

KVADRATUREN

KONGENS GATE 75, 4608 KRISTIANSAND S

2-roms andelsleilighet med fast parkeringsplass i kjeller | Flott bad og kjøkken | Balkong med utsikt



Prisantydning: 2 890 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til kongens gate 75.

En 2-roms andelsleilighet med fast parkeringsplass i kjeller. Leiligheten har balkong med flott utsikt over byen. Leiligheten ligger i 7 etg og har heis i bygget. Her betaler du ingen dok. avgift og har stort sett alt inkludert i fellesutgiftene.

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, romslig soverom, bad med opplegg til vaskemaskin, bod og entré. I tillegg følger det med en bod i samme etg på 1 kvm.

Her er man boende rett ved flotte bystranda og Aquarama med byens svømmehallanlegg/idrettshall, treningssenter etc. Her finner man 3 matbutikker like ved. Gåavstand også til strandpromenaden, Tresse, Festninga, gjestehavna, Nupenparken og handlegaten Markens. Kort avstand til meget flotte turmuligheter i Baneheia. Busstopp med hyppige avganger like ved.

Adresse	Kongens gate 75
Prisantydning	2 890 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	3 194 627,-
Fellesgjeld	289 431,-
Felleskostnader	Kr 5 251,-
BRA-i/BRA Total	51/52 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1973
Tomt	956.4 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHold



4	Salgsoppgave
31	Egenerklæring
36	Tilstandsrapport
52	Nabolagsprofil
78	Boligkjøperforsikring
80	Budskjema



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

7. etasje

BRA-i: 51 kvm.

BRA-e: 1 kvm.

TBA fordelt på etasje

7. etasje

7 kvm

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

956.4 kvm

Beliggenhet

Kongens gate 75 er beliggende på hjørnet av Kongens gate i nedre del av Kvadraturen. Dette er en av byens mest attraktive gateadresser. Her er man boende rett ved flotte bystranda og Aquarama med byens svømmehallanlegg/idrettshall, treningssenter etc. Her finner man også 2 matbutikker like ved. Gåavstand også til strandpromenaden, Tresse, Festninga, gjestehavna og Nupenanlegget ved Sjøhuset. Her finner man også fiskebrygga, kulturhuset Kilden og Odderøya i nærområdet. Kort avstand også til meget flotte turmuligheter i Baneheia - med turstier, lysløype og badevann.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Siri Senumstad

Anne Espeland Berg

Monika Espeland

Bjørn Steinar Espeland

Sondre Espeland

Aleksander Espeland

Innhold

- Stue/kjøkken, romslig soverom, bad med opplegg til vaskemaskin, bod og entré.
- Bod i samme etg.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er et lite avvik fra disse. Mindre endring i dagens rominndeling/bruk ved at bod i enden av entré ikke er tegnet inn, ellers ok. Kommunale tegninger er uklare og vanskelig lesbare. Det tas derfor forbehold om at rommene ikke nødvendigvis er godkjent til det de benevnes som.

Standard**UTVENDIG**

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Glass i vinduer

er skiftet ut. Balkongdører fra 2011 og 2016. Inngangsdør fra byggeår. Balkong med betongdekke.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og støpt ubehandlet gulv i bod. Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er skiftet ut med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 28 liters varmtvannstank fra 04-23. Sikringsskap er plassert i felles gang.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er et lite avvik fra disse. Mindre endring i dagens rominndeling/bruk ved at bod i enden av entré ikke er tegnet inn, ellers ok. Kommunale tegninger er uklare og vanskelig lesbare. Det tas derfor forbehold om at rommene ikke nødvendigvis er godkjent til det de benevnes som.

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd som betales gjennom fellesutgiftene.

Parkering

Det følger med fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg i kjeller, parkeringsplass nr. 10.

For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588283

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Husdyrsregler er ikke spesifisert i borettslagets husordensregler eller vedtekter. Derfor tar man utgangspunkt i burettslagslova §5-11 (4). Husdyr er tillatt dersom gode grunner taler for det. Dyret skal ikke være til sjanse for andre beboere. Dyrehold skal uansett søkes til styret.
- Framleie må godkjennes av styret.

Det har vært røykt med sigaretter innendørs. Det er derfor røyklukt i leiligheten.

Det vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm

med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen.

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 890 000

Info kommunale avgifter

kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 587 189

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 348 757

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger

dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån 585

Driftskostnader 2 546

Renter felleslån 1 266

Tv / Bredbånd 504

Vedlikeholdsfond 350

Driftskostnader inkluderer: kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, forsikring, strøm fellesareal, vedlikehold/serviceavtaler, vaktmestertjenester og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5251

Andel Fellesgjeld

Kr 289 431

Fellesgjeld pr. dato

25.09.2026

Kommentar fellesgjeld

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 25.09.2026: 10 130 116

Andel av saldo: 289 432

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.09.2048)

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

KONGENSGATE 75 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

859516912

Andelsnummer

28

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 741 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 28 i KONGENSGATE 75 BORETTSLAG med orgnr. 859516912

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/741:

26.04.1955 - Dokumentnr: 824 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.01.1973 - Dokumentnr: 329 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

10.10.2019 - Dokumentnr: 1196664 - Jordskifte
Saken gjelder adkomst til utbyggingseiendom
Sak 18-188727SKJ-JKRI Kongensgate
Marnar Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2025 - Dokumentnr: 1141598 - Bestemmelse om parkering

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:50
Bestemmelse om vedlikehold

25.09.2025 - Dokumentnr: 1141598 - Bestemmelse om

adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:160 Snr:50

25.09.2025 - Dokumentnr: 1141670 - Bestemmelse om
parkering

Rettighetshaver: Elvegata 7 AS

Org.nr: 923 636 382

Bestemmelse om vedlikehold

01.02.1971 - Dokumentnr: 990013 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:

Gnr. 150, bnr. 743

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kongens gate 75, datert
14.mai 1974.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan nr. 1514,
reguleringsbestemmelser for Kvartal 48-del av
detaljregulering, godkjent av bystyret 19.06.20.
Eiendommen ligger også under kommunedelplan nr.
1264, bestemmelser til kommunedelplan for
Kvadraturen og Vestre Havn, godkjent av bystyret
12.02.2014. I tillegg ligger eiendommen under
kommuneplanens arealdel, 2024-2035 Kristiansand
kommune, revidert 28.02.2024.

Formål: Bolig/forretning/kontor/tjenesteyting.

Planer under arbeid i nærområdet: Kvartal 62,
Dronningensgate. Plankontakt: Elin Bergland.

- Kvartal 62 v/saksbeh. Ellinor Borgi. Denne planen
handler i korte trekk om å utvide høyde og bredde, og
delvis ombygge Kvartal 62. Det skal bli brukt som
sentrumsfunksjoner og tjenesteyting (undervisning) i
underetasje, 1 etasje og 2 etasje. Leiligheter i 3, 4 og 5
etasje.

