

PROAKTIV

Nyrenovert

4-roms



JERNVEIEN 20



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



TINNHEIA

Særdeles lekker, helt nyrenovert 4-roms selveier | Denne må sees! |
Garasje | Vestvendt balkong!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jernveien 20, 4629
KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 151, bnr. 1017, snr. 5 i
Sameiet Jernveien 20

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 95.440,-

Andel fellesgjeld: 68.643,-

Totalpris: 3.354.083,-

Kommunale avgifter: 12.100,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 4/3

BRA: 135 m²

BRA-i: 111 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles
garasjeanlegg på inngangsplan til
leilighetsbygget.

Tomt: 2842 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.037,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader
inkluderer driftskostnader med kr 3000 og
forsikring garasje kr 37 (tilleggsytelse).

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	32	37	39
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Plantegninger	Vedlegg
140			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

NYRENOVERT LEILIGHET?

Det er gledelig for Proaktiv å kunne presentere denne særdeles lekre og nyrenovert 4-roms selveierleiligheten for salg!

Leiligheten ligger vestvendt til med gode solforhold på balkong på kveldstid. Hele leiligheten er nyrenovert i 2025/2026 og ikke tatt i bruk.

Her er alt av overflater som vegger, himling og gulv nye, ny kjøkkeninnredning, et særdeles lekkert flislagt bad med dobbeldusj, alt av det elektriske og alt av rør i leiligheten er byttet ut - så her får man en helt nyrenovert leilighet der man kan flytte rett inn!

Leiligheten inneholder følgende; entre/gang, stue med åpen kjøkkenløsning, bod, bad, vaskerom og 3 soverom.

Garasje i rekke med medfølgende utvendig bod. Buss i umiddelbar nærhet, og i nærområdet finner man dagligvareforretning, barnehage og barneskole.

Velkommen!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



TINNHEIA

Kommune: Kristiansand / **Område:** TINNHEIA

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Terrasseblokka ligger vestvendt og flott plassert i et veletablert boligområde på Tinnheia, vest for sentrum av Kristiansand. Området og nabolaget er velegnet for både familier med barn, de som er i etableringsfasen og også de som er godt voksne. Nærmeste busstopp ligger like nedenfor leiligheten. Nærmeste barneskole er Karl Johan Minne skole (1.-7.klasse) som ligger ca 8 minutters gåtur unna. Ungdomsskolen på Grim ligger ca 3 km unna. Det ligger flere barnehager i nærområdet, der den nærmeste er Tinnstua barnehage (0,7 km). På Tinnheia Torv finner man dagligvarebutikk fra Rema 1000, ca 10 minutter å gå fra leiligheten. Ellers kort vei til fine turområder.

Bebyggelse

Terrasseblokk



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Wolframveien Linje 15	10 min 🚶 0,6 km
🚗 Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 🚶 4,1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	25 min 🚶

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tinnheia	10 min 🚶
Joker Krossen Søndagsåpent	26 min 🚶 1,6 km

VARER/TJENESTER

📦 Slotts Quartalet	9 min 🚶
📦 Apotek 1 Grim	7 min 🚶

SPORT

🏃 Palladiumveien aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 0,3 km
🏃 Wolframveien balløkke Ballspill	9 min 🚶 0,5 km
🏃 SKY Fitness Tinnheia	11 min 🚶
🏃 Friskis & Svettis	5 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

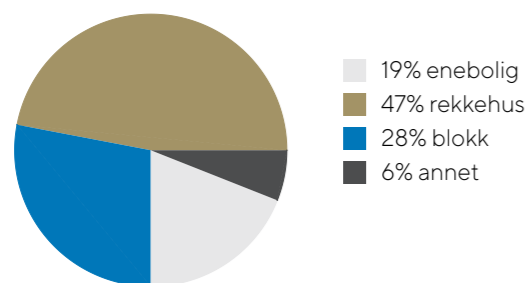
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Offentlig Kommunikasjon

Bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Buss til og fra Kristiansand sentrum går langs veien som passerer nedenfor terrasseblokka, så her ligger bussholdeplassene i umiddelbar nærhet (holdeplass Koboltveien). Se akt.no for rutetider.

BOLIGMASSE



SKOLER

Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Krossen skole (1-7 kl.) 97 elever, 6 klasser	22 min 1.4 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.1 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	10 min 5.3 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 4.9 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 5.6 km

BARNEHAGER

Tinnstua barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km
Hellinga barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 2.2 km
Grim barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 2.7 km



VELKOMMEN TIL JERNVEIEN 20

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg på inngangsplan til leilighetsbygget. Deler av garasjeanlegget med boder ligger plassert på Gnr 151 bnr 1 som eies av Kristiansand kommune. Det foreligger byggetillatelse og tegninger til utvidelse av 4 garasjer på Jernveien 20 fra 1987, men ikke situasjonskart som viser plasseringen.

Tomtestørrelse

2 842 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt på ca 2842 kvm. I hovedsak naturtomt rundt bygget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Takst og Energidoktoren AS (befaringsdato: Mandag, 18. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven.





