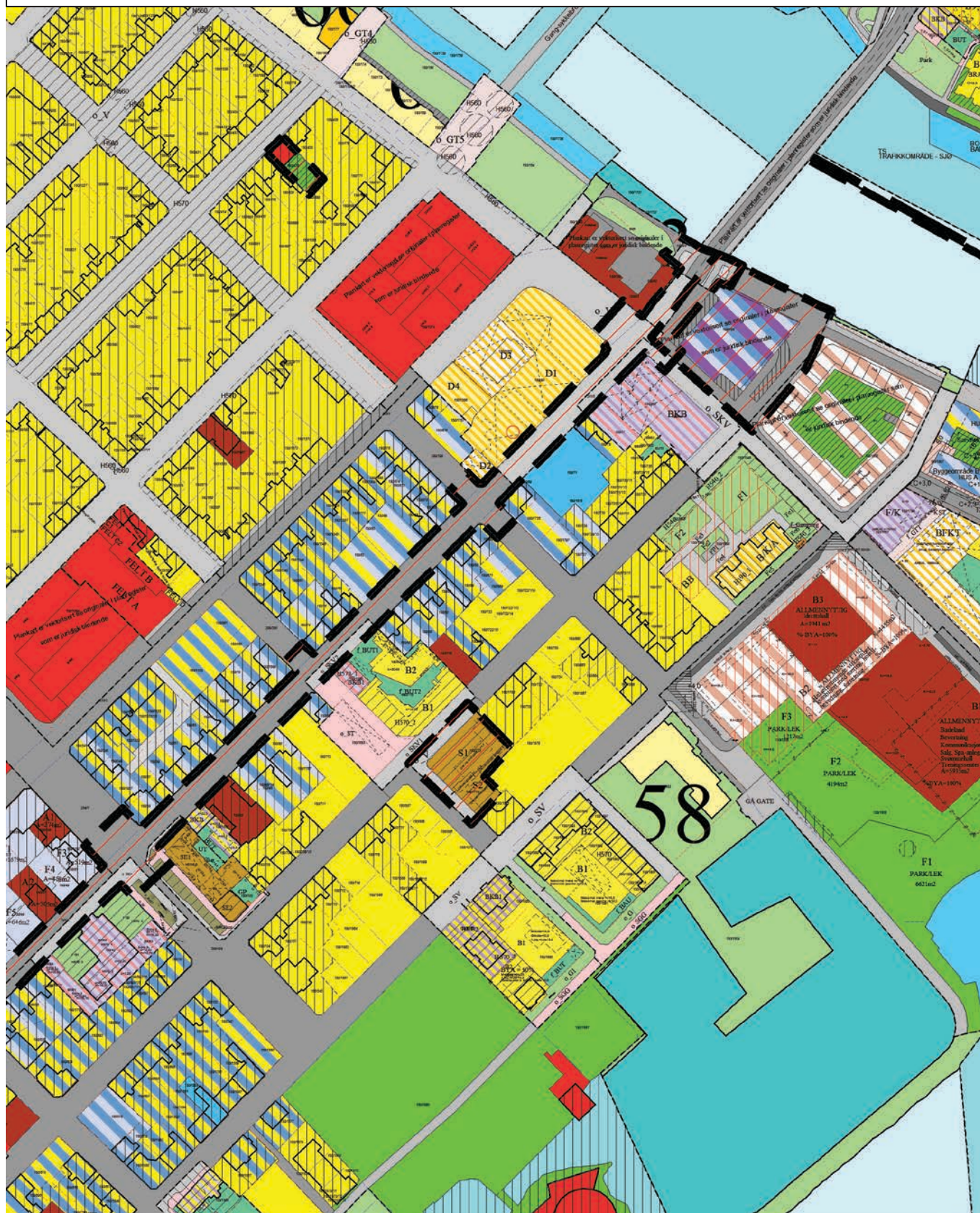
Dato: 06.11.2024

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



## VEDTEKTER FOR SAMEIET Q42

### 1. Navn / formål / eiendommen

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Q42. Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 150 bnr. 90 i Kristiansand kommune.

Eiendommen består av et bygg med 9 etasjer (inkludert underjordisk parkeringskjeller i én etasje samt én teknisk etasje, etasje 9), til bolig- og næringsformål, hvorav:

Sameiet består av det til enhver tid antall tinglyste seksjoner på eiendommen.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjøringen.

S.-nr.	Formål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>(6)</sup>	S.-nr.	Formål <sup>(4)</sup>	Brøk (teller) <sup>(5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>(6)</sup>	
1	N	5195	B	19	B	91	B	37	B	169	B	55	B	112	B	73	N	2272	B	
2	N	453	B	20	B	89	B	38	B	120	B	56	B	108	B	74	N	221	B	
3	N	1193		21	B	109	B	39	B	104	B	57	B	136	B	75	N	166	B	
4	N	788		22	B	99	B	40	B	124	B	58	B	163	B	76	B	35	B	
5	B	116	B	23	B	115	B	41	B	110	B	59	B	121	B	77	B	38	B	
6	B	88	B	24	B	88	B	42	B	107	B	60	B	107	B	78	B	36	B	
7	B	66	B	25	B	66	B	43	B	99	B	61	B	123	B	79	B	26	B	
8	B	101	B	26	B	100	B	44	B	113	B	62	B	108	B	80	B	35	B	
9	B	84	B	27	B	84	B	45	B	44	B	63	B	107	B	81	B	37	B	
10	B	96	B	28	B	97	B	46	B	126	B	64	B	98	B	82	B	36	B	
11	B	76	B	29	B	76	B	47	B	113	B	65	B	112	B	83	B	27	B	
12	B	119	B	30	B	59	B	48	B	87	B	66	B	153	B	84				
13	B	59	B	31	B	59	B	49	B	65	B	67	B	156	B	85				
14	B	60	B	32	B	59	B	50	B	97	B	68	B	74	B	86				
15	B	58	B	33	B	59	B	51	B	58	B	69	B	108	B	87				
16	B	59	B	34	B	59	B	52	B	55	B	70	B	102	B	88				
17	B	86	B	35	B	59	B	53	B	97	B	71	B	93	B	89				
18	B	109	B	36	B	81	B	54	B	97	B	72	B	199	B	90				
Sum tellere:							17149	= nevner:					17149							

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens totalareal inkludert balkonger/terrasser, slik de framkommer på seksjoneringstegningene.

Boligseksjonene er tilknyttet et bo-konsept hvor det til hver enkelte seksjon er knyttet en rett og en plikt til å motta forskjellige tjenester fra en eksternt privat aktør mot et nærmere bestemt vederlag, som tjenesteleverandøren utfører på basis av en tjenesteavtale ("Tjenesteavtalen"), jf. Vedlegg 1. Bokonseptet er nærmere beskrevet i punkt 2.4 og Tjenesteavtalen.

## **2. Organisering / råderett**

### **2.1 Råderett over seksjon**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med eventuelt tilleggsareal. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter, gjeldende lover, Tjenesteavtalen eller ordensregler. Bortleie skal meddeles styret for sameiet.

**HC- parkeringsplasser, andeler i U2, snr. 73, eies, disponeres og fordeles av Sameiet Q42 sitt styre, ihht dokumentert behov.**

Boder for boligseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i tegningsvedlegg til seksjonsbegjæring.

### **2.2 Bruk av enkelte fellesarealer arealer og kostnadsdekning**

Det gjelder følgende særregler om rett til bruk av enkelte arealer og om dekning av kostnader relatert til disse: Arealer merket F (B) tilfaller boligseksjonene, F(N) tilfaller næringsseksjonene og F(A) tilfaller alle seksjoner. F(D87) tilfaller seksjonene i Dronningensgate 87/ Kronprinsens gate 14 A  
Dette er vist på vedlegg til vedtektene.

### **2.3 Generelt**

Bruk av arealer som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av ESL § 6 andre ledd og fjerde ledd andre punktum. Dersom, og i den utstrekning, ESL § 6 skulle anses å være til hinder for dette, skal bruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 19 femte ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Bruksretten gir sameierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne slik det fremgår av punkt 2.2.

Annen indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 19 første og andre ledd. Punkt 3.4 gjelder tilsvarende.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller som skiller boligdelen og næringsdelen. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller, dekkes av seksjonen over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på hver. Tilsvarende ansvarsfordeling gjelder for arealer hvor enkelte sameiere har enerett til bruk i henhold til punkt 2.2.

### **2.4 Betingelser knyttet til boligseksjoner**

De til enhver tid eiere av boligseksjonene har rett og plikt til å være medlem i trivselssenteret, beliggende i sameiets seksjon nr. 4 gjennom Tjenesteavtalen. Eiere av næringsseksjonene er ikke pliktige medlemmer i trivselssenteret.

Dette punkt 2.4 kan ikke endres /slettes uten tilslutning fra samtlige av sameierne med pliktig medlemskap i trivselssenteret, jf. punkt 8 nedenfor.

### **3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.**

#### **3.1 Vedlikehold**

Den enkelte sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks og vinduers/ dørrers inn- og utside.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av punkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

#### **3.2 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Fellesutgifter som skal fordeles på samtlige sameiere er:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Fellesutgiftene fordeles på sameierne med utgangspunkt i sameiebrøken, men slik at fellesutgiftsbelastningen på seksjon nr. 73, som utgjør parkeringskjelleren, skal være begrenset til ¼ av seksjonens sameiebrøk, hvilket innebærer at øvrige næringsseksjoner belastes tilsvarende høyere andel fellesutgifter.

Fellesutgiftsbrøken er slik:

Fellesutgifter (utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse mv.) knyttet til de arealer som enkelte sameiere har enerett til bruk av betales av sameierne som har del i eneretten, jf. punkt 2.2, etter innbyrdes fordeling. Fellesutgiftsbrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av fellesutgiftene tilknyttet til aktuelle fellesarealer.

Fellesutgifter som hovedsakelig kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode skal fordeles innbyrdes mellom boligseksjonene eller næringsseksjonene i henhold til fellesutgiftsbrøken.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.



De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond**

Som del av fellesutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd å konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv. (avsetning vedlikeholdsfond).

### **3.4 Bygningsmessige arbeider**

Byggearbeider/utskiftinger skal alltid varsles styret, som enten selv fatter vedtak om godkjenning/nektelse eller gir anvisning på om sameiermøtets godkjenning er påkrevet.

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

Kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til boligseksjonene skal bæres av de berørte boligseksjonene, mens kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til næringsseksjonene bæres av de berørte næringsseksjonene.

## **4. Ansvar**

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3.2.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 24.

## **5. Skader /forsikring**

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle sameierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

## **6. Ettersyn**

Det foreligger en General Master Key (hovednøkkel) som passer til alle innvendige dører. Denne forefinnes innelåst i kodet nøkkelskap på kontoret til sameiets tekniske plassansvarlige med kontor på plan 2 - Dr.gt. 91. Nøkkel gir adgang til alle seksjoner dersom det skulle dukke opp akutt behov for nødvendig tilsyn. Ingen kan ta seg inn i andres seksjon uten at dette er avtalt, eller en nødsituasjon tilsier det. Styrets leder og en annen person kan sammen bruke nøkkelen til dette formål, men må protokollføre at innlåsing har funnet sted.