- Dronningensgate v/saksbeh. Eirik H. Martens. Denne
planen handler om i korte trekk om å tilrettelegge
dronningens gate som kollektivgate.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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 bygningssakyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen 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 nødvending 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 ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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 vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og

meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varslar. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

289 431,00 (Andel av fellesgjeld)

3 179 431,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

3 188 927,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

3 194 627,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før

budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglernes vederlag

Provisjon:

kr. 43 245,- 1,55 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)
- Ambita (kommunale opplysninger)
- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 99 186,-

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsめgler

ehe@exbo.no

Tlf: 954 49 265

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B
4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

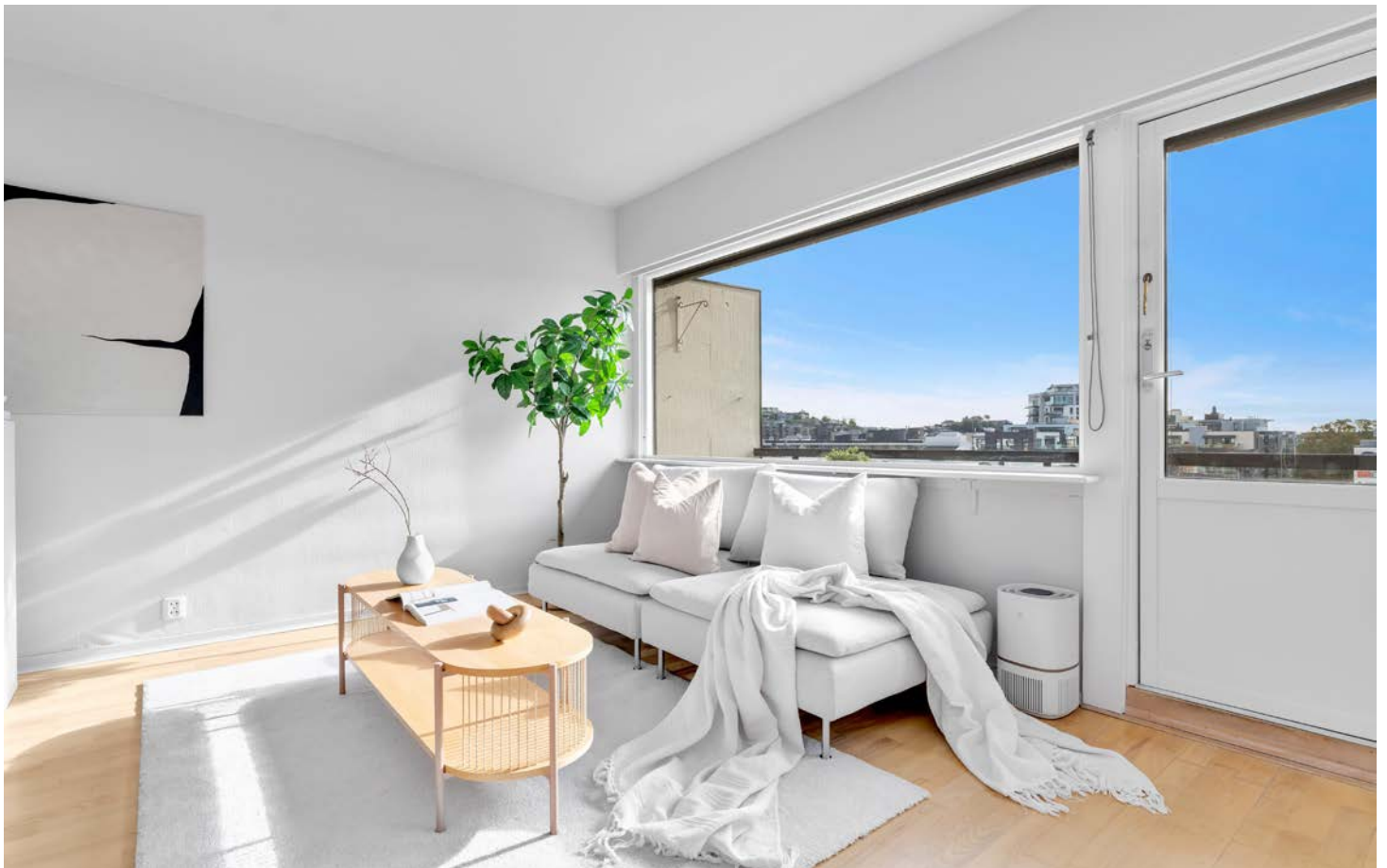
Salgsoppgavedato

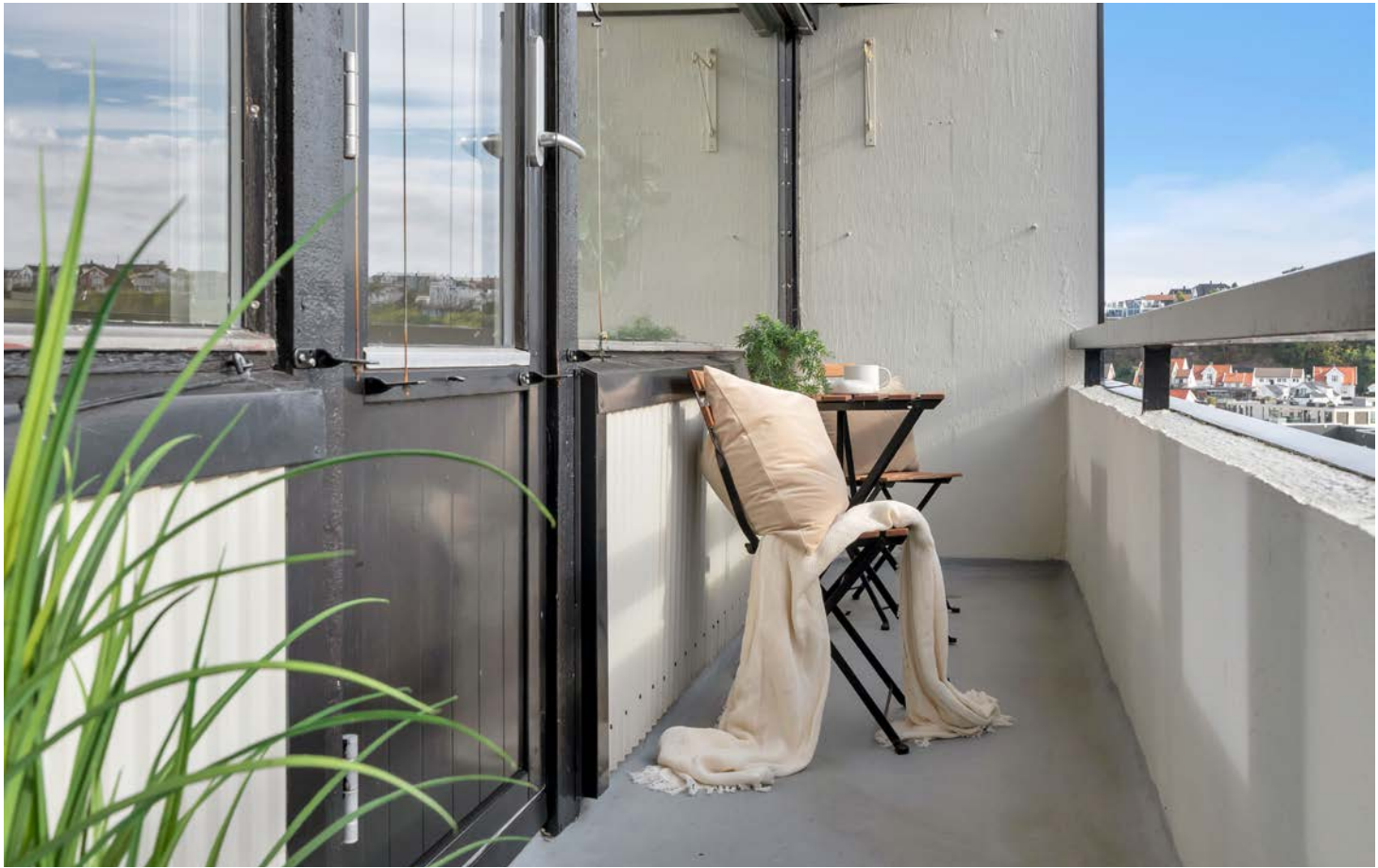
05.10.2026







































Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260234	
Selger 1 navn	
Siri Senumstad	
Gateadresse	
Kongens gate 75	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4608
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	
Ingrid Espeland	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ingrid Espeland	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Søderberg & partners
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260234

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært røykt innendørs Usikker på om kjøpeår er riktig, men sånn omtrent.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260234

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siri Senumstad	c24fde43dad8f5194cc95f 0f0f0ad95bed395d00	27.09.2026 08:20:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260234

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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Kongens gate 75, 4608 KRISTIANSAND
S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 150, bnr. 741



Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 25.09.2026

Rapportdato: 28.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6266

Eiendomsverdi ref nr: XM3196

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS

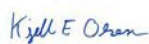


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig



Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 7 etasje i blokk oppført i 1973. Det er utført oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Glass i vinduer er skiftet ut. Balkongdører fra 2011 og 2016. Inngangsdør fra byggeår. Balkong med betongdekke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med parkett og støpt ubehandlet gulv i bod. Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er pusset opp og har gulv/vegg med fliser og malt himling. Veggghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er skiftet ut med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 28 liters varmtvannstank fra 04-23. Sikringsskap er plassert i felles gang.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

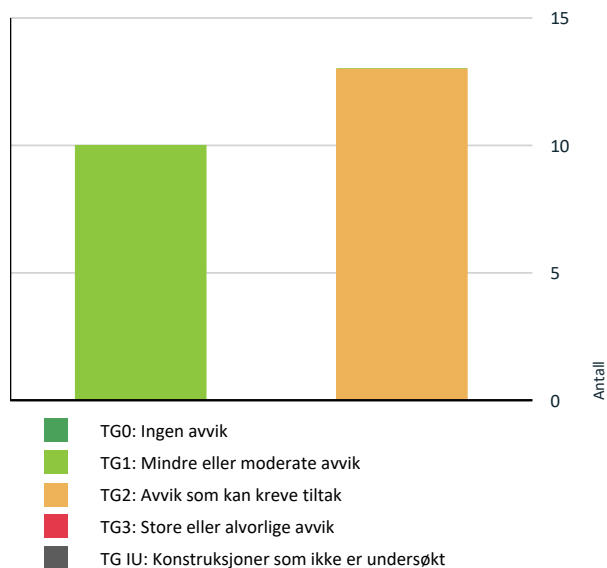
Andelsleilighet

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

Mindre endring i dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger ved at bod i enden av entre ikke er tegnet inn. Kommunale tegninger er også uklare og uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 7 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 7 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 7 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > 7 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 89cm. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ⚠ Deler av anlegget er eldre.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

- ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ❗ Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ❗ Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ❗ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1973

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggeår. Glass i vinduer er skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Utvendig treverk på vinduer har vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.



! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdører fra 2011 og 2016.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør med noe slitasje/noen merker.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

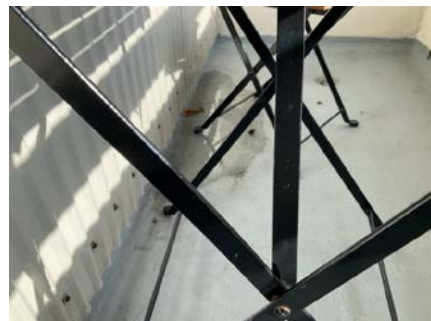
Balkong med betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Balkong med riss/sprekk i rekkverk, sprekk i levegg og noe feil fall på gulv hvor det blir liggende vann.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 89cm.

Konsekvens/tiltak

- Behov for renovering av balkonger nærmer seg.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Tilstandsrapport



! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Boretslaget å rekvirere.

INNVEDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og støpt ubehandlet gulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Parkett med noe slitasje og er stedvis falmet.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing/utskiftninger.



! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malt tapet. Malte betong himlinger.

! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Vurdering av avvik:

- Eldre vegg overflater med stedvis noe ujevnheter/buler. I leiligheten er det røyklukt.

Konsekvens/tiltak

- Behov for noe oppussing.



! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på gulv opptil 17mm gjennom hele rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som denne. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 7 etasje og radonmåling er ikke relevant.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

7 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er pusset opp, ukjent når.

7 ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

7 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

7 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til høydeforskjell/fall er ikke oppfylt. Gulv har lite fall. Det er 13mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Kun fuget langs 8mm dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Risikoen for vannansamling i enkelte områder på gulvet. Oppkant med membran ved dørterskel bør etableres.

7 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Litt synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler dokumentasjon av tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon kan øke risikoen for skjulte fuktskader.



7 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdører.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner.
- Dusjdører tetter ikke helt i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Behov for noe justering.

7 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk og luftespalte i dør.

7 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling foretatt i åpning i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning er skiftet ut med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.

Vurdering av avvik:

- Noe uryddig røropplegg i kjøkkenbenk og det er ikke montert tette muffe i enden av varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tette muffe i enden av varerør bør monteres.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

28 liters varmtvannstank fra 04-23.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Tilstandsrapport



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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang. Sikringsskap var låst utenom 1. Usikkert om dette tilhører leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Deler av anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget og deler av anlegget er eldre. På grunn av at det er usikkert, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for utskiftinger nærmer seg.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 89cm.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Deler av anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det foreligger ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget og deler av anlegget er eldre. På grunn av at det er usikkert, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for utskiftinger nærmer seg.