Boligen ble kjøpt i 2025.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Bringedal, Elektromesteren, Rørlegger Håvesland, 2026

Beskrivelse: Alt av rørlegger, elektriker og murer arbeid.

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

Ja

Firmanavn: BP Bygg, 2026

Beskrivelse: Satt inn ny skyvedør.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: Elektromesteren, 2026

Beskrivelse: Totalrenovering.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Firmanavn: Rørlegger Håvesland, 2026

Beskrivelse: Totalrenovering.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja

Firmanavn: Elektromesteren, 2026

Beskrivelse: Satt inn varmepumpe, samt nye varmekabler på vaskerom og bad.







VELKOMMEN TIL DITT NYE HJEM!

Innhold

1. etasje:
BRA-i 111 kvm: Entré, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom
BRA-e 3 kvm: Bod
TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:
BRA-e 21 kvm: Garasje og bod
Garasjeplass i rekke på gate-/inngangsplan med medfølgende bod. Bodene har inngangsdør fra innvendig i garasje og er dermed godt beskyttet for uvedkommende.

Areal

Terrasseleilighet

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 111 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 114 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 13 kvm

Garasje

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten fremstår særdeles lekker og er nyrenovert innvendig! Her kan man flytte rett inn i en lys og moderne leilighet med nyrenoverte overflater, høy standard og moderne fargevalg!

Allerede i det man kommer inn ytterdøren blir man møtt med lukten og følelsen av at her er alt innvendig helt nytt!

Her får du en leilighet med et påkostet og særdeles lekkert, flislagt bad med dobbel dusj, integrerte led-lys, baderomsinnredning fra Foss bad med dobbel servant og speil med lys. Downlights i taket, og flotte detaljer i sort. Dette badet må virkelig oppleves!

Opprinnelig kjøkken var i eget lukket rom, og er nå åpnet helt opp til et fantastisk stue/kjøkken-rom med helt ny kjøkkeninnredning i moderne farger fra Ikea. Integrerte hvitevarer og platetopp med ventilator i kjøkkenøy. Et praktisk og flott kjøkken med gode arbeidsflater og godt med oppbevaringsplass. Utstrakt bruk av downlights i stue/kjøkken. Rommet oppleves lyst og romslig, og har listfri overgang mellom vegg og himling som gir rommet en moderne og tidsriktig finish.

Leiligheten har også et meget praktisk vaskerom med flislagt







gulv, veggmontert toalett og baderomsinnredning fra Foss Bad. Eget vaskerom er genialt så man slipper å ha vaskemaskin og tørketrommelen på badet, og med ekstra toalett her også så er rommet meget praktisk.

Leiligheten ble påbegynt renovering høsten 2025 og renoveringen innvendig er nå ferdigstilt for salg i løpet av våren 2026 - her er det gjort betydelige arbeider og leiligheten fremstår nå som en særdeles flott leilighet! Her er det ingen som har bodd, så man overtar en leilighet med helt ny standard innvendig!

Kort oppsummert arbeider som er gjort i leiligheten;

- Helt nytt, flislagt bad av høy standard, innredninger fra Foss Bad
- Helt ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer
- Alle innvendige vegger og veggplatene på yttervegger ble revet ned og det er montert opp nye gipsplater som er sparklet og malt.
- Listfri overgang mellom vegg og himlinger
- Nytt gulvdekke i hele leiligheten av typen River Sand, et lyst og moderne gulv!
- Alt av gamle rør, avløp og sluker i leiligheten er byttet ut med nytt etter dagens standard.
- Ny varmtvannsbereder på 250 liter.
- Alt av det elektriske anlegget er helt nytt både innvendige i vegger og synlig anlegg. Nye varmekabler på bad og vaskerom. Sikringsskap er nytt.
- Ny skyvedør ut til balkong
- Kompakte og lydisolerte innerdører
- Balkong er pusset opp med impregnerte materialer
- Helt ny varmepumpe

Totalt sett en særdeles lekker leilighet man kan flytte rett inn i og være den første som tar i bruk!

Det er i forbindelse med renovering i 2025/2026 gjort noe endringer i planløsningen i leiligheten og del av fasade; Det er montert inn dobbel skyvedør i fasade mot balkong. Balkong fremstår noe større enn på opprinnelige tegninger. Bad er utvidet inn i areal som opprinnelig er benevnt bod og vegger mellom stue og kjøkken er fjernet. Wc-rom er fjernet og wc er etablert på vaskerommet. Stue er utvidet noe inn i areal på opprinnelig tegning benevnt "lufting" som ligger i bakkant, denne utvidelsen innebærer utvidet areal for stue i et areal som på godkjente bygningstegninger ikke er godkjent som "rom for varig opphold" eller rom/areal som inngår i leiligheten opprinnelig. Dette arealet er dermed bruksendret til rom for



varig opphold og er søknadspliktig. Fasadeendringer er søknadspliktig. Selger har ikke søkt kommunen om denne utvidelsen og endring av fasade og godkjenning foreligger dermed ikke for disse endringene. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser knyttet til om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet/arealet til opprinnelig standard/bruksformål,

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er montert helt ny varmepumpe i stuen nå i 2026.