## **7. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

I saker som utelukkende omfatter/berører boligseksjonenes anliggender, herunder alle forhold relatert til Tjenesteavtalen, skal næringsseksjonene ikke ha stemmerett og i saker som utelukkende omfatter/berører næringsseksjonenes anliggender, skal boligseksjonene ikke ha stemmerett.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

## **8. Stemmevekt / flertallskrav**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter brøk.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for (alminnelig flertall). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne og for øvrig når eierseksjonsloven krever det.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs.

- seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
  - d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2
  - e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter

Beslutning om å avslutte pliktig medlemskap i trivselssenteret krever tilslutning fra samtlige av de sameiere som har pliktig medlemskap i trivselssenteret jf. punkt 2.4.

## **9. Styret**

**Sameiet etableres med interimsstyre bestående av tre representanter. En fra Filadelfia, en fra boligseksjonene og en fra næringsseksjonene. Interimsstyret fungerer som fullverdig styre inntil første ordinære generalforsamling i 2017. Signatur for interimsstyret er leder og ett styremedlem i fellesskap.**

### **Etter ordinært sameiemøte 2017 gjelder følgende § 9:**

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 2 og 3, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet. For øvrig gjelder reglene om styrets beslutningsmyndighet slik de er nedfelt i ESL § 31.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

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

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. punkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av styreleder, 4 medlemmer, pluss to varamedlemmer. Næringsseksjonene og boligseksjonene bør være representert med minst 2 medlemmer hver.

Styret velges av sameiermøtet og styreleder bør vekselvis være representert fra nærings- og boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene fra nærings- og ett fra boligseksjonene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

#### **10. Profilering av næringsseksjonene**

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene.

#### **11. Fjernvarme-, fjernkjøle-, varme-sentral**

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarme/ kjølenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte seksjon, med separate målere i seksjonene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme.

#### **12. Salg/Utleie**

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

#### **13. Husordensregler/ Husdyrhold**

Det er utarbeidet egne husordensregler.

Det er ikke tillatt med husdyrhold. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes.

#### **14. Annet**

Det er generelt ikke tillatt med husdyrhold, men styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse når kjøper av en seksjon har et husdyr ved innflytting. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes.

Det er ikke tillatt med utvendige antenner som parabolantener eller lignende uten samtykke fra styret. Solavskjerming skal følge standard for bygget og kan ikke monteres uten godkjenning av styret. Innglassing av balkonger skal følge standard for bygget og på forhånd godkjennes av styret og i tillegg når det etter gjeldende lover og regler er påkrevet, også godkjennes av bygningsmyndigheter.

\*\*\*

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31 (ESL).

Vedtatt på ekstraordinært Sameiermøte, 19. januar 2017, Kristiansand

---

Vedlegg 1: "Tjenesteavtalen"

Vedlegg 2: Seksjoneringstegninger som viser fordeling av fellesarealer, F(A), F(B) og F(N) ihht punkt 2.2

# HUSORDENSREGLER FOR Sameiet Q 42

Vedtatt på årsmøte 19.april 2018

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

## § 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

## § 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke eller nyte alkohol i fellesområder.

## § 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler skal parkeres på anviste områder for sykkelparkering, eller oppbevares i privat bod. De innendørs områdene merket for sykkelparkering skal bare benyttes av seksjonseiere/ansatte i bygget/hotellgjester, og skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler på vegne av andre/utenforstående. Gjenstander som barnevogner, sykkelhengere, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene. Hensatte gjenstander vil fjernes og kastes for eiers regning og risiko.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus.

Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal eller i P-kjeller. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesarealer og P-kjeller er ikke tillatt.

## § 4 HUSDYRHOLD

Det er generelt ikke tillatt med husdyrhold, men styret kan i spesielle tilfeller gi tillatelse når kjøper av en seksjon har et husdyr ved innflytting. Dyr i forbindelse med funksjonshemming kan ikke nektes. Jfr. Vedtektenes §13 og 14.

## **§5 AVFALLSHÅNDTERING**

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.

Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Det er ikke tillatt å etterlate seg uønsket papir/reklame ved postkassene. Dette skal anbringes i grønne dunker i søppelrom.

## **§ 6 POSTKASSESKILT, RINGEKLOKKETABLÅ OG NAVNESKILT VED INNGANGSDØR LEILIGHET.**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at utvendig ringeklokketablå og postkasse er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Videre påse at det ved inngangsdør til leiligheten er navneskilt. Skilting skal være av lik utførelse og kan bestilles gjennom sameiestyret. Beboer er ansvarlig for kostnader forbundet med egen skilting.

## **§ 7 ORDEN**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle til dugnad.

## **§ 8 BALKONGER OG TERRASSER**

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene. Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler eller lignende, må holdes innenfor balkongens rekkverk og skal håndteres slik at det ikke er til sjenanse /ulempe for andre sameiere. Sameieren har ansvar for å sikre at løse gjenstander ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller personer.

Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret. (jfr. Sameiets vedtekter)

Teppebanking/risting av tepper er forbudt på svalganger og balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkonger med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. For øvrig bør det vises hensyn ved spredning av røyk til naboer.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

For øvrig jfr. Vedtektenes §14.

## **§ 9 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET**

Hver enkelt sameier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten. Alle seksjoner er tilknyttet felles brannalarmsentral med direkte overføring til brannvesenet. For øvrig plikter hver enkelt sameier/leietaker å sette seg inn i rutinebeskrivelse som vist på oppslag i hver etasje. Sameiet har inngått avtale med elektroentreprenør som utfører årlig kontroll av hele brannalarmanlegget.

Det er installert komfyrvakt i hver leilighet og sameier/leietaker må sette seg inn i hvordan denne fungerer. Bruksinstruks skal være tilgjengelig i sikringsskap i hver leilighet.

Det som er viktig å påpeke er at vifte over komfyr alltid må benyttes når det lages mat som forårsaker røyk/os.

## **§ 10 LÅSING AV DØRER**

Ytterdører i bygget skal generelt holdes låst. Det er unntak fra dette hvor det i næringsseksjonene er åpne ytterdører i åpningstiden. Hver enkelt sameier plikter å sørge for at ytterdører ikke settes i åpen stilling, eller blir stående i åpen stilling utenom åpningstider. Dører inn til P-kjeller og søppelrom skal alltid holdes låst.

Ekstra nøkler og adgangskort/brikke kan ved behov bestilles via Trivselsenteret. Ved bestilling av ekstra adgangskort/brikke er det viktig at brukers navn oppgis slik at riktig registrering kan gjøres. Dette for å kunne deaktivere kort/brikker som mistes.

## **§ 11 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

## **§ 12 ERSTATNINGSANSVAR**

Sameiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres sameiets eiendom skal raskest mulig meldes til styret.

## **§ 13 ENDRINGER**

Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

 BankID Signing  
Billy Øksendal  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tor Helge Reme  
2024-04-10

 BankID Signing  
Ebbe Boel Pedersen  
2024-04-10

 BankID Signing  
Frode Daland  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tom Georg Gabrielsen  
2024-04-10

# ÅRSREGNSKAP 2023

## Sameiet Q42

Org.nr.: 917869243

**knif**  regnskap

- en bedre verden



# RESULTAT

## Sameiet Q42 - Boligseksjoner

 BankID Signing  
Billy Øksendal  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tor Helge Reme  
2024-04-10

 BankID Signing  
Ebbe Boel Pedersen  
2024-04-10

 BankID Signing  
Frode Daland  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tom Georg Gabrielsen  
2024-04-10

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Fakturerte felleskostnader	1	2 631 737	1 879 628
Annen driftsinntekt		65 971	68 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 697 709</b>	<b>1 947 627</b>
Lønnskostnad	2	53 488	51 037
Avskrivninger	3	4 567	1 142
Annen driftskostnad		2 491 068	2 051 660
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 549 123</b>	<b>2 103 839</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>148 586</b>	<b>-156 212</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
Finansinntekter		-5 331	-2 374
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-5 331</b>	<b>-2 374</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>153 916</b>	<b>-153 838</b>
<b>Overføring og disponeringer</b>			
Overføring til/fra vedlikeholdsfond (bolig)		153 916	-153 838
<b>Sum disponert</b>		<b>153 916</b>	<b>-153 838</b>

# RESULTAT

## Sameiet Q42 - Næringsseksjoner

 BankID Signing  
Billy Øksendal  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tor Helge Reme  
2024-04-10

 BankID Signing  
Ebbe Boel Pedersen  
2024-04-10

 BankID Signing  
Frode Daland  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tom Georg Gabrielsen  
2024-04-10

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Fakturerte felleskostnader	1	2 717 480	3 149 877
Annen driftsinntekt		15 107	22 065
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 732 587</b>	<b>3 171 942</b>
Lønnskostnad	2	80 231	76 556
Avskrivninger	3	6 851	1 713
Annen driftskostnad		2 559 731	3 633 610
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>2 646 814</b>	<b>3 711 879</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>85 773</b>	<b>-539 936</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
Finansinntekter		-1 182	-
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>-1 182</b>	<b>-</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>86 955</b>	<b>-539 937</b>
<b>Overføring og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital		86 955	-539 937
<b>Sum disponert</b>		<b>86 955</b>	<b>-539 937</b>

# RESULTAT

## Sameiet Q42 - Totalt

 BankID Signing  
 Billy Øksendal  
 2024-04-10  
 BankID Signing  
 Tor Helge Reme  
 2024-04-10  
 BankID Signing  
 Ebbe Boel Pedersen  
 2024-04-10  
 BankID Signing  
 Frode Daland  
 2024-04-10  
 BankID Signing  
 Tom Georg Gabrielsen  
 2024-04-10

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>			
Fakturerte felleskostnader	1	5 349 217	5 029 505
Annen driftsinntekt		81 079	90 065
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 430 296</b>	<b>5 119 569</b>
Lønnskostnad	2	133 719	127 593
Avskrivninger	3	11 419	2 855
Annen driftskostnad		5 050 799	5 685 272
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>5 195 937</b>	<b>5 815 719</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>234 359</b>	<b>-696 150</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>			
Finansinntekter		6 513	2 374
<b>RESULTAT AV FINANSPOSTER</b>		<b>6 513</b>	<b>2 374</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>240 872</b>	<b>-693 775</b>
<b>Overføring og disponeringer</b>			
Overføring til/fra annen egenkapital(næring)		86 955	-539 937
Overføring til/fra vedlikeholdsfond (bolig)		153 916	-153 838
<b>Sum disponert</b>		<b>240 872</b>	<b>-693 775</b>


# BALANSE

## Sameiet Q42 - Totalt

EIENDELER	Note	2023	2022
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Fast teknisk installasjon i bygninger	3	99 914	111 333
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>99 914</b>	<b>111 333</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	119 272	1 509 570
Andre fordringer	4	117 236	89 772
<b>Sum fordringer</b>		<b>236 508</b>	<b>1 599 342</b>
<b>Bankinnskudd kontanter og lignende</b>		<b>696 335</b>	<b>3 177</b>
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>932 842</b>	<b>1 602 519</b>
<b><u>SUM EIENDELER</u></b>		<b><u>1 032 757</u></b>	<b><u>1 713 852</u></b>