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

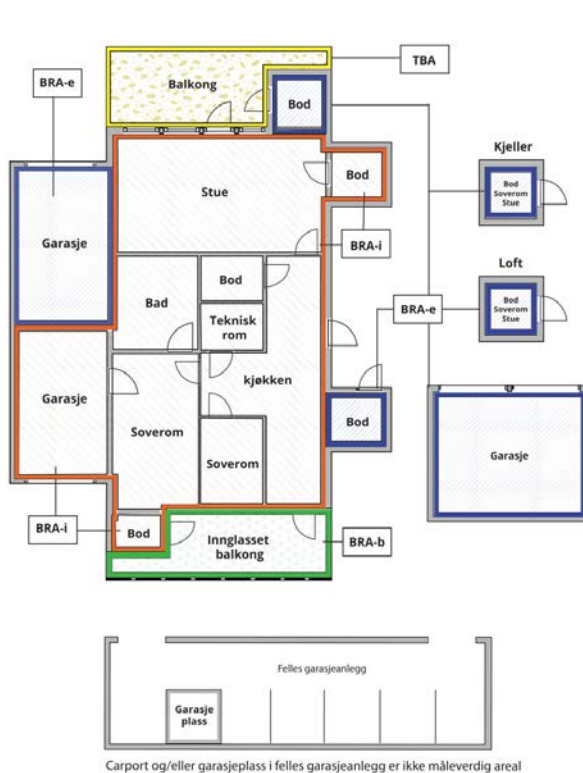
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7 etasje	51			51	7
7 etasje		1		1	
SUM	51	1			7
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, bod		
7 etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endring i dagens rominndeling/bruk i forhold til kommunale godkjente tegninger ved at bod i enden av entre ikke er tegnet inn. Kommunale tegninger er også uklare og uten rom benevnelse. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	741		0	956.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongens gate 75

Hjemmelshaver

Kongensgate 75 Borettslag, Kongensgate 75a AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0703/KONGENSGATE 75 BORETTSLAG	859516912	H0703		Espeland Ingrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	14.05.1974	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Kongens gate 75 - Nabolaget Kvadraturen sørøst - vurdert av 123 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	10 min 
Buss, tog	
0.9 km	
 Kristiansand stasjon	16 min 
Linje F5	
1.3 km	
 Kongshavn brygge	16 min 
Linje 91	
12.3 km	
 Randøyane	17 min 
Linje 91	
13 km	

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)	11 min 
144 elever, 11 klasser	
0.9 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	14 min 
422 elever, 24 klasser	
1.2 km	
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	16 min 
199 elever, 11 klasser	
1.3 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	16 min 
466 elever, 31 klasser	
1.4 km	
Grim skole (8-10 kl.)	6 min 
459 elever, 36 klasser	
2.6 km	
Akademiet vgs Kristiansand	1 min 
180 elever	
0.1 km	
Kvadraturen Skolesenter	2 min 
1200 elever	
0.2 km	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100



Opplevd trygghet

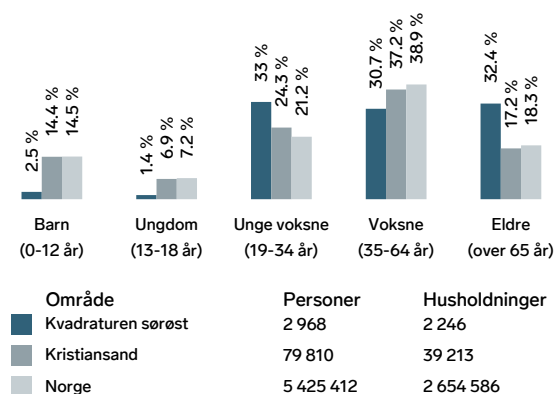
Veldig trygt 76/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	10 min 
38 barn	
0.8 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	16 min 
84 barn	
1.3 km	
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)	18 min 
35 barn	
1.5 km	

Dagligvare

Kiwi Elvegata	0 min 
PostNord	
0 km	
Rema 1000 Tangen	2 min 
Post i butikk, PostNord	
0.2 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



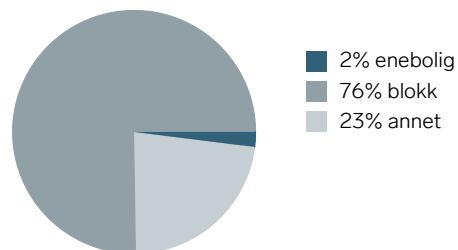
Vedlikehold veier

Godt velholdt 83/100

Sport

	Aquarama Flerbrukshall Aktivitetshall	2 min  0.2 km
	Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	4 min  0.3 km
	SATS Aquarama	3 min 
	Fresh Fitness Kristiansand sentrum	12 min 

Boligmasse



«Fantastisk hyggelige og engasjerte naboer»

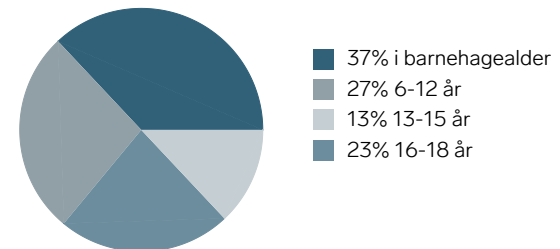
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Sandens Kjøpesenter	10 min 
	Apotek 1 Aquarama	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