Energimerke

Rød G

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd leiligheten og har ikke kjennskap til forventet strømforbruk.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkkenet medfølger.





KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør Bbl

Felleskostnader pr. mnd

3.037,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer driftskostnader med kr 3000 og forsikring garasje kr 37 (tilleggsytelse). Driftskostnader består bl.a av følgende ihht regnskap: styrehonorar, forretningsførerhonorar, vedlikehold/serviceavtaler, forsikring, felles strøm m.v. Renter og avdrag på felleslån er innbakt i driftskostnadene.

Andel fellesgjeld

68.643,- per mandag, 13. april 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Sameiets regnskap for 2023-2024 ligger vedlagt salgsoppgaven sammen med innkallinger og protokoller for årsmøte 2024-2025. Disse bør gjennomgås før budgivning, og gir bl.a informasjon om pågående vedlikeholdsoppgaver i sameiet.

Styregodkjenning

Styret skal godkjenne ny seksjonseier. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning.

Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring NUF
PolisenummerSP0005364079

Formuesverdi primær

907.848,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.631.391,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av abonnementsgebyr for vann og avløp, forbruksgebyr for vann og avløp. Kommunale avgifter vil derfor variere ut fra forbruk. Vedlagt salgsoppgaven ligger fakturaer for 2024 som viser de respektive gebyr inkl eiendomsskatt. Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres leilighetseier direkte fra kommunen utenom felleskostnadene. Renovasjon betales i tillegg etter gjeldende sats hos Avfall Sør.

Kommunale avgifter

12.100,- for 2024

Eiendomsskatt

2.970,- for 2024

Info eiendomsskatt

Opgitt beløp på kommunale avgifter inkluderer

eiendomsskatt på kr 2970

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.

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 0008493355, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer pr år.

Rentesats pr 13.04.2026: 6,9 % pa

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo pr 13.04.2026: 411 855

Andel av saldo: 68 643

Første termin/første avdrag: 25.03.2023 (siste termin 25.12.2032)

Renter og avdrag er innbakt i felleskostnadene.

I følge Note 5 i regnskap for 2024 har sameiet negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av overnevnte langsiktige lån Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Leilighetsbygget har ferdigattest datert 21.10.1971. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er i forbindelse med renovering i 2025/2026 gjort noe endringer i planløsningen i leiligheten og del av fasade; Det er montert inn dobbel skyvedør i fasade mot balkong. Balkong fremstår noe større enn på opprinnelige tegninger. Bad er utvidet inn i areal som opprinnelig er benevnt bod og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Wc-rom er fjernet og wc er etablert på vaskerommet. Stue er utvidet noe inn i areal på opprinnelig tegning benevnt "lufting" som ligger i bakkant, denne utvidelsen innebærer utvidet areal for stue i et areal som på godkjente bygningstegninger ikke er godkjent som

"rom for varig opphold" eller rom/areal som inngår i leiligheten opprinnelig. Dette arealet er dermed bruksendret til rom for varig opphold og er søknadspliktig. Fasadeendringer er søknadspliktig. Selger har ikke søkt kommunen om denne utvidelsen og endring av fasade og godkjenning foreligger dermed ikke for disse endringene. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser knyttet til om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet/arealet til opprinnelig standard/bruksformål,

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 20. oktober 1971

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

23.05.1989 - Dokumentnr: 1989/7396-1/93 - Erklæring/avtale FESTERETTEN FØLGER ALLE FREMTIDIGE OVERDRAGELSER AV LEILIGHETENE Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 2006/17445-3/93 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1985 - Dokumentnr: 6836 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/6 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område under reguleringsplan for Tinnheia II, område J.K.L, plan nr 152, med reguleringsbestemmelser/vedtekter stadfestet 26.05.1965 og er godkjent utnyttet til boligformål. Plan under arbeid: Tinnheia bydel v/ Saksbehandler Mikal C Haugen

Vei/Vann/Avløp

Offentlig. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Sameie har legalpant med hjemmel i Eierseksjonslovens § 31 hvor det gis panterett for felleskostnader begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G). Se vedtektenes pkt 4. Kommunen har legalpant i eiendommen. Dette gjelder alle bebygde eiendommer i alle kommuner i Norge. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse. Bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 17. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

3 190 000,00 (Prisantydning)
68 643,00 (Andel av fellesgjeld)

3 258 643,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
81 450,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

82 540,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

95 440,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 341 183,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 354 083,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter

avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kjerneinformasjon

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. 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 Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

William Baasland Punsvik

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 38 625. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154,00, 3D visualisering av bilder kr 7 200,00, Eierskiftegebyr selger kr 6 725,00. Totale kostnader kr. 93 949

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg &

Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave

21.5.2026

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto Agder

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S

05 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jernveien 20	Jernveien 20	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2025