 BankID Signing  
Billy Øksendal  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tor Helge Reme  
2024-04-10

 BankID Signing  
Ebbe Boel Pedersen  
2024-04-10

 BankID Signing  
Frode Daland  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tom Georg Gabrielsen  
2024-04-10

# BALANSE

## Sameiet Q42 - Totalt

 BankID Signing  
Billy Øksendal  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tor Helge Reme  
2024-04-10

 BankID Signing  
Ebbe Boel Pedersen  
2024-04-10

 BankID Signing  
Frode Daland  
2024-04-10

 BankID Signing  
Tom Georg Gabrielsen  
2024-04-10

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Vedlikeholdsfond ( bolig)		701 230	547 313
Opptjent egenkapital (næring)		7 691	-79 264
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	5	<b>708 921</b>	<b>468 049</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>708 921</b>	<b>468 049</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		100 834	713 438
Skyldige offentlige avgifter		53 822	58 428
Annen kortsiktig gjeld	6	169 181	473 938
<b>Sum Kortsiktig gjeld</b>		<b>323 837</b>	<b>1 245 804</b>
<b>Sum Gjeld</b>		<b>323 837</b>	<b>1 245 804</b>
<b><u>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>		<b><u>1 032 757</u></b>	<b><u>1 713 852</u></b>

Kristiansand, 09.04.2024

Styret for Sameiet Q42

Billy Robert Øksendal  
styreleder

Frode Daland  
Styremedlem

Tom Georg Gabrielsen  
Styremedlem

Tor Helge Reme  
styremedlem

Ebbe Boel Pedersen  
styremedlem

## Sameiet Q42

### Sameiet Q42 - Totalt

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og norsk regnskapsstandard for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

- Salgsinntekter resultatføres iht. opptjeningsprinsippet, når varen er levert eller tjenesten utført.
- Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
- Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi.
- Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives.
- Langsiktig og kortsiktig gjeld er balanseført til nominell beløp på etableringstidspunktet.
- Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter eventuell fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.
- Felleskostnader faktureres sameierne månedlig basert på budsjett i forhold til eierbrøk. Felleskostnadene inntektsføres ved fakturering.

Note	1	Fakturerte felleskostnader	
		2023	2022
Felleskostnader		4 272 147	4 514 199
Felleskostnader parkeringleie		276 179	147 874
Kabel-TV/internett		354 312	355 407
Eiendomsskatt parkeringsplasser		-	12 025
Fjernvarme boligdel		446 579	
<b>Sum fakturerte felleskostnader</b>		<b>5 349 217</b>	<b>5 029 505</b>

Felleskostnadene er fakturert iht. eierbrøk og regulert for de unntak som finnes i Sameiet vedtekter.

Fra og med 2023 har Å Energi Varme sendt en samlet faktura på fjernvarme til boligseksjonene som sameiet har viderefakturert til boligseksjonene. Dette forklarer økte inntekt og kostnader på boligdelen av sameiet.

Når det gjelder næringsseksjonene har Å Energi Varme valgt å sende faktura på fjernvarme/ kjøling direkte til næringsseksjonene fra august 2023. dette forklarer redusert inntekt og kostnader på næringsseksjonene av sameiet.

Note	2	Lønnskostnader /styrehonorarer	
		2023	2022
Lønnskostnader består av følgende poster			
Styrehonorarer til styreleder og fire styremedlemmer		117 195	111 826
Arbeidsgiveravgift		16 524	15 767
<b>Sum lønnskostnader/styrehonorarer</b>		<b>133 719</b>	<b>127 593</b>

Selskapet har ikke ansatte. Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer mv.

Note	3	Driftsmidler	
		Fast tekniske installasjon (LED-lys)	
Anskaffelseskost 01.01		111 333	
Akkumulerte avskrivninger 31.12		11 419	
<b>Balansført verdi pr 31.12</b>		<b>99 914</b>	
Årets avskrivning i %	10 %		
Økonomisk levetid	10 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note	4	Kundefordringer og andre fordringer			
		Andre fordringer		Kundefordringer	
		2023	2022	2023	2022
Fjernvarme desember til bodligsseksjoner		-	-	119 272	1 509 570
Diverse forskuddsbetalte fakturaer hører i 2024		117 236	89 772	-	-
<b>Sum</b>		<b>117 236</b>	<b>89 772</b>	<b>119 272</b>	<b>1 509 570</b>

Note	5	Egenkapital		
		Vedlikeholdsfond (Boligseksjoene)	Annen EK (Næringseksjonene)	Sum egenkapital
Pr 01.01		547 313	(79 264)	468 049
Årets resultat		153 916	86 955	240 872
<b>Egenkapital pr 31.12</b>		<b>701 230</b>	<b>7 691</b>	<b>708 921</b>

Note	6	Annen kortsiktig gjeld	
		2023	2022
Forskudd fra kunder		13987,5	
Påløpt kostnad/forskuddsbet.inntekt		107 150	425 894
uopptjent inntekt, eiendomsskatt parkeringsplasser		48 044	48 044
<b>Annet kortsiktig gjeld</b>		<b>169 181</b>	<b>473 938</b>

Påløpte kostnader gjelder fjernvarme, strøm som er kommet i januar 2024.

## PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET Q42

Sted: Undervisningsrom 1, 2. etg. i Q42

Tid: 25. april 2024, kl. 16:30

Til stede: 44 seksjoner var representert på sameiermøtet, hvorav 0 med fullmakt.

Styreleder Billy Øksendal ønsket velkommen og gikk gjennom oppmøtelisten.

Til behandling forelå følgende saker:

### 1. Konstituering

- a. Innkalling og saksliste ble godkjent
- b. Til møteleder ble valgt: Billy Øksendal
- c. Til protokollfører ble valgt: Frode Daland
- d. Til å medundertegne protokollen ble valgt: Grethe Gabrielsen

### 2. Årsmelding fra styret for 2023

Styrets årsmelding ble tatt til orientering, og det ble presisert at Hanne Krumm feilaktig fremdeles stod oppført som varamedlem for bolig. Det riktige er Karin Kjærvik.

### 3. Årsregnskap for 2023 – Gjennomgang og godkjenning

Årsregnskapet ble gjennomgått. Dette viser et totalt overskudd på kr. 234.359 mot et budsjettert overskudd på totalt kr. 23.163. Overskuddet fordeler seg med kr. 153.916 på boligdelen og kr. 86.955 på næringsdelen.

Inntektene for 2023 var totalt på kr 5.430.296 mot budsjett kr 5.794.937. Kostnadene endte totalt på kr 5.238.865 mot budsjett kr 5.777.274.

Nedgangen i inntekter og kostnader skyldes i all vesentlig grad at fjernvarme og fjernkjøling tilhørende næringsseksjonene i løpet av året ble flyttet ut av sameiet og belastet direkte til næringsseksjonene fra Å Energi Varme, som foreslått på fjorårets årsmøte – ref. protokoll sak 4.

Revisors beretning ble kort referert, og det ble orientert om at revisor i første beretning oppgav boligseksjonenes overskudd som totalt overskudd. Oppdatert revisors beretning med korrekt totalt overskudd er mottatt.

Årsregnskapet ble deretter enstemmig godkjent.

### 4. Budsjett for 2024 – gjennomgang og godkjenning

Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått ved Billy Øksendal.

Frode Daland informerte om planlagt utskifting til LED-belysning i fellesarealene.

Budsjettet ble enstemmig vedtatt.

### 5. Fastsettelse av felleskostnader/avsetning til vedlikeholdsfond

Billy Øksendal informerte om at styret har lagt inn en generell økning i felleskostnadene i.h.h.t. konsumprisindeksen på 4,8% for både boligseksjoner og næringsseksjoner.



Overskuddet i boligdelen på kr. 153.916 er overført til vedlikeholdsfond. Næringsseksjonene overfører ikke overskudd til vedlikeholdsfond da de faktureres ekstra ved vedtatte investeringer utover budsjett. Overskuddet i næringsdelen på kr. 86.955 overføres som egenkapital.

## 6. Valg av styre

Styret har i siste periode bestått av:

Styreleder:	Billy Øksendal	ikke på valg	(bolig)
Styremedlem:	Tom Georg Gabrielsen	på valg	(bolig)
Styremedlem:	Ebbe Boel Pedersen	ikke på valg	(bolig)
Varamedlem:	Karin Kjærvik	ikke på valg	(bolig)
Styremedlem:	Frode Daland	innstilles på nytt	(næring)
Styremedlem:	David Flotve Reme	fratrådt nov. 2023	(næring)
Vara/styremedlem:	Tor Helge Reme	innstilles på nytt	(næring)

Det skulle på årsmøtet velges ett styremedlem for boligseksjonene og innstilles to for næringsseksjonene. På sameiermøte i 2023 ble det valgt en valgkomité som har overlevert styret sin innstilling på medlemmer til å representere sameiet på vegne av boligseksjonene. Valgkomiteen ved Frode Lindgren hadde foreslått og forespurt Tom Georg Gabrielsen om å fortsette som styremedlem, noe han hadde samtykket til.

Følgende kandidater ble innstilt til å representere boligdelen av sameiet neste periode:  
Styremedlem: Tom Georg Gabrielsen

Fra næringsseksjonen var følgende kandidater innstilt:

Styremedlem: Frode Daland  
Styremedlem: Tor Helge Reme  
Varamedlem: Ståle Stundal

Det ble presisert at det bør stå i innkallingen hvilke kandidater som er innstilt og står på valg. Styret og valgkomiteen er enig og tar det til etterretning.

Styret og dets sammensetning ble enstemmig vedtatt.

Valgkomiteen bestående av Frode Lindgren, Aina Haugedal, Solveig Modun Dybing og Lill Miriam Vige ble enstemmig valgt for et nytt år ved håndsopprekking.

Det ble også presisert at det alltid er mulig å melde kandidater til henholdsvis både valgkomité og styre i forkant av årsmøtene, innenfor vedtektenes frister.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 17:40 og ble etterfulgt av enkel bevertning og en uformell del hvor det ble åpnet for dialog og spørsmål.

  
Frode Daland

  
Grethe Gabrielsen

---

**TJENESTEAVTALE**

mellom

**eier av Seksjonen i Sameiet Q42**

og

**Trivselssenteret AS**

---

Utkast pr.

07.03.2014

Endelig versjon

## 1 AVTALENS BAKGRUNN OG FORMÅL

Sameiet Q42 består av boliger, næringslokaler, menighetssal/hotell/konferanse, trivselssenter og parkering. Trivselssentret drives av Trivselssenteret AS (**Trivselssenteret**) fra seksjon nr. [...] i sameiet.