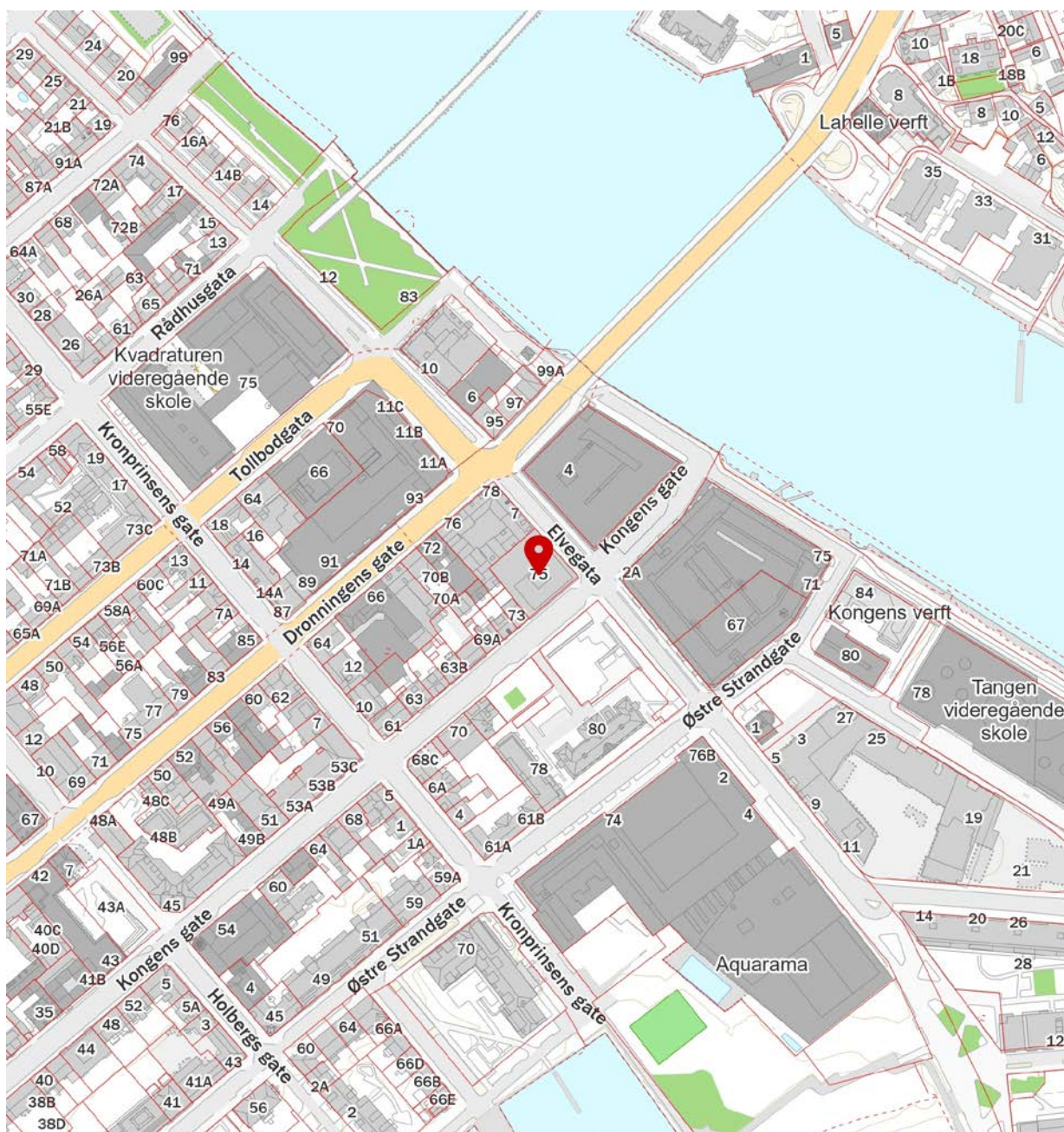
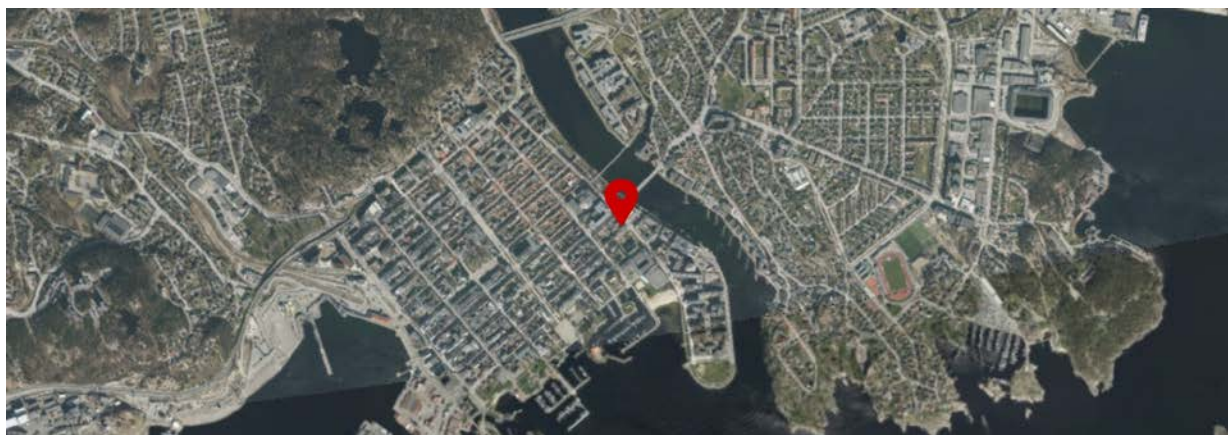


0% 65%

Kvadraturen sørøst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

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



NYE HUSORDENSREGLER
FOR
KONGENSGATE 75 BORETTSLAG

Husordensregler inneholder ikke bare plikter. Vær oppmerksom på at de skal sikre beboerne orden, ro og hygge. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

1. YTTERDØR

Ytterdøren skal være låst hele døgnet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at uvedkommende ikke må slippes inn. Be vedkommende ringe på til den de skal besøke, for å forsikre seg om at den de skal besøke er hjemme. Noen prøver å gå inn samtidig med at beboere låser opp inngangsdøren. Dersom det er noen som ringer på for å levere reklame, selge lodd eller ønsker bidrag til innsamlinger e. l. gå heller ned for å være sikker på at dette er tilfelle.

Etter at det har vært en rekke episoder med hærverk i og rundt inngangspartiet har vi nå fått installert overvåkingskamera, det er også installert et kamera inne i gangen. Beboerne må også selv passe på at døren er gått i lås.

Ved sterk vind kan det være noe vanskelig å få døren til å gå igjen, men gi den et ekstra puff for å være sikker.

Det er en automatikk på inngangsdøren som åpner og lukker den, dette gjør at den ikke blir stående helt oppe. Ved inn- og utflytting er det enkelte som sperrer døren helt opp. Dette gjør at det blir for stor belastning på hengslene.

Det er en bryter over venstre dør som kan slås av, da står døren åpen helt til bryteren slås på igjen.

HUSK å slå på bryteren etter bruk.

2. RO OG ORDEN

Fra kl 2300 skal det være ro i leilighetene. Stereoanlegg e. l.. må dempes. Holdes det selskap utover denne tiden om kvelden, husk at vinduer og altandører er lukket. Unødig bråk i leilighetene skal unngås. Gi varsel til naboene hvis det skal holdes selskap, slik at de er informert.

Vær stille i gangene når det er blitt sent og påse at ikke dørene smeller. Selv om her vanligvis ikke er så lytt, så er det noe annet sent på kvelden og natten.

Altanene kan brukes til tørk av småvask og lufting av tøy, men tøyet må ikke henge utover

rekkerket. Det er heller ikke tillatt å riste tepper over rekkerket.

Enkelte har kastet ut mat til fuglene fra verandaene og ned på gesimsen og taket over garasjen, slikt må ikke forekomme. Ikke legg ut mat til fuglene på verandaen og uteterrassen.

Sigaretstumper, ølflasker og plast etc. er kastet ut fra verandaene og har landet på verandaene til etasjene under og er til stor sjenanse for beboerne. Bruk askebeger og ikke hiv stumpene ned på taket.

Påse at slukene på verandaene er åpne. Ellers kan det føre til oversvømmelser, som kan gi vannskader på egen veranda og i etasjene under.