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Punsvik, William Baasland

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt av rørlegger, elektriker og murer arbeid.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Murer: Murmester Bringedal. Elektriker: Elektromesteren. Rørlegger: Rørlegger Håvesland

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny skyvedør

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

BP Bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 2

**Kjeller**

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2026
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elektromesteren
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

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

Side 3



- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2026
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovert
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørlegger Håvesland
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2026
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn varmepumpe, samt nye varmekabler på vaske rom og bad.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elektromesteren
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Side 5



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15271592

Side 6

Egenerklæringskjema

Name: **William Baasland Punsvik** Date: **2026-05-05**

Identification

 William Baasland Punsvik

Egenerklæringskjema

Signed by:

William Baasland Punsvik	05/05-2026 15:44:41	BankID OIDC High
--------------------------	------------------------	---------------------

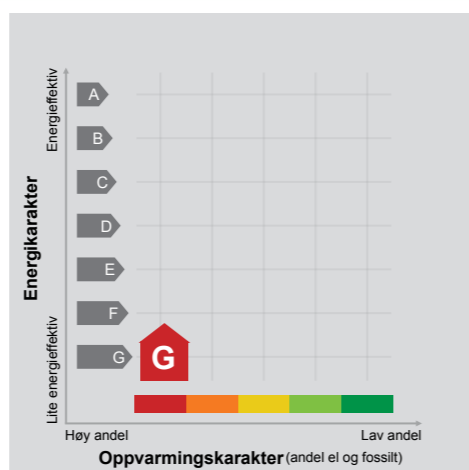


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Jernveien 20
Postnummer	4629
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	1017
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8925968
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiatest-2025-177449
Dato	07.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår:	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/tilrettelagt-energiattest>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.



For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Vedtekter for Sameiet Jernveien 20 -

Revisjon 1 - vedtatt ekstraordinært årsmøte 3.2.22

Vedtatt i årsmøte

Dato: 7.12.21

I medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Jernveien 20 og har Gårdsnummer 151, Bruksnummer 1017 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst mai 1985.

Sameiet består av 5 boligseksjoner med lik størrelse - 95m2 og en boligseksjon H0302 på 125 m2.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Begyggelse av tomt

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pansette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.¹

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det

¹) Det er ønskelig at ny kjøper av en leilighet selv skal bo i leiligheten.

foreligger saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven §6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet. Bl.a. stat og kommune kan erverve tilsammen inntil ti prosent, men minst en boligseksjon i eierseksjonssameier som består av minst fem eller flere seksjoner.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal²

Seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om, bruken bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldene ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Samtykke kan kun nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan fastsettes i vedtektene at en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette regulering av eiendomsretten, f.eks. om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke av seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Sameiemøtet kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets godkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp per måned som fastsettes av Sameiemøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Sameiemøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Felleskostnader betales som et akontobeløp likt for alle seksjonene.

Tilbygget til seksjon H0302 er på 30 m² og boligseksjonen betaler 3% av total forsikringssum ekskl. forsikring for garasjene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring fra namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekker mer enn sin del, jf. Punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Ved vedlikehold/renovering i forbindelse med rør- og elektrisk arbeid skal autoriserte fagfolk benyttes. Styret v/leder skal før arbeid settes i gang forevises en bekreftelse fra autorisert utøver på ansvarsforhold.

3

Seksjonsvedlikeholdplikt omfatter slikt som

Inventar

- a) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- b) Apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) Skap, benker, innvendige dører med karmen
- d) Listverk, skillevegger, tapet
- e) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- f) Vegg-, gulv- og himlingsplater
- g) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- h) Vinduer og ytterdører. De små vinduene i 3. etg., 8 stk., er ikke skiftet ut og er Sameiets ansvar ved utskifting. Utskifting av øvrige vinduer, nye i 2019, er seksjonseierens ansvar.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne fram til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for vask av trapper ihh til bestemmelse gjort av årsmøtet. Pr i dag har Sameiet avtale med et rengjøringselskap om vask hver første mandag i måneden.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikehold av bygg, reparasjoner og maling etc., må settes ut til fagfolk dersom ikke noen av seksjonseierne har mulighet til å gjennomføre jobben faglig forsvarlig.

4

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommene skade eller ødeleggelser, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slikt tilfelle kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jfr. Punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av ytterdører, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke iverksettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

I følgende hovedpunkter refereres det kun til LOV OM EIERSEKSJONER (eierseksjonsloven),

Seksjonseierens erstatningsansvar for angelfullt vedlikehold, jfr §34

Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold, jfr §35

Fellesregler for omfanget av erstatning, jfr §36

Krav mot tidligere avtalepart, jfr §37

Pålegg om salg av seksjonen, jfr §38

Fravikelse av bruksenheter (utkastelse), jfr §3

6. ÅRSMØTE

6.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

6.2. Ordinært årsmøte

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

6.3. Ekstraordinært årsmøte

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

6.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Det kan om nødvendig innkalles til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheter, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 6.2.