Boligseksjonene i Sameiet Q42, med unntak av seksjonene 79-88, er i henhold til sameiets vedtekter forpliktet til å inngå denne tjenesteavtale ("**Tjenesteavtalen**"). Den enkelte av disse boligseksjonene er i Tjenesteavtalen omtalt som "**Seksjonen**". Samlet er den som til enhver tid er eier av Seksjonen ("**Sameieren**") og Trivselssenteret definert som **Partene**.

Konseptet innebærer at sameiet tilrettelegges med et system for organisering, formidling og levering av et utvalg servicetjenester, aktiviteter og opplevelser til sameierne i tråd med Tjenesteavtalen, tilpasset deres behov og ønsker for helse- og trivselstjenester.

Tjenesteavtalen er ment å regulere Partenes rettigheter og forpliktelser i forbindelse med Tjenestene som nærmere definert og spesifisert i punkt 2.

## 2 FASILITETENE OG TJENESTENE

Sameieren vil ha tilgang til følgende fasiliteter (punkt 2.1) og tjenester (punkt 2.2) fra Trivselssenteret ("**Tjenestene**"), benevnt som **Trivsel Grunnpakken**:

### 2.1 Tilgang til følgende fasiliteter i Trivselssenteret:

- Resepsjon – bemannet i Trivselssenterets åpningstid.
- Trivselstue – fellesstue for alle boligseksjonseiere og brukere av Trivselssenteret (innenfor nærmere bestemte åpningstider)
- Treningssenter – med treningsutstyr

### 2.2 Tilgang til følgende tjenester:

- Kontaktperson som er ansatt for å organisere og gjennomføre aktiviteter, bespisning, tilbud og service til Sameieren.
- Trivsel- og helsesamtale med personell fra Trivselssenteret
  - Velkomstsamtale i forbindelse med innflytting i sameiet Q42
  - Årlig trivselssamtale  
med fokus på den enkelte sameiers ønsker om aktiviteter, boligservicetilbud og helse- og omsorgstjenester.  
Det skal gis råd om rette faginstanser for å løse nåværende og framtidige helsebehov som:
    - Kartlegging av "trivselbehov"
      - Aktiviteter
      - Turer
      - Konserter
      - Besøk
      - Oppfølging

- Informasjon om hjelpemidler
- Informasjon om velferdsteknologi
- Rådgivning / Veiledning vedrørende offentlig tjenestetilbud / rettigheter og muligheter.
- Helse (hjemmesykepleie)
- Praktisk bistand i hjemmet (hjemmehjelp)
- Praktiske behov
- Arv
- Pensjon

### **2.3 Tilleggstjenester**

Gjennom Trivselssenteret kan Sameieren, etter behov, inngå særskilt avtale om å benytte følgende fasiliteter og tjenester mot betaling av et tilleggsvederlag ("Tilleggstjenestene"):

- Tilgang til leie av gjesterom
- Tilgang til leie av spisestue og selskapslokale
- Tilbud om ulike helse- og velværetjenester
- Tilbud om omsorgstjenester og individuell tilrettelegging
- Tilbud om bespisning
- Tilbud om aktiviteter
- Tilbud om boligservicetjenester (vaktmester, renhold, enkle håndverkstjenester, it-support, osv).

Trivselssenteret vil markedsføre sine tjenester og fasiliteter i det åpne markedet og søke å ha et tjenestespekter som er bredere enn ovennevnte tjenester.

Vederlag for Tilleggstjenestene vil følge den til enhver tid gjeldende prisliste for slike tjenester hos Trivselssenteret og bestilles og betales direkte av Sameieren.

## **3 GENERELLE BETINGELSER**

Trivselssenteret er berettiget til å benytte en eller flere underleverandører for oppfyllelse av sine plikter etter Tjenesteavtalen.

## **4 BETALINGSBETINGELSER**

Sameieren skal betale et månedlig vederlag for Trivsel Grunnpakken tilsvarende NOK 1000 pr. første beboer i hver boligseksjon, og NOK 500 per person for eventuelle øvrige beboere i boligseksjonen. Vederlaget skal betales uavhengig av om Sameieren eller andre beboere i seksjonen faktisk benytter seg av Tjenestene.

Sameieren er ansvarlig for å betale vederlaget også for andre beboere i boligseksjonen.

Sameieren betaler vederlaget etter månedlig faktura fra Trivselssenteret.

Vederlaget justeres årlig med økning i konsumprisindeksen (KPI). Endringen skjer 31. desember hvert år, med basis i endring i indeks fra oktober foregående år til oktober inneværende år. Første regulering

skjer 31. desember etter innflytting, med basis i endring i indeks fra januar 2014 til desember det året endringen skjer.

Trivselssenteret kan, hvert tredje år (regnet fra inngåelsen av Tjenesteavtalen), kreve at vederlaget for Tjenestene skal justeres til dokumentert markedspris.

Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved vesentlig betalingsmislighold kan Sameieren utestenges fra trivselssenteret og nektes å motta Tjenestene, likevel slik at Sameierens betalingsforpliktelse ikke opphører.

## **5 TJENESTEAVTALENS VARIGHET OG OPPSIGELSE**

Tjenesteavtalen løper i 10 år fra åpningen av Trivselssenteret.

Tjenesteavtalen er gjensidig uoppsigelig i 10-årsperioden.

Partene har gjensidig rett til å forlenge avtaleforholdet for nye 10 år på samme vilkår. Den part som ønsker å benytte sin rett, skal meddele dette skriftlig til den annen part minst 6 måneder før utløpet av opprinnelig avtaleperiode.

Ved utløpet av 20-årsperioden, forlenges Tjenesteavtalen for ett år av gangen, med mindre noe annet er avtalt, eller en av Partene sier den opp med seks måneders skriftlig varsel forut for utløpet av en inneværende avtaleperiode.

## **6 VIRKNINGER AV OPPHØR**

Ved Tjenesteavtalens opphør faller Partenes rettigheter og plikter etter Tjenesteavtalen bort, herunder Sameierens rett til bruk av trivselssenteret.

## **7 OVERDRAGELSE AV RETTIGHETER OG PLIKTER**

Trivselssenteret står fritt til å overdra sine rettigheter og plikter etter Tjenesteavtalen til selskaper i samme konsern eller tredjemenn. Dersom overdragelsen skjer til tredjemann, kan overdragelsen ikke gjennomføres før etter 30 dager etter at Sameieren er blitt varslet, og gitt mulighet til å uttale seg om overdragelsen.

Sameieren er forpliktet til å videreføre sine rettigheter og plikter etter Tjenesteavtalen til senere erververe av Seksjonen, og til å medvirke til at denne forpliktelsen sikres. Sameieren er forpliktet til å forsikre seg om at eventuelle leietagere, beboere e.l. overholder bestemmelsene i Tjenesteavtalen

## **8 MISLIGHOLD**

Tjenesteavtalen kan heves av en Part dersom den annen Part vesentlig misligholder Tjenesteavtalen. Ved heving bortfaller Tjenesteavtalen i sin helhet.

Trivselssenterets ansvar etter Tjenesteavtalen er uansett begrenset til 12 måneders månedlig betaling etter punkt 4.

## **9 TINGLYSING**

Tjenesteavtalen eller utdrag av den skal tinglyses på Seksjonen. Utgifter ved tinglysing dekkes av Sameieren.

## **10 TVISTER**

Partene vedtar Kristiansand som verneeting for alle tvister i forbindelse med Tjenesteavtalen.

Avtalen er undertegnet i 2 eksemplarer.

[sted og dato]

**Eier av Seksjonen (snr. [...])**

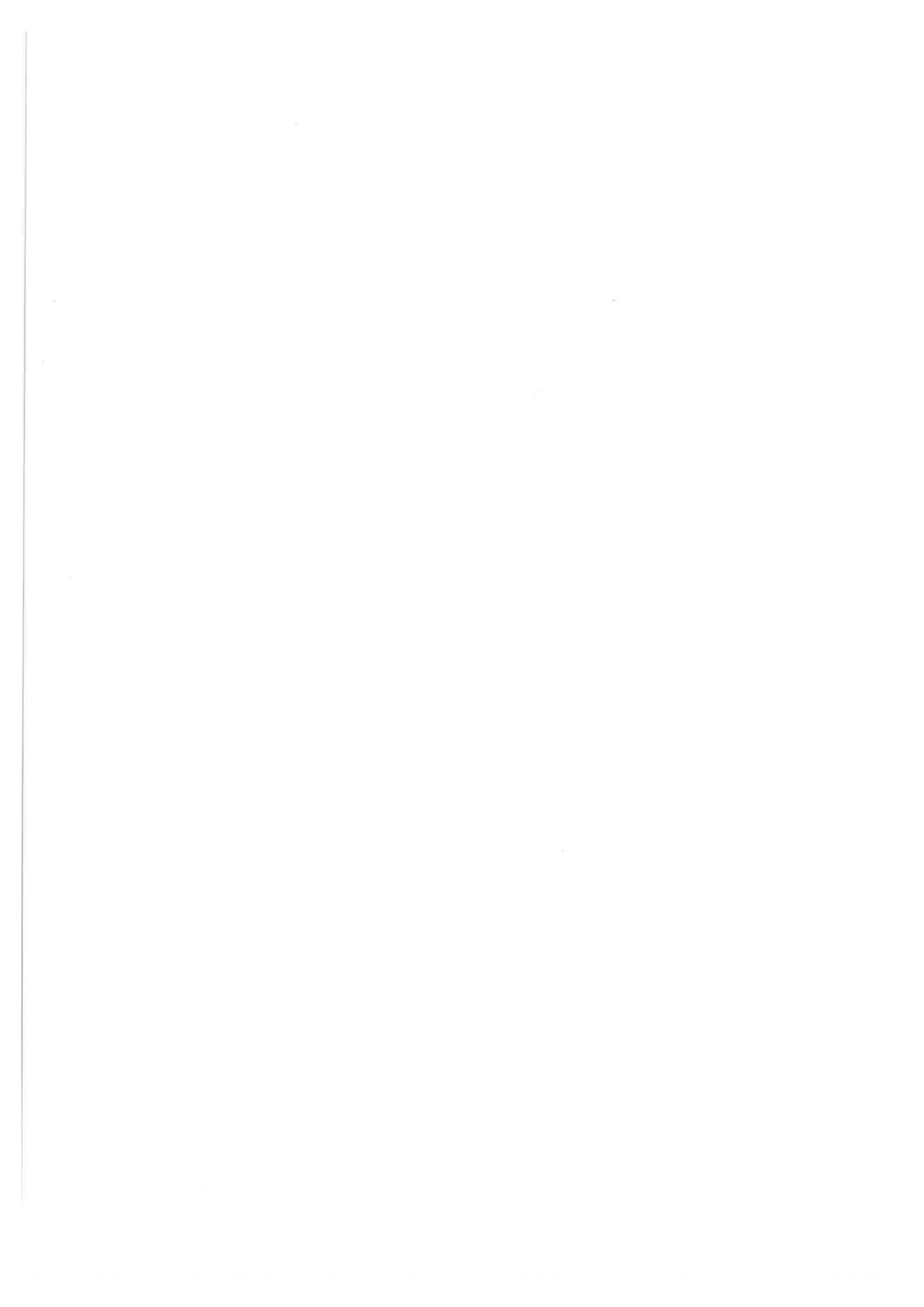
**Trivselssenteret AS**

---

Navn: [Klikk **her** og skriv navn]

---

Navn: [Klikk **her** og skriv navn]



**Utkast til**  
**VEDTEKTER FOR SAMEIET Q42**  
Pr. 05.03.2014

**1. Navn / formål / eiendommen**

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Q42. Sameiet er etablert i eiendommen gnr. 150 bnr. 91 i Kristiansand kommune.