På grunn av brannfaren er det forbudt å bruke engangsgriller på verandaene. Dette gjelder både verandaene til leiligheten, lufteverandaene og uteterrassen.

Det må søkes skriftlig til styret dersom beboerne vil holde hund eller katt i leiligheten. Når søknaden er innkommet, skal de øvrige beboerne i samme etasje ha rett til å protestere. Protesten må være skriftlig og begrunnet. Det henvises til vedtektene pkt 4.

3. SKADER OG VEDLIKEHOLD

Skader og vedlikehold i leilighetene må beboerne koste selv. Et unntak er hvis det er skader som kan skyldes vannskader utenfra og andre ting som gjelder selve bygget og må repareres. Bygget er over 40 år og det er naturlig at noe må erstattes.

Røykvarsler og brannslukningsapparat skal være installert i leilighetene. Husk å skifte batterier i røykvarsleren en gang i året. Ved bytte av leilighet påse at det er røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten. Det er også montert en ekstra røykvarsler i hver etasje.

Det vises til vedtekter fra 15. august 2005 pkt 5 angående andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Det har vært en del skader på gulvene i blokka og i heisen i forbindelse med inn- og utflytting. Dersom beboerne ikke viser hensyn slik at skader unngås kan de bli stilt økonomisk ansvarlige.

4. TV-ANLEGG OG INTERNETT

Borettslaget er kunde hos Canal Digital Kabel TV.

TV-dekoder og/eller internett modem tilhører Canal Digital og skal overtas av ny eier/bruker ved evt. salg eller brukerovertaking.

Valg av TV-kanaler/endring av internett hastighet og flytting meldes til Canal Digital på telefon 06090. Vårt kundenr er 20498296.

Registrert bruker/eier står ansvarlig for bruk/misbruk av TV-dekoder og/eller modem Inntil flytting og ny bruker/eier er registrert.

(Når det gjelder internett er det bare de beboerne som har avtale med Canal Digital dette gjelder.)

Det følger med tre ledninger til dekoderen. (Scart- og signalkabel og antenne.)

5. SØPPEL, SKYLLER, PAPIR OG PAPP

Fra Avfall Sør har vi fått utlevert en kunngjøring om hva som skal sorteres i de forskjellige dunkene, samt en oversikt over hvilke dager søppelet skal tømmes.

All søppel må pakkes godt inn slik at det ikke faller ut i de grå dunkene fra posene.

Det gjelder også de brune dunkene som skal brukes til matrester, planter etc. Bruk bioposene som vi har fått utlevert til matavfall fra Avfall Sør. **NB ikke plastposer i brun dunk.**

Er det noen som mangler bioposer til matavfall, kan ekstra poser fås utlevert hos styreleder Kjellfrid Uleberg, leilighet 0505.

I de grønne dunkene skal det kastes papir og papp. Ikke kast papir og papp i de grå dunkene.

Når det gjelder de grønne dunkene, har vi tidligere påpekt at for å få plass må pappkartonger kuttet opp og trykkes flate. Når det gjelder aviser og trykksaker vil det være en stor fordel at de ikke kastes ned i en stor haug, men legges flate så de tar minst mulig plass. Utnytt også sidene i dunkene.

NB! Glass og flasker må beboerne selv ta med å kaste i containere eller eventuelt pante. I Kiwi butikken er det adgang til å levere batteri og lyspærer og til å kaste glass.

Større ting som kastes blir ikke tatt med av søppelbilen. Kontakt vaktmesteren og spør om han vil kjøre det bort mot betaling. En gang i året har vi en dag da beboerne kan kaste litt større ting de ikke har bruk for.

Det er ikke meningen at søppelrommet skal fylles opp med rusk og rask som ikke blir fjernet.

I tilfluktsrommet har det vært anledning til å sette ned ting som beboerne ikke vil kvitte seg med. Tingene må merkes med tydelig navn og leilighetsnummer. **NB!** Det er ikke meningen at det skal være oppbevaring for store ting og møblementet etc. På grunn av brannfaren og at dette er et tilfluktsrom er det begrenset hvor mye som kan lagres her.

Bodene som hører med til hver leilighet må selvfølgelig brukes først, før ting blir satt ned i kjelleren.

6. VASKERIET

Barn har ikke adgang til vaskeriet uten følge med voksne.

Vi har to ganske store vaskemaskiner, slik at **TO** beboere kan vaske samtidig. Hver beboer kan derfor bare benytte **EN** maskin om gangen.

Hvis de er uklarheter i forbindelse med bruk av maskinene, så kontakt en annen i bygget som bruker maskinene eller en i styret.

Sentrifugen er programmert til å virke i fem minutter. Dersom du ikke tar ut tøyet vil den bli stående og blinke. Blir den stående og blinke i lengre tid vil den bli skadet. Les bruksanvisningen som henger på veggen.

Orientering om vaskeordningen er levert hver beboer og det er dessuten satt opp en liste på veggen i vaskeriet.

Vaskeriet kan disponeres fritt fra mandag kl 0700 til lørdag kl 2000. Vaskeriet er også åpent søndag fra kl 1400 til kl 2000. Vaskeriet er stengt fra søndag kl 2000 til mandag kl 0700 og hverdager fra kl 2300 til neste dag kl kl 0700.

Dersom noen av beboerne ønsker fast vasketid p g a at de har hjemmehjelp som vasker tøyet etc. kan fast vasketid avtales med styreleder eller en annen i styret.

Bruk av pollett-automaten:

For at maskinen skal virke må det legges polletter i pollett-automaten. Bruk bare en pollett om gangen, hør at den faller ned før du legger på ny. Til finvask er det nok med en pollett, til andre programmer må det brukes to. Se til at programmet er gått helt ut, før du åpner døren til maskinen ellers må neste bruker betale for din vask. Det må også legges på polletter ved bruk av tørketrommel.

Ta ut klærne fra maskinen og tørketrommelen så snart vasken er ferdig. Alle som bruker vaskeriet må se etter at loet er tatt vekk fra slukene og ristene, husk også risten i tørketrommelen.

NB! Gulvet i vaskeriet skal også vaskes etter bruk. Kost, bøtter og kluter er der til felles benyttelse og må ikke fjernes. Husk alltid å låse døren.

Dersom maskinene ikke fungerer, kan du kontakte en i styret.

Kari Haugom leilighet 0204 og Kjellfrid Uleberg leilighet 0505 selger polletter.
Pollettene koster Kr 5,00 pr stk.

Det er ikke salg av polletter på søn- og helligdager.

7. VASK AV INNGANGSPARTI OG GANGER

Vask av inngangsparti, pussing av glass på inngangsdør og vask av kjeller, ganger og lufteverandaer og trapper ned i etasjene utføres av Hålands Vaktmesterservice AS. Gulvet i vaskeriet må hver beboer vaske selv.