6.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) Behandle styrets årsberetning
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) Velge regnskapsfører/styreleder.

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

6.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte eller 6.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutninger om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 6.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er framsatt i møtet.

6.7. Hvem kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

6.8. Ledelse av årsmøte

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

6.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig,

6.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd, annet punktum.

6.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo-, eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

6.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) Oppløsning av sameiet
- c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

6.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

6.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt sitt samtykke.

7. STYRET**7.1. Plikt til å ha et styre**

Sameiet Jernveien 20 har vedtatt at alle seksjonseiere utgjør styret. Styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen. Bare myndig og fysiske person kan være styreleder.

Sameiemøtet velger blant styremedlemmene en person til å ivareta den løpende forretningsførsel. Vedkommende gis derigjennom de nødvendige fullmakter som kreves for å kunne utføre vervet.

Regnskapsfører velges for 2 år og kan gjenvelges.

Regnskapsføreren får en årlig godtgjørelse som blir vedtatt på sameiemøtet.

7.2. Sameiemøter

Styrelederen skal sørge for at sameierne møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Møtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal møtet velge møteleder.

Det skal føres protokoll fra sameiemøtene. Alle de fremmøtte sameierne skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

7.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

8. REGNSKAP OG REVISJON**8.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet fra det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

8.2. Plikt til å ha revisor

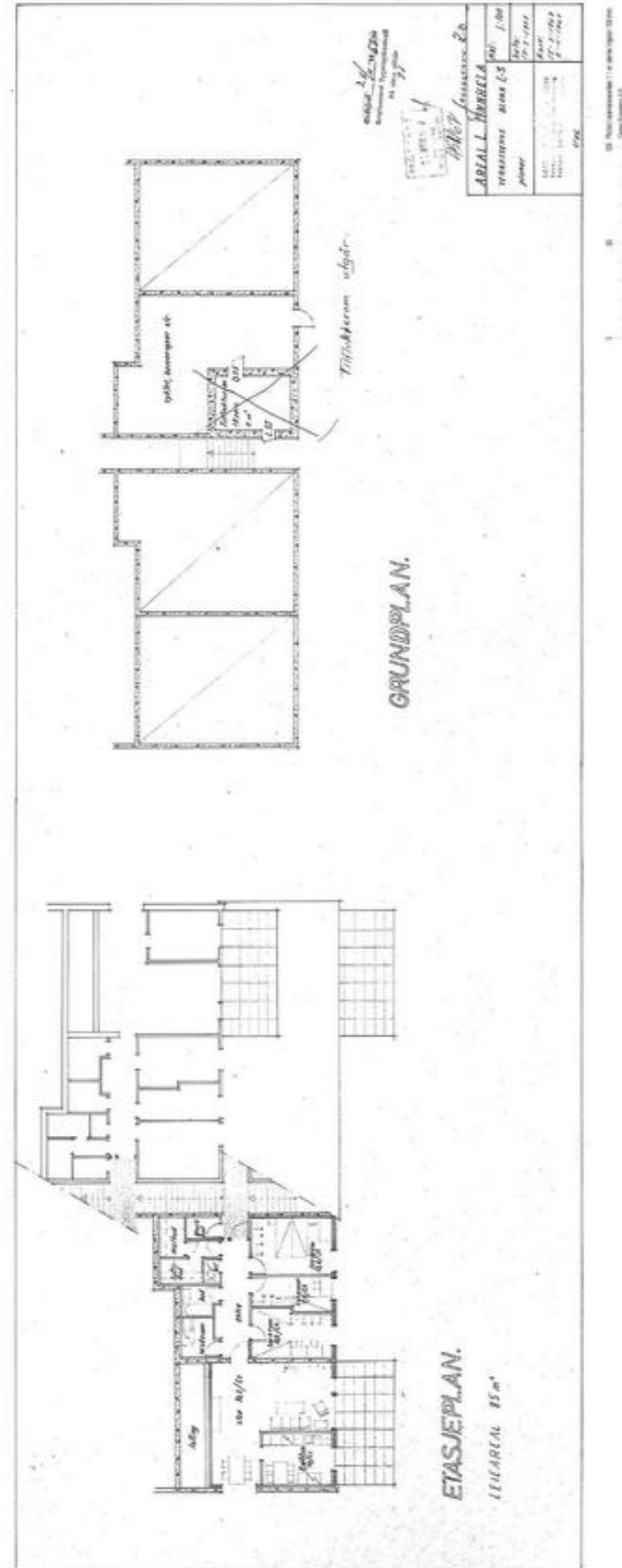
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

9. ENDRINGER I VEDTEKTER

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.



2025

REFERAT FRA ÅRSMØTE I SAMEIET JERNVEIEN 20 - 29. APRIL KL 19.30
HOS GERD ELIN B. ROSEN

Tilstede:

Gerd Elin, Svein, Jan Erik og Karen.