Eiendommen består av et bygg med 8 etasjer (inkludert underjordisk parkeringskjeller i én etasje), til bolig- og næringsformål, hvorav:

1. Underetasje 2 består av en næringsseksjon snr. 78 (parkeringsplasser) og boder til boligseksjoner, samt fellesarealer
2. Underetasje 1 består av boder, næringsseksjon snr. 1 og 2, samt fellesarealer
3. 1. etasje består av næringsseksjoner snr. 1,3,4 del av snr.78 og snr.79, samt fellesarealer
4. 2 etasje består av næringsseksjoner snr. 5,6 og 80, tilleggsdel til snr. 1, samt fellesarealer;
5. 3. etasje består av 24 boligseksjoner, tilleggsareal til snr. 1, samt fellesarealer;
6. 4. etasje består av 29 boligseksjoner, samt fellesarealer
7. 5. etasje består av 20 boligseksjoner, samt fellesarealer
8. 6. etasje består av 6 boligseksjoner, samt fellesarealer.

Eiendommen er delt i 88 eierseksjoner, hvor 9 er næringsseksjoner og 79 er boligseksjoner. Kopi av begjæring om oppdeling i eierseksjoner er inntatt som Vedlegg [...] til vedtektene.

Arealer som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesarealer med mindre de er definert som tilleggsarealer til én eller flere seksjoner i oppdelingsbegjæringen. Dette kan gjelde blant annet parkeringsplasser og boder.

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens (hoveddelen) areal BRA, slik at blant annet boder og parkeringsplasser ikke medregnes.

Boligseksjonene [...] til [...] er tilknyttet et bokonsept hvor det til hver enkelte seksjon er knyttet en rett og en plikt til å motta forskjellige tjenester fra en ekstern privat aktør mot et nærmere bestemt vederlag, som tjenesteleverandøren utfører på basis av en tjenesteavtale ("Tjenesteavtalen"), jf. Vedlegg [...]. Bokonseptet er nærmere beskrevet i punkt 2.4 og Tjenesteavtalen.

**2. Organisering / råderett**

**2.1 Råderett over seksjon**

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon med eventuelt tilleggsareal. Denne bruksretten følger sameieandelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Forøvrig har hver sameier full disposisjonsrett over sin eierandel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter, gjeldende lover, Tjenesteavtalen eller ordensregler. Bortleie skal meddeles styret for sameiet.



Boder for boligseksjonene er tilleggsarealer fordelt slik som angitt i Vedlegg [...].

## 2.2 Enerett til bruk av visse arealer og kostnadsdekning

Det gjelder følgende særregler om enerett til bruk av visse arealer og om dekning av kostnader relatert til disse:

AREAL – FARGEKODE	SAMEIER SOM HAR ENERETT	KOSTNADSDEKNING
Fellesareal (eksempelvis gangarealer, trapp, heis, heissjakt, heismaskinrom, trappeoppganger, søppelrom) og andre tekniske anlegg/rom som bare er tilknyttet boligseksjonene.  Markert med [farge] i <u>Vedlegg [...]</u>	Seksjon [...] - [...].	Dekkes i sin helhet av seksjonene [...] - [...] etter den fordeling som er nevnt i punkt 3.2.
Fellesareal (tekniske rom) ventilasjonsanlegg og andre tekniske anlegg som bare er tilknyttet næringsseksjonene.  Markert med [farge] i <u>Vedlegg [...] til [...]</u> .	Seksjon [...] - [...].	Dekkes i sin helhet av seksjonene [...] - [...], etter den fordeling som er nevnt i punkt 3.2.
[Eventuelle andre tilsvarende reguleringer]		

## 2.3 Generelt

Eneretten som angitt i punkt 2.2 er i utgangspunktet ment som en hensiktsmessig ordning for bruksdeling av arealer innenfor rammen av ESL § 6 andre ledd og fjerde ledd andre punktum. Dersom, og i den utstrekning, ESL § 6 skulle anses å være til hinder for dette, skal enebruksretten anses hjemlet som en midlertidig bruksrett etter § 19 femte ledd, som kan endres ved vedtektsendring.

Bestemmelsene om kostnadsdekning er ment å svare til den rettmessige faktiske bruk, som angitt i punkt 2.2, uavhengig av hvilket rettsgrunnlag denne bruken har.

Eneretten gir sameierne enerett til bruk samt eneansvar for drift, vedlikehold og fornyelser innen den angjeldende del av fellesarealet. Utgifter knyttet til disse arealer dekkes av sameierne slik det fremgår av punkt 2.2.

Annen indre ombygging kan foretas av vedkommende som har enerett, i den utstrekning ombyggingen ikke overskrider arealets grenser og heller ikke strider mot prinsippene i ESL § 19 første og andre ledd. Punkt 3.4 gjelder tilsvarende.

Boligseksjonene og næringsseksjonene har ansvar for vedlikehold av henholdsvis oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller som skiller boligdelen og næringsdelen. Vedlikeholdsplikten gjelder alt vedlikehold av dekket, herunder membran, og sluk. Det som forøvrig ligger mellom oversiden og undersiden av dekker/etasjeskiller, dekkes av seksjonen over og under dekket/etasjeskillet, med lik andel (halvparten) på

hver. Tilsvarende ansvarsfordeling gjelder for arealer hvor enkelte sameiere har enerett til bruk i henhold til punkt 2.2.

#### **2.4 Betingelser knyttet til boligseksjoner**

De til enhver tid eiere av boligseksjonene nr. [...] til [...], har rett og plikt til å være medlem i sameiets trivselssenter, beliggende i sameiets seksjon nr. [...], gjennom Tjenesteavtalen. Eiere av seksjonene 79-88 er ikke pliktige medlemmer i trivselssenteret.

Dette punkt 2.4 kan ikke endres /slettes uten tilslutning fra samtlige av sameierne med pliktig medlemskap i trivselssenteret, jf. punkt 8 nedenfor.

### **3. Vedlikehold / fellesutgifter mv.**

#### **3.1 Vedlikehold**

Den enkelte sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel(er)). Herunder omfattes vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, skal forestås av sameierne i fellesskap, og kostnadene fordeles på sameierne slik det fremgår av punkt 3.2.

Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.

#### **3.2 Fellesutgifter**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel).

Følgende utgifter fordeles på samtlige sameiere etter sameiebrøken:

- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter (i den grad slike avgifter ikke faktureres direkte fra kommunen til en eller flere av sameierne)
- Forsikring
- Fellesutgifter til tiltak/vedlikehold og drift som ikke omfattes av eneretten i punkt 2.2, og som ikke i hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen til gode.

Fellesutgifter (utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse mv.) knyttet til de arealer som enkelte sameiere har enerett til bruk av betales av sameierne som har del i eneretten, jf. punkt 2.2, etter innbyrdes fordeling. Sameiebrøken legges til grunn for den innbyrdes fordelingen av fellesutgiftene tilknyttet til aktuelle fellesarealer.

Fellesutgifter som hovedsakelig kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode skal fordeles innbyrdes mellom boligseksjonene eller næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.

I den utstrekning det besluttes av styret eller det pålegges av offentlige myndigheter gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjon/seksjonstype dette kommer til gode. Som sådanne utgifter anses, men slik at dette ikke er begrenset til, ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v. Tilsvarende gjelder for øvrige fellesutgifter som i all hovedsak forårsakes eller er til nytte for en type seksjoner, f.eks. utgifter til abonnementsavgift for TV-anlegg dersom det kun er boligseksjonene som er tilknyttet anlegget.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. ESL § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **3.3 Vedlikeholdskostnader - vedlikeholdsfond**

Som del av fellesutgiftene skal det innkreves et månedlig beløp (forskudd å konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiet kan med 2/3 flertall beslutte at det tilsvarende skal innkreves forskudd for fremtidige vedlikeholdskostnader mv. (avsetning vedlikeholdsfond).

### **3.4 Bygningsmessige arbeider**

Byggearbeider/utskiftinger skal alltid varsles styret, som enten selv fatter vedtak om godkjenning/nektelse eller gir anvisning på om sameiermøtets godkjenning er påkrevet.

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

Kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til boligseksjonene skal bæres av de berørte boligseksjonene, mens kostnader ved arbeider eksklusivt knyttet til næringsseksjonene bæres av de berørte næringsseksjonene.

## **4. Ansvar**

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til punkt 3.2.

Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jf. ESL § 24.

## **5. Skader /forsikring**

Sameiet tegner huseierforsikring for eiendommen med påstående bebyggelse på vegne av alle sameierne.

Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

## **6. Ettersyn**

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta nødvendig ettersyn, vedlikehold, installasjon og/eller reparasjoner. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier som eier den aktuelle bruksenheten.

## **7. Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

I saker som utelukkende omfatter/berører boligseksjonenes anliggender, herunder alle forhold relatert til Tjenesteavtalen, skal næringsseksjonene ikke ha stemmerett og i saker som utelukkende omfatter/berører næringsseksjonenes anliggender, skal boligseksjonene ikke ha stemmerett.

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Valg av møteleder
2. Årsmelding fra styret
3. Gjennomgang av regnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Fastsettelse av fellesutgifter, herunder eventuell avsetning til vedlikeholdsfond
6. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen/foreslått av sameierne

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll for sameiermøtet. Protokollen skal leses opp til vedtagelse av sameiermøtet og underskrives av minst 2 valgte møtedeltagere.

## **8. Stemmevekt / flertallskrav**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter brøk.

Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for (alminnelig flertall). Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameierne og for øvrig når eierseksjonsloven krever det.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs. seksjonens hoveddel og tilleggsareal)
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene og vedlikehold

- enn bestemt i punkt 3.1 og 3.2
- d) Endring av vedtektenes bestemmelser om enerett til arealer, jf. punkt 2.2
  - e) Beslutning om å endre prinsipper for fordeling av fellesutgifter

Beslutning om å avslutte pliktig medlemskap i trivselssenteret krever tilslutning fra samtlige av de sameiere som har pliktig medlemskap i trivselssenteret jf. punkt 2.4.

## **9. Styret**

Sameiet ledes av et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, i den utstrekning det er fellesskapets ansvar, jf. punkt 2 og 3, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet skal fremlegges for sameiermøtet. For øvrig gjelder reglene om styrets beslutningsmyndighet slik de er nedfelt i ESL § 31.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

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

Styret har ansvaret for å holde bygningen fullverdiforsikret, jf. punkt 5.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av styreleder, 4 medlemmer, pluss to varamedlemmer. Næringsseksjonene og boligseksjonene bør være representert med 2 medlemmer hver.