8. KJELLEREN

La aldri små barn være alene i kjelleren. Bruk heller aldri bart lys her. Dørene i kjelleren skal alltid være låst. Det er smekklås i døren mellom sykkelrommet og garasjen. Det slurves ennå med å låse denne døren, så prøv å huske dette til neste gang du er i

sykkelrommet, ellers kan uvedkommende lett komme seg inn i bygget og opp i etasjene.

Når det gjelder den andre døren inn til garasjen, så er denne døren "snudd", slik at en kan komme inn i garasjen fra kjellersiden uten å låse opp med nøkkel. Fra garasjesiden må det låses opp med nøkkel.

P g a at døren er **nødutgang** fra garasjen er det montert en kuppel som kan slås i stykker når det oppstår nød situasjoner. Kuppelen er merket "**VED BRANN**". Dersom noen knuser denne kuppelen unødig som hærværk, blir dette å betrakte som innbrudd og vil bli meldt til politiet.
Husk at denne døren også alltid skal være låst.

9 .FELLES LYS

Lyset i trappeoppgangene kan tennes og slukkes i hver etasje. Da der ikke er lys utenfra og inn i korridorene, bør **ikke** dette lyset slukkes. Pass på at dørene i trappeoppgangen og korridorene holdes lukket. Det er montert ledelys i korridorene og trappeoppgangen, disse skal begynne og lyse dersom strømmen går.

Det er også montert nye lys utenfor inngangspartiet, disse tennes og slukkes automatisk etter dagslyset.

10.HEIS

Det er ikke tillatt for barn å gå alene i heisen. Alle beboerne må påse at heisen ikke blir brukt som leketøy. Det må også påses at det ikke blir skrevet på vegger og dører, plakater som er satt opp skal stå urørte uten å bli klusset på.

11.SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler må settes i stativ utenfor bygget eller i reservert plass i kjelleren. Barnevogner og rullatorer kan plasseres enten inne i leiligheten eller på gangen utenfor. Verken sykler eller barnevogner skal settes i inngangspartiet. NB Sykler skal heller ikke settes i gangene.

Husk å merke sykkelene med navn og nummer på leiligheten. Det er etter hvert blitt så mange sykler at de som ikke er merket vil bli kastet eller levert hittegodskontoret.

12.VINDUER

Ved skifting av punktere vindusruter er det vedtatt at bygget betaler 50 % og eieren andre halvparten. Hvis de største vinduene må skiftes, må det brukes heisekran. Det er derfor en fordel at flere av vindusrutene i blokken blir skiftet samtidig, slik at utgiftene blir minst mulig.

13. VEGGDYR

Beboerne må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakelakker o. l. i leilighetene. Borettslaget skal uhindret ha anledning til å la inspeksjon bli foretatt i enkelte tilfeller, eller i alle leilighetene for å konstantere at det ikke finnes veggedyr eller annet utøy.

Ved innflytting må en være oppmerksom på at utøy ikke kommer inn i huset.

**Det er svært viktig at husordensreglene overholdes. I tvilstilfeller kontakt styret.
Kast reglene som er sendt ut tidligere. Oppbevar de nye reglene slik at de er lett tilgjengelige.**

Kristiansand 24. september 2014

STYRET

Vedtekter for Kongens gate 75 Borettslag, org.nr. 859 516 912

Sist redigert av Generalforsamlingen 24.05.22.

1.0 Formål

Kongens gate 75 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.1 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

2.0 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1. Andelene skal være på kroner 100,-.

2.1.2 Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget og ingen kan eie mer enn en andel.

2.1.3. Staten, en fylkeskommune eller en kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte.

2.1.4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

2.2.1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2.2.2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

2.3.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor borettslaget.

2.3.2 Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

2.3.3 Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2.3.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2.3.5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3.0 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

3.1.1 Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

3.1.2 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon etter skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

3.1.3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3.2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

3.3.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.3.3 Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i borettslaget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4.0 Borettslag og bruksoverlating

4.1 Borettslaget

4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

4.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1.4 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.1.5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det presiseres at det må søkes styret i forkant. Når søknad er innkommet, skal de øvrige beboerne i samme etasje ha rett til å protestere. Protesten må være skriftlig og begrunnet. Innvilges søknad, må den som får tillatelsen underskrive på eget regelverk for dyrehold.

4.2 Bruksoverlating

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

4.2.2 Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn for det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5.0 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

5.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (inn- og utvendig), dørtelefon inne i boligen, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk for å få utført arbeiderne som for eksempel rørlegger- og elektriker arbeider skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.

5.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5.1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Utskifting av sluk på bad er borettslagets ansvar. Styreleder skal varsles når andelseier skal pusse opp bad, slik at styret kan vurdere om sluket må byttes samtidig. Borettslaget gir tilskudd til bytte av sluk, men andelseieren har ikke lov til å skifte ut sluk uten at styret først er informert. Det må brukes autorisert firma til å bytte sluk, blant annet fordi man da går inn i bærende konstruksjon. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

5.1.4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.1.5 Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.

5.1.6 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5.1.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-13 og 5-15. Dersom en andelseier har utvist uaktsomhet kan han kreves for egenandel i forsikringssaker. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på og boligen er forlatt.

5.1.8 Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo samt glass og sanitærporselen.

5.1.9 Ved salg av leilighet skal det være like mange nøkler som utlevert. Mangler en eller flere av disse ved salg, belastes selger for ny sylinder med nøkler. Brannslange/pulverapparat samt brannvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist for å anskaffe det som måtte mangle.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

5.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

5.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

5.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av punkterte glass. Er vindusglass punktert dekkes kostnaden med 50% på andelseier og 50% på borettslaget. Til borettslagets vedlikeholdsplikt hører også utskifting av vinduer, verandadør og ytterdører til boligen når det ikke skyldes andelseierens manglende vedlikehold, videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

5.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.2.5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6.0 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7.0 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

7.1.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8.0 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

8.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

8.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

8.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

8.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

8.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd

- Salg eller kjøp av fast eiendom
- Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i felleskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9.0 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamlingen

9.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

9.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

9.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

9.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gid skriftlig melding til boligbyggelaget.

9.3.3 I innkallingen skal de sakene som behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav etter vedtektenes punkt 9.3.1.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

9.7.1 Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

9.7.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valg.

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10.0 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

10.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens § 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å besvare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller borettslaget.

11.0 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

11.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelsene om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongensgate 75 Borettslag torsdag 25.06.2026 kl. 18:00 - Kjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Christine Svarstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Styreleder Christine Svarstad

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Beboer Nora Hægeland

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 9

Antall fullmakter: 1

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Ingen vedtakssaker fra styret, men det gis en orientering om hvilke saker som er viktig fremover og prioritering mellom disse.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning.

5. Saker fra eierne

Ingen saker meldt fra eierne.