Kirsti har flyttet på sykehjem. Kathe, hennes niese som har igangsatt fremtidsfullmakt og signerer for Kirsti, har ikke anledning til å møte. Hun vil levere kopi av fullmakten ved signering av regnskapet.

Bernt døde 19.12.24 og Henrik, sønn, møtte for ham.

- Valg av møteleder, referent og en til å signere protokollen sammen med møteleder.
Karen ble valgt til møteleder, Jan Erik referent og Svein til å signere protokollen.

- Godkjenning av årsrapport fra 2024.
Årsrapporten ble godkjent.

- Godkjenning av Regnskap fra 2024.
**Forsikringspremien har økt med 10%.
Regnskap ble godkjent.**

Regnskapet er ikke signert fordi det manglet navnet til Bernt von Kirchbach. Det oppsto usikkerhet om Henrik kan signere for sin far. Karen sjekker med Søbo.

Vår regnskapsfører opplyser at Bernt er slettet fra Brønnøysundregistrene Det skjer «automatisk» når noen som har verv i selskaper dør. Sameiet har ikke blitt informert om det siden Loven kun krever at styret skal bestå av minst 3 personer. Så lenge alle seksjonseierne er med i styret oppfylles loven.

Regnskapet kan da bli signert uten representant for Bernts leilighet.

- Innkømne saker

Henrik foreslo at vi registrerer hjertestarteren på 113.no
Karen sjekker.

Anbud innhentes for å sjekke tilstanden og eventuell oppfrisking av i inngangspartiet nede.

Forslag om å Bruke «Mitt anbud»

Honorar for 2005 til styreleder kr 2.000 ble godkjent.

Reparasjon i 2025 av yttervegg hos Mørkestøl. Karen og Jan Erik orienterte om saken. De har fått fakturaer fra henholdsvis Andås Bygg AS på kr 37.645,- og Murerfirma Ingar Knutsen & Sønner AS på kr 19.893,75 -
Totalt kr 57.538,75.

Sameiet Jernveien 20
Org.nr. 989 709 852

Side 1

Siden ikke fakturaene forelå på årsmøtet ber møteleder om at hver seksjonseier sender melding tilbake på eposten dere mottar om dere har motforestillinger eller godtar følgende forslag til vedtak.

Sameiet må ihh til vedtektene pkt 5.1 og 5.2 dekke kostnadene til utbedring av vannskadene.

Hvis ikke alle godtar forslag til vedtak kaller styreleder inn til styremøte.

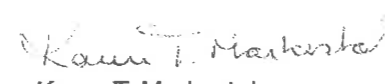
5. Eventuelt
Ingen saker

Møtet ble avsluttet kl 21.15.

Takk til Gerd Elin for kaker og kaffe!!

8.5.25
Jan Erik Mørkestøl
referent


Svein Lochner
Styremedlem


Karen T. Mørkestøl
Styreleder

Protokoll årsmøte - 23/4-2024 - kl 18:00

Fremmøtt hos Stina: Stina - Gerd Elin - Svein - Karen og Jan Erik. Bernt Kirchbach og Kirsti Hertzberg har meldt forfall.

1).

Konstituering:

- 1.1 Karen valgt til møteleder
- 1.2 Innkalling og dagsorden ble godkjent
- 1.3 Jan Erik ble valgt til protokollfører
- 1.4 Svein ble valgt til å signere protokollen sammen med styreleder

2).

Årsmeldingen ble godkjent.

3).

Årsregnskapet ble gjennomgått og godtatt - med unntak av ett uklart punkt: Balanserapport - «Anløpsmidler, andre fordringer»: kr 41.619,-. Karen skal sjekke.

Beløpet gjelder kostnader som er bokført i 2023, men som overføres til 2024 - Forsikringer kr 40.063,83 og regnskapsføring Søbo kr 3.000,-. I tillegg er det kostnad som er ført i 2024, men som gjelder 2023 - Fortum kr 1.445,32. Tilsammen kr 41.619.

4).

Pkt.4 i innkallingen til årsmøtet (saker innmeldt fra eierne) ble diskutert. Resultatet av diskusjonen ble at den enkelte eier selv må ta opp spørsmålet om formuesverdien med skatteetaten. Dette er ikke en fellessak for styret.

5.1).

Eventuell montering av brann/røykvarslere i trappeoppgang ble diskutert. Stina sjekker litt.

5.2).

Svein sjekker litt ang. HMS og risikovurdering av bygget.

5.3).

Rehabilitering av endevegger (i betong) ble drøftet - en kostnad på anslagsvis kr 100.000,- pr vegg. Det ble enighet om at dette spørsmålet tas opp igjen om et par års tid - både fordi det ikke er «brennaktuelt» - samt at vi på et senere tidspunkt vil være mer i stand til å betjene et eventuelt lån på rundt kr 200.000,-

Sameiet Jernveien 20
Org.nr. 989 709 852

Side 2

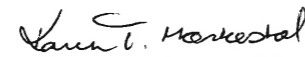
6).
Totalt styrehonorar kr 2.000 til styreleder utbetales - iht vedtektene

7).
Valg
Ingen endringer av styremedlemmer

Møtet avsluttet ca kl 20:00. Takk til Stina for servering av kaffe/kake!
Ref: Jan Erik.