Styret velges av sameiermøtet og styreleder bør vekselvis være representert fra nærings- og boligseksjonene. Styremedlemmene og leder velges for 2 år av gangen, dog slik at ved første gangs valg skal ett av medlemmene fra nærings- og ett fra boligseksjonene kun velges for ett år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal skrives under av de fremmøtte styremedlemmer.

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.

I felles anlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

## **10. Profilering av næringsseksjonene**

Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonene har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor næringsseksjonene.

## **11. Fjernvarme/varmesentral**

Bygget vil bli tilknyttet fjernvarmenettet for Kristiansand, for oppvarming av varmt forbruksvann, samt vannbåren varme i form av gulvvarme.

Energiforbruket avregnes sentralt av energileverandøren, men vil bli fordelt på den enkelte seksjon, med separate målere i seksjonene for varmt forbruksvann og vannbåren gulvvarme. Differanse mellom sum separate målere og totalforbruk fordeles pro rata på samtlige seksjoner.

## **12. Salg/Utleie**

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet.

## **13. Annet**

Det er ikke tillatt med utvendige antenner som parabolantenner eller lignende uten samtykke fra styret. Solavskjerming skal følge standard for bygget og kan ikke monteres uten godkjenning av styret.

\*\*\*

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere.

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23.5.1997 nr. 31 (ESL).

Begjæringskjemaet sendes til

 Kristiansand kommune,  
 oppmålingsvesenet,  
 orgnr. 985 713 510

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- 
- Oppdeling i eierseksjoner
- 
- 
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1001	Kristiansand	150	90		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
993169528	Kvartal 42 AS	



3. Begjæring																			
S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>
1	N	5195	B	19	B	91	B	37	B	169	B	55	B	112	B	73	N	2272	B
2	N	453	B	20	B	89	B	38	B	120	B	56	B	108	B	74	N	221	B
3	N	1193		21	B	109	B	39	B	104	B	57	B	136	B	75	N	166	B
4	N	788		22	B	99	B	40	B	124	B	58	B	163	B	76	B	35	B
5	B	116	B	23	B	115	B	41	B	110	B	59	B	121	B	77	B	38	B
6	B	88	B	24	B	88	B	42	B	107	B	60	B	107	B	78	B	36	B
7	B	66	B	25	B	66	B	43	B	99	B	61	B	123	B	79	B	26	B
8	B	101	B	26	B	100	B	44	B	113	B	62	B	108	B	80	B	35	B
9	B	84	B	27	B	84	B	45	B	44	B	63	B	107	B	81	B	37	B
10	B	96	B	28	B	97	B	46	B	126	B	64	B	98	B	82	B	36	B
11	B	76	B	29	B	76	B	47	B	113	B	65	B	112	B	83	B	27	B
12	B	119	B	30	B	59	B	48	B	87	B	66	B	153	B	84			
13	B	59	B	31	B	59	B	49	B	65	B	67	B	156	B	85			
14	B	60	B	32	B	59	B	50	B	97	B	68	B	74	B	86			
15	B	58	B	33	B	59	B	51	B	58	B	69	B	108	B	87			
16	B	59	B	34	B	59	B	52	B	55	B	70	B	102	B	88			
17	B	86	B	35	B	59	B	53	B	97	B	71	B	93	B	89			
18	B	109	B	36	B	81	B	54	B	97	B	72	B	199	B	90			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 17149 = nevner: 17149

**4. Supplerende tekst** <sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.



5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand, den	 Helge Gunnleif Reme	For Kvartal 42 AS Orgnr. 993165528
4. april 2016	 Per Håkon Hansen	

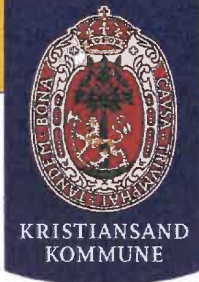


<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup> <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
150	90
Fnr.	Snr.
Kristiansand kommune <b>KRISTIANSD KOMMUNE</b> PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN Stempel og underskrift 	
Sted og dato	
Kristiansand, 20.09.2016	

<b>Noter:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.</li> <li>2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.</li> <li>3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.</li> <li>4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.</li> <li>5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.</li> <li>6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.</li> <li>7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.</li> <li>8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.</li> <li>9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.</li> </ol>

Dato	Partenes underskrift
4/11-2016	 Helge Gunnleif Reme
	 Per Håkon Hansen



**FORENKLET SITUASJONSKART**  
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER  
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.:150 Bnr.:90 Fnr.: Snr.:  
Adresse: Dronningens gate 87,89,91 og 93  
Elvegata 11A, 11B, 11C og 11D  
Tollbodgata 70, 72 og 74

*side 1 av 17*

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- - - - - Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- - - - - Usikre eiendomsgrenser

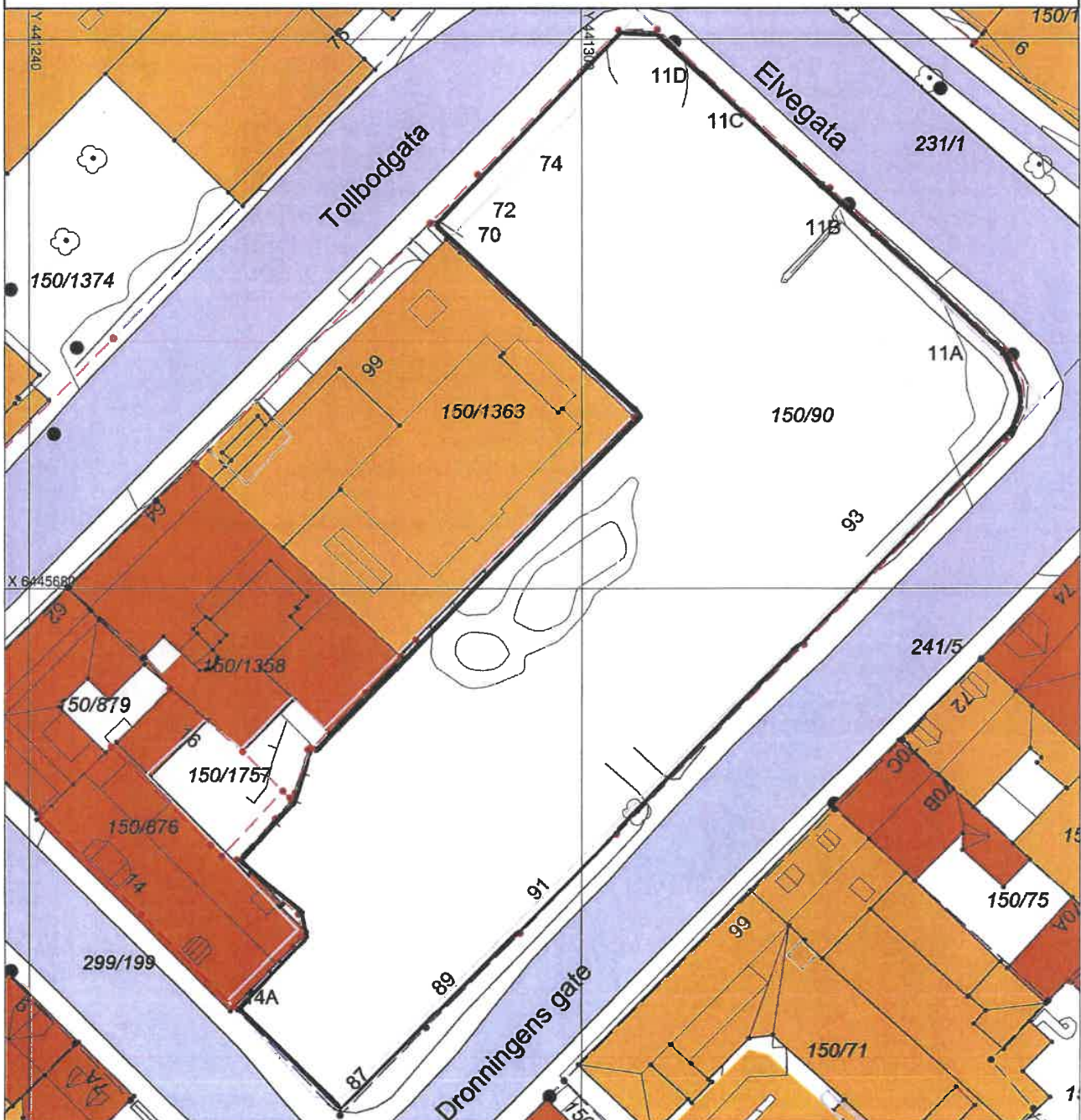
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:600



Dato: 30.05.2016

Sign.: Alf Gurandsrud





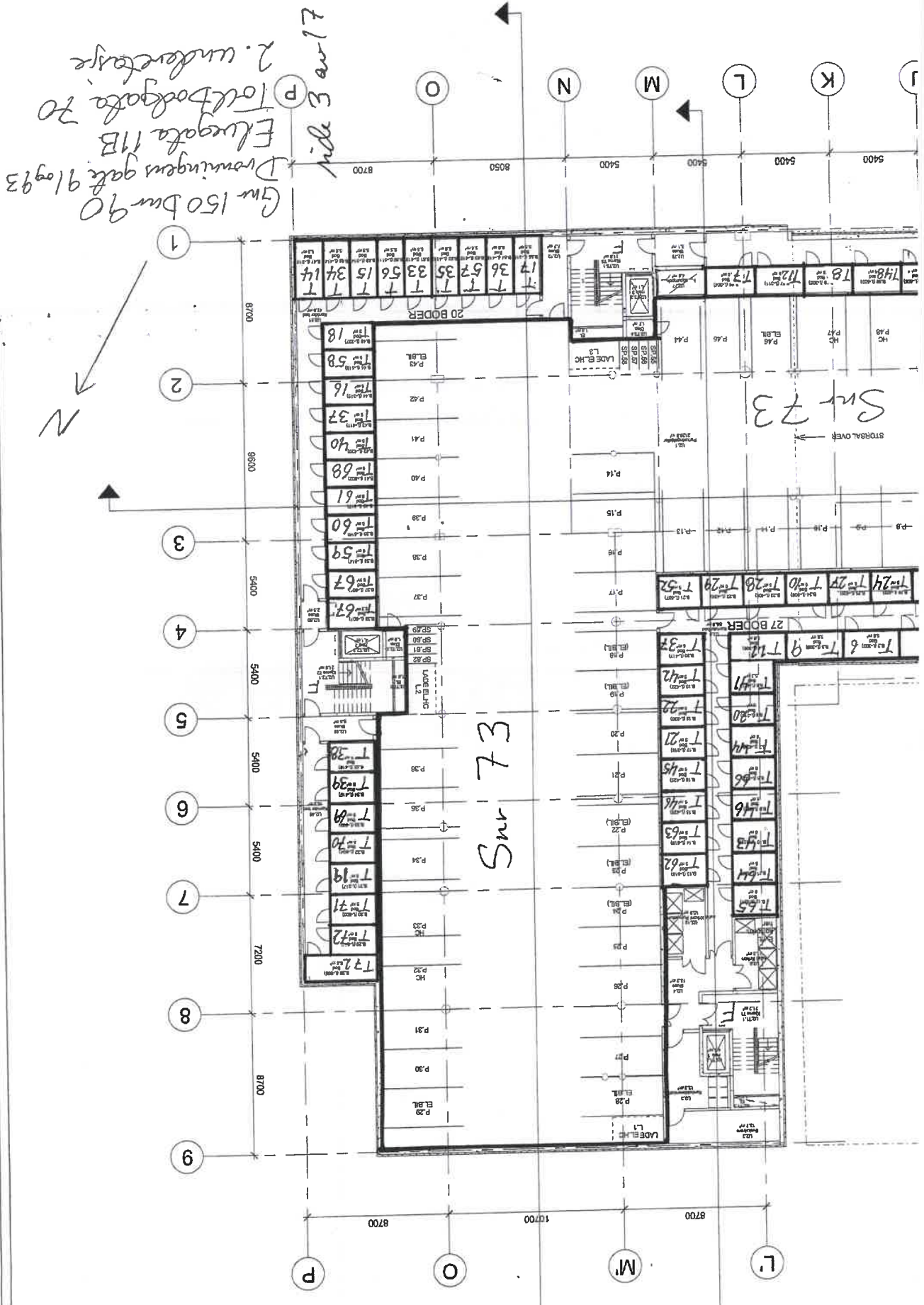
REV
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