Vedtak:

Ingen saker behandlet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 100 000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Christine Svarstad har 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Pauline Steinskog valgt til ordinært styremedlem for to år.
Charlotte Thuv ikke på valg 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det foreslås at Kristine Haddeland velges til varamedlem for ett år.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt for 1 år: Kristine Haddeland.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:
Mariann Hafslund
Yngvild Stormoen

Protokoll for Kongensgate 75 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Christine Svarstad (sign.)
Nora Amalie Hægeland (sign.)

29.06.2026
29.06.2026

Resultatrapport klient 451 Kongensgate 75 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 069 320	1 069 320	1 069 440	1 069 440
Inndekning av renter		559 650	546 070	574 015	511 150
Inndekning av ord. avdrag		229 600	214 270	222 394	250 554
Innbetalt kabel TV		191 205	169 295	174 000	199 080
Vaskeri inntekter		4 132	6 112	3 000	5 000
Vedlikeholdsfond	1	147 000	147 000	147 000	147 000
Andre driftsinntekter	2	248 000	305 750	0	0
Sum inntekter		2 448 907	2 457 817	2 189 849	2 182 224
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	7 625	13 375	14 000	8 200
Styre honorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Forretningsfører honorar		53 867	50 212	53 000	55 400
Rådgivningstjenester		40 622	54 036	28 000	30 000
Vaktmestertjenester		121 229	120 921	120 000	125 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	14 100	14 100	14 100	14 100
Vedlikehold/serviceavtaler	6	221 277	6 698 798	207 794	384 485
Kabel-tv		193 830	167 580	174 000	199 080
Forsikring		110 798	115 818	164 000	125 000
Kommunale avgifter		411 832	345 182	363 000	415 500
Festeavgifter		1 861	1 787	1 900	1 800
Strøm		32 676	45 612	52 000	32 000
Renhold, fellesareal		0	2 068	0	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar		679	0	0	0
Andre driftsutgifter	7	9 218	5 215	10 500	15 500
Avskrivninger		4 146	4 146	4 146	3 455
Sum driftskostnader		1 323 759	7 738 850	1 306 440	1 509 520
Driftsresultat		1 125 148	-5 281 033	883 409	672 704
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		99 830	191 050	50 000	75 000
Annen finansinntekt		14 000	14 136	10 000	14 000
Rentekostnad		565 178	591 485	574 015	511 150
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-451 348	-386 299	-514 015	-422 150
Arsresultat	8, 9	673 799	-5 667 332	369 394	250 554
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-673 799	5 667 332	369 394	250 554
Sum disponering av resultat		-673 799	5 667 332	369 394	250 554



EIENDOMSKART

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Gnr.: 150 Bnr.: 741 Fnr.: Snr.:

Adresse: Kongens gate 75

Areal i m2: 956,4

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

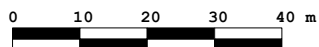
Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

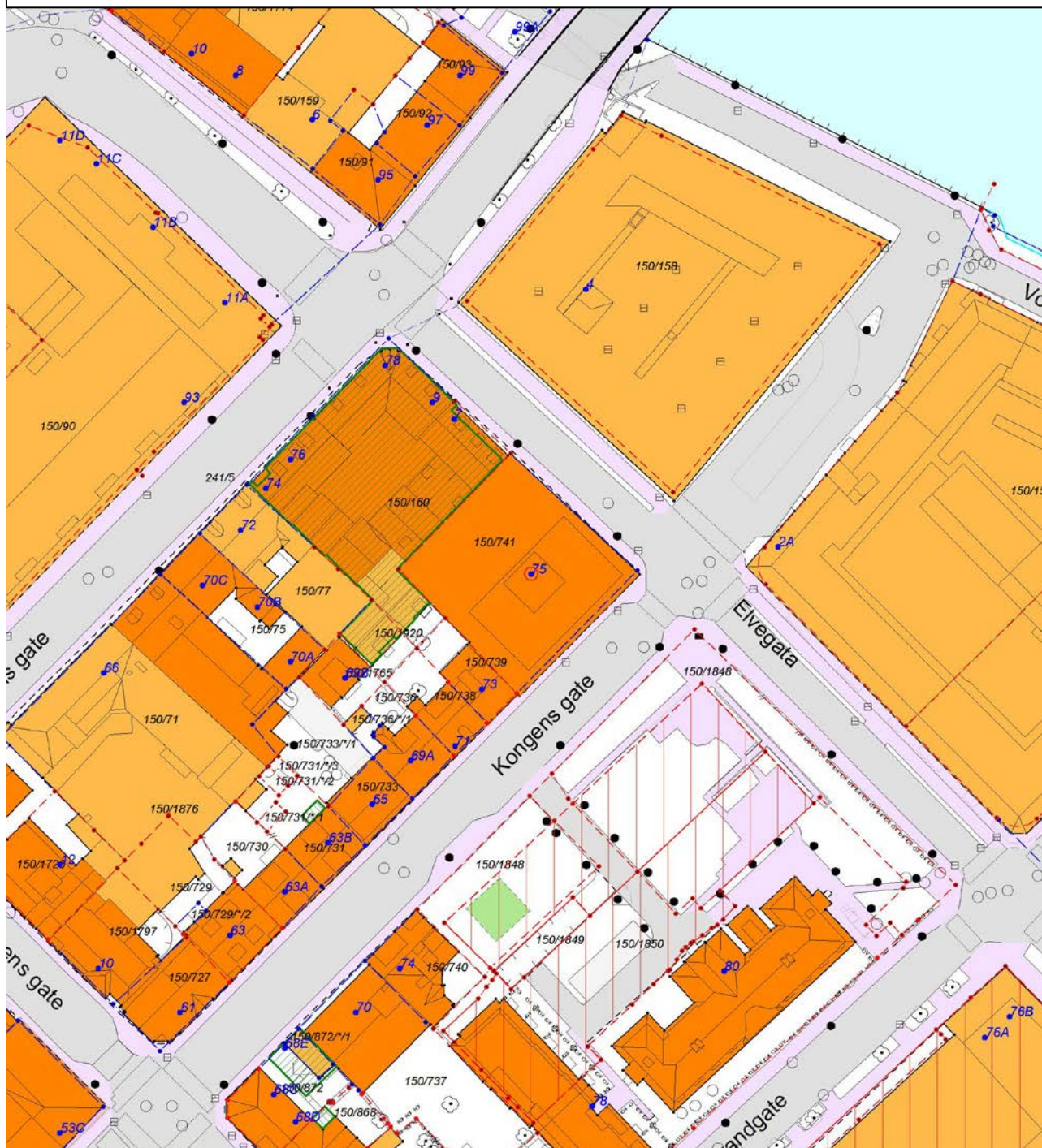
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000



Dato: 28.09.2026

Sign.: Anita Raustøl



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

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

Dato/sted

Signatur

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 Eiendoms- meglingsgruppen, 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 bud-givning 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, bud-givere 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 bud-giverne 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.

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal dashed lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the page.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