Kr.sand, 13/5-2024.


Svein Lochner
Styremedlem


Karen T. Mørkestøl
Styreleder

Følgende ble tatt opp etter at årsmøtet var ferdig. Vi ble enige om:

Dugnad: Dato satt til 08.06.2024.

Trapp ned mot busstopp feies (egentlig jevnlig..)

Vask og maling av rekkverk langs samme trapp - samt skifte toppen av rekkverket.
Nye deler kjøpes inn.

Rydde området mot vest for busker/småtrær (også aktuelt på østsiden, ved trapp)

Innkjøp av grensaks til rydding av området rundt blokka kjøpes inn.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET JERNVEIEN 20 - 29 APRIL 19.30 HOS GERD ELIN.

Saksliste:

1. Valg av møteleder, referent og en til å signere protokollen sammen med møteleder.
- 2 Godkjenning av årsrapport fra 2024.
- 3 Godkjenning av regnskap for 2024.
4. Innkomne saker.
Represjon av yttervegg pga vannlekkasje. Orientering i møte.
5. Valg. av styreleder.

Karen
9 april 2025

Sameiet Jernveien 20
Org. Nr. 989709852

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET JERNVEIEN 20 FOR 2024

Vi har hatt 1 husmøter i løpet av året.

Stort sett er det godt oppmøte på husmøtene. Bernt og Kirsten har dessverre ikke kunnet møte.

Vedlikehold:

Forsiden av 1.etg ble malt i løpet av våren 2024.

Det har ikke vært mye aktivitet i løpet av 2024. Jan Erik og Karen har hatt problemer med lekkasje i veggen utenfor stua. Vann lekker inn i venstre hjørne av vindu. Dette har vært et problem over lengre tid, men skulle vært stoppet etter at vi la ny papp på takene. ABC tak har vært flere ganger å reparert noen feil i pappen utenfor verandaen til Gerd Elin. Det stoppet det meste. Men er blitt fikset i en større operasjon i 2025.

Svein og Jan Erik tar seg av løpende arbeid som feiing, rydding på fellesområdene, snøskuffing og trefelling i løpet av året. De blir stadig observert i gang med diverse små og store prosjekter.

Blomsterfloraen utenfor inngangspartiet har også i 2024 vært helt utrolig flott.

Takk til Gerd Elin, Svein og Molly..


Karen
Styreleder
26.4.25

Resultatrapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		217 247	210 000	217 104	217 260
Inntekt garasjer		1 975	0	2 580	1 920
Andre driftsinntekter		0	8 000	0	0
Sum inntekter		219 222	218 000	219 684	219 180
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	2 000	2 000	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar		19 968	15 818	17 256	18 800
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		282	0	282	282
Vedlikehold/serviceavtaler	2	15 229	226 066	36 438	38 096
Forsikring		40 064	3 642	42 300	43 300
Kommunale avgifter		19 928	20 189	19 000	22 900
Strøm		10 441	12 394	14 400	12 500
Renhold, fellesareal		5 280	5 010	5 200	5 600
Verktøy, driftsmatriell, inventar		11 136	0	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		931	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	3	2 623	3 738	3 000	1 100
Sum driftskostnader		127 882	288 858	139 876	145 578
Driftsresultat		91 340	-70 858	79 808	73 602
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		3 056	117	0	2 000
Annen finansinntekt		2 087	0	0	2 000
Rentekostnad		37 028	49 495	39 507	32 799
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-31 884	-49 378	-39 507	-28 799
Årsresultat	4	59 455	-120 236	40 301	44 803
Disponering av resultat					
Overføring til opplynt egenkapital	5	-59 455	120 236	40 301	44 803
Sum disponering av resultat		-59 455	120 236	40 301	44 803

SAMEIET JERNVEIEN 20

Balanserapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	6	49 800	41 619
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		116 355	51 065
Sum omløpsmidler	4	166 155	92 683
SUM EIENDELER		166 155	92 683

SAMEIET JERNVEIEN 20

Balanserapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-418 587	-418 587
Årets resultat		59 455	0
Sum egenkapital	5	-359 132	-418 587
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	468 912	510 557
Sum langsiktig gjeld		468 912	510 557
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 000	0
Leverandørgjeld		52 737	0
Påløpne renter		638	713
Sum kortsiktig gjeld	4	66 375	713
Sum gjeld		525 287	511 270
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		166 165	92 683

SAMEIET JERNVEIEN 20

Kristiansand, 10.04.2025


 Karen Torine Mørkestøl
 Styreleder


 Jan Erik Mørkestøl
 Styremedlem


 Svein Lochner
 Styremedlem


 Kirsti Hertzberg
 Styremedlem


 Gerd Elin Bakke Rosen
 Styremedlem


 Stina Helliksen
 Styremedlem

SAMEIET JERNVEIEN 20

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Note 1 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	2 000	2 000
Sum	2 000	2 000

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	5 000	217 651
6603 VEDLIKEHOLD VVS	0	720
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	229	558
6609 KJØP AV MALING	0	7 137
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	0
Sum	15 229	226 066

Det har blitt investert i hjertestarter.