756x

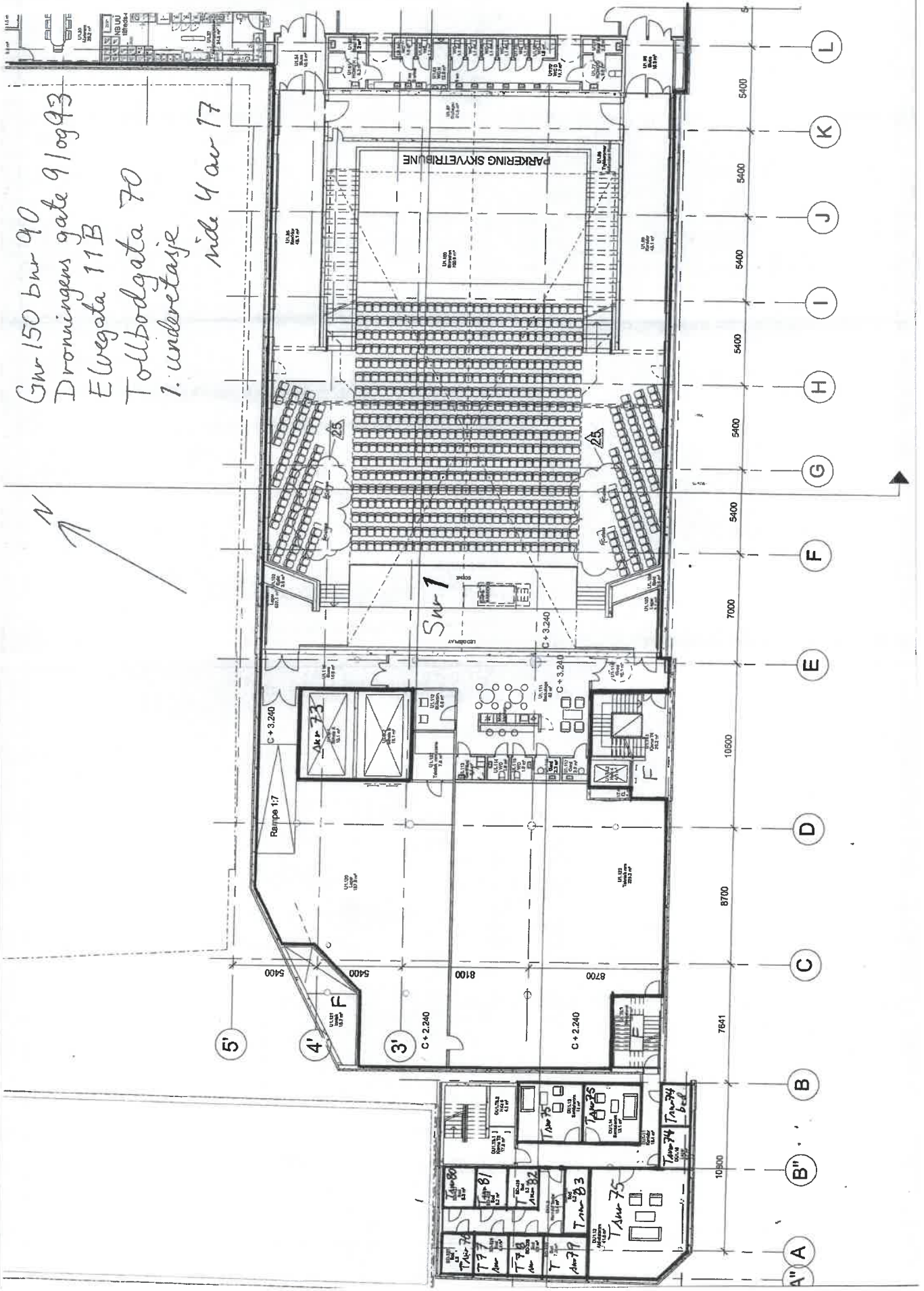
PLA

BR

1



Gnr 150 bnr 90  
Dronningens gate 9/og 93  
Elvegata 11B  
Tollbodgata 70  
1. underetasje  
side 4 av 17



Attestert kopi av dok.nr. 2016/904528/200  
 Uthentet 2024-11-07 11:53

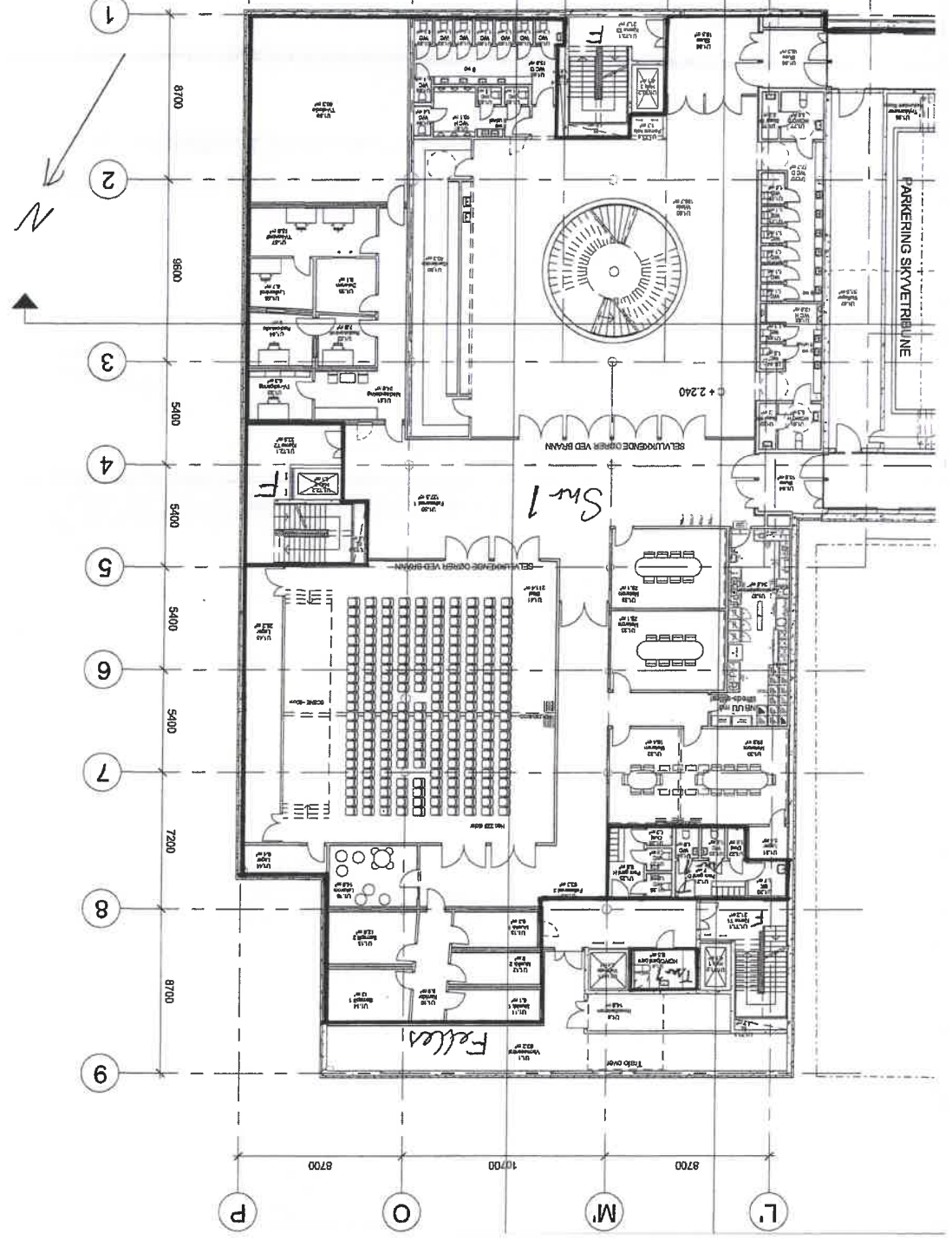


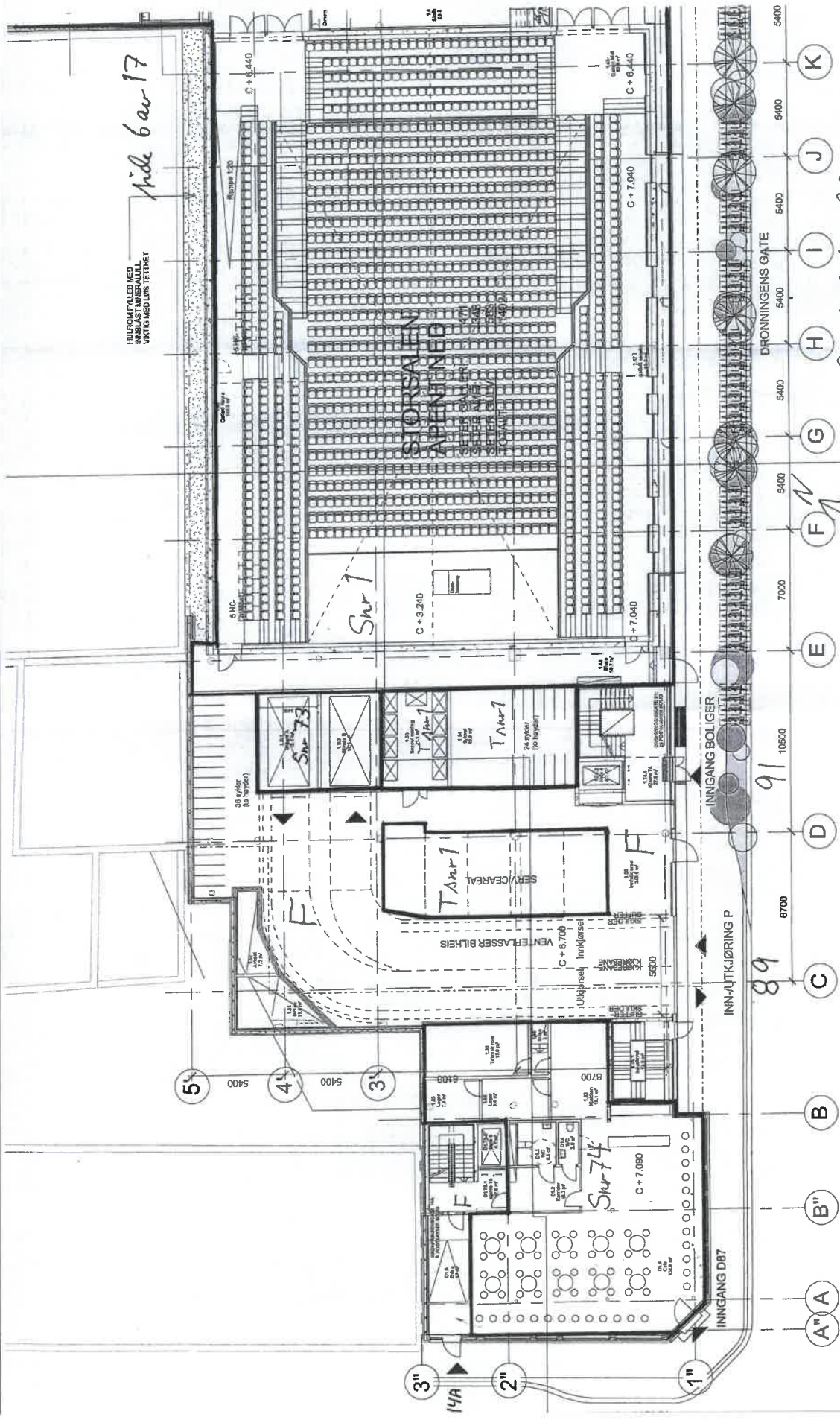
Side 12 av 24

REV	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
REVISJON																									
PLAN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									
REV																									
REVISJON																									
PLAN																									
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									
REV																									
REVISJON																									
PLAN																									
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									
REV																									
REVISJON																									
PLAN																									
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									
REV																									
REVISJON																									
PLAN																									
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									
REV																									
REVISJON																									
PLAN																									
TEGNINGS																									
PLAN ULI																									
TEGNINGS																									

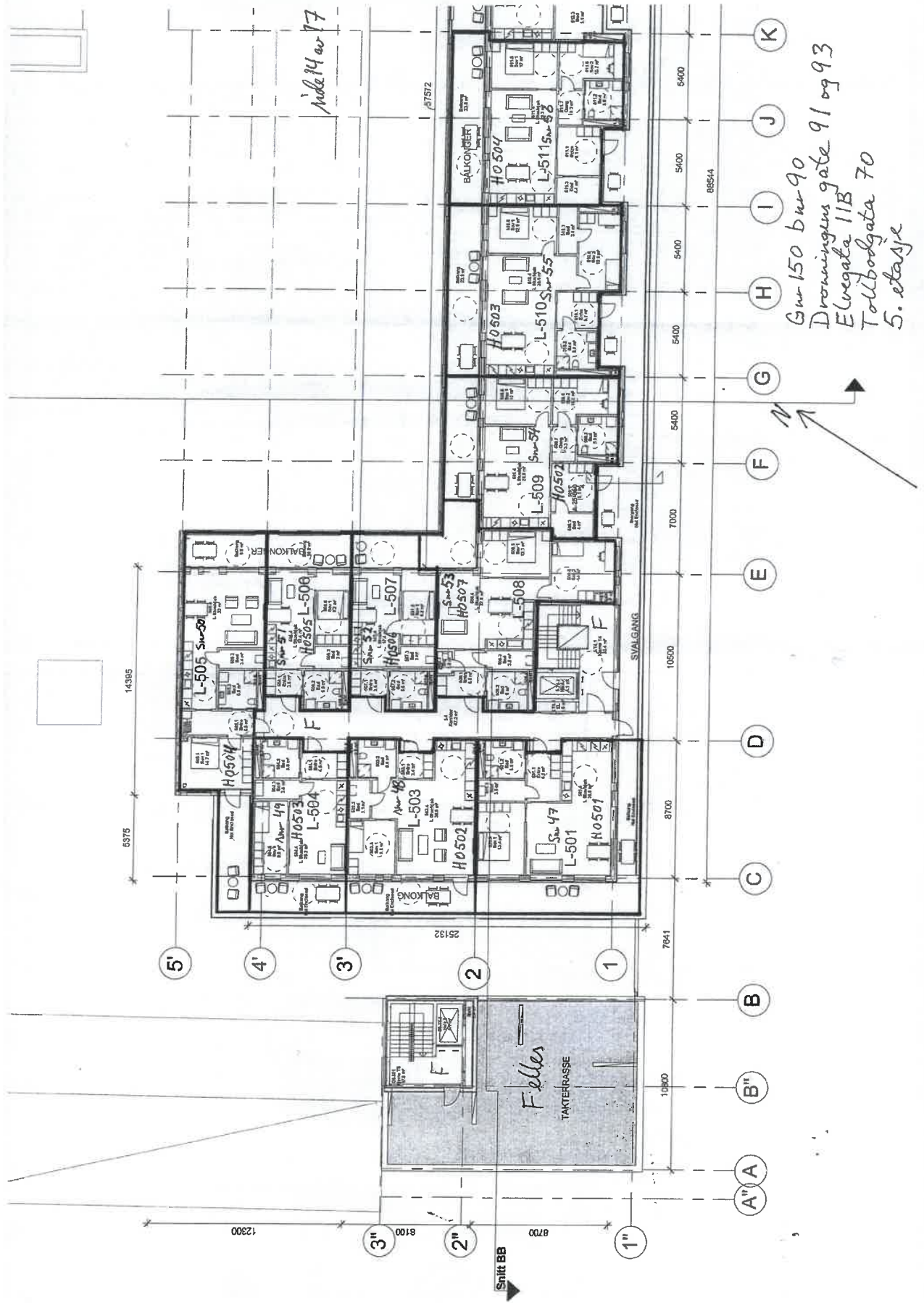
Gnr 150 bnr 90  
 Drønningens gate 91 og 93  
 Eivergata 11B  
 Tollbodgata 70  
 1. underetasje

Side 5 av 17





Gnr 150 bnr 90  
Dronningens gate 87, 89, 91 og 93  
Elvegata 11A, 11B, 11C og 11D  
Tollbodgata 70, 72 og 74  
1. etasje

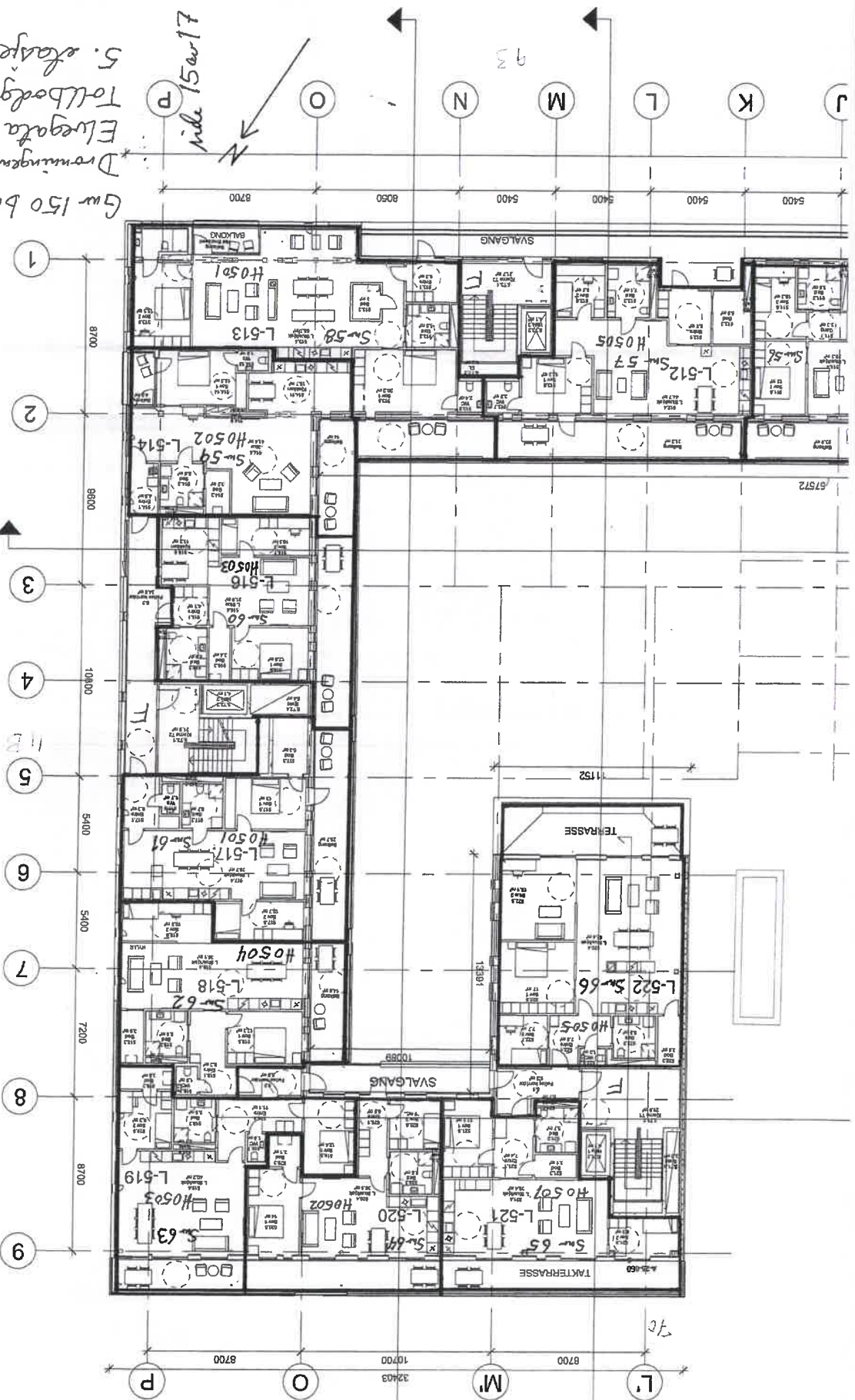




*Gnr 150 bu-90  
 Drivningsgate 9/0993  
 Elvegata 11B  
 Tollbodgata 70  
 S. skole*

*nide 15ar17*

Shitt BB









# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**André Linge Heltne**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 04 79

Mob.: 948 59 697

[andre.linge.heltne@sor.no](mailto:andre.linge.heltne@sor.no)



**Morten Haugeland**

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf.: 38 17 02 65

Mob.: 902 80 438

[morten.haugeland@sor.no](mailto:morten.haugeland@sor.no)



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Dronningens gate 91, 4608 KRISTIANSAND S

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JOHAN ROGGE ELIESON** | Eiendomsmegler | **464 73 135**

**johan.elieson@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. KRISTIANSAND** | Skippergata 10 | 38 02 22