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 562	1 122
7770 BANKOMKOSTNINGER	749	2 616
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	313	0
Sum	2 623	3 738

SAMEIET JERNVEIEN 20

Noter 2024

Note 4 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	91 970	-286 706
Årets resultat	59 455	-120 236
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-41 645	498 912
B. Årets endringer i disponible midler	17 810	378 676
C. Disponible midler UB	109 780	91 970
Omløpsmidler	166 155	92 683
- Kortsiktig gjeld	56 375	713
Disponible midler 31.12	109 780	91 970

Note 5 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	-418 587	-298 351
Årets resultat	59 455	-120 236
Sum egenkapital 31.12	-359 132	-418 587

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

Note 6 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av leverandørfaktura.

Note 7 - Langsiktig gjeld

	Sparebanken Sør
Kreditor:	Rehabilitering/Vedlikef
Formål:	30008493355
Låne nummer:	
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7,35 %
Betingelser:	Flytende rente 7,35%
Beregnet innfridd:	25.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	550 000
Lånesaldo 01.01:	510 557
Avdrag i perioden:	41 645
Lånesaldo 31.12:	468 912

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008493355	6	78 152	468 912

SAMEIET JERNVEIEN 20



Rådhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sobo.no
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70
E-post post@sobo.no
Autorisert regnskapsførerfirma

Til Sameiet Jernveien 20

Kristiansand, 10.04.2025

Erklæring

Årets regnskap for 2024 for Sameiet Jernveien 20 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et overskudd på kr 59 455,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2024 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2024.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET JERNVEIEN 20

Tirsdag 23.04.2024 Kl: 18:00
Hos Karen Mørkestøl

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder leder årsmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av protokollfører

Jan Erik fører protokoll

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Svein signerer protokollen sammen med styreleder

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Formueverdisvurdering for leiligheter i Sameiet fra skatteetaten

Stina har bedt om at vi tar opp formuesverdien som skatteetaten har satt våre leiligheter i - 3.500.000 kr.

Det er aldri solgt noen leilighet i noen av sameiene i Jernveien over 2.350.000. Hva er det som gjør at verdien er satt såpass høyt?

5. Saker fra styret

5.1 Gjennomgang av sikkerheten i huset via If

Dessverre har ikke denne gjennomgangen blitt gjennomført. Blir tatt opp som ny sak.

Sameiet Jernveien 20
Org. Nr. 989709852

5.2 HMS - risiko vurdering

HMS og risikovurdering for bygget må gjennomføres.

5.3 Vedlikehold sideveggene på bygget

Pga en lekkasje i vinduet mot øst hos Karen og Jan Erik har en murer sett på veggen. Han mener at det er på tiden å få gjort et større vedlikehold.

En skøt i grunnmuren er grunnen til lekkasjen, så den må repareres. Dette vil løse problemet hos Mørkestøl.

Vi bør diskutere hva vi ønsker å gjøre med hele veggen. Mureren skulle komme med et tilbud, men foreløpig har jeg ikke mottatt det.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 2 000,- som vedtektene tilsier.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Karen Torine Mørkestøl
Styremedlem, Gerd Elin Bakke Rosen
Styremedlem, Stina Helliksen
Styremedlem, Svein Lochner
Styremedlem, Kirsti Hertzberg
Styremedlem, Jan Erik Mørkestøl
Styremedlem, Bernt Hans Alexander von Kirchbach

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Karen Mørkestøl har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Alle er seksjonseiere er medlem av styret og det er ingen nye eiere.

Forslag til vedtak: Ingen endring av styremedlemmer

ÅRSBERETNING FOR SAMEIET JERNVEIEN 20 FOR 2023

Vi har hatt 2 husmøter i løpet av året.

Stort sett er det godt oppmøte på husmøtene. Bernt og Kirsten har dessverre ikke kunnet møte.

Vedlikehold:

Forsiden av 3. og 2. etg ble malt i løpet av våren 2023. 1. etg vil bli malt nå til sommeren.

Vi har startet opprydding i «hagen» foran Gerd Alise.

Etter de to foregående årene med store vedlikeholdsoppgaver, har 2023 blir ganske mye roligere..

Svein og Jan Erik tar seg av løpende arbeid som feiing, rydding på fellesområdene, snøskuffing og trefelling i løpet av året. De blir stadig observert i gang med diverse små og store prosjekter.

Blomsterfloraen utenfor inngangspartiet har også i 2023 vært helt utrolig flott.

Takk til Gerd Elin og Svein.

Karen
Styreleder
4.4.24



Rådhusgata 14 B
4611 Kristiansand
www.sobo.no
Org.nr 950 261 862 MVA

Telefon 38 07 90 70
E-post post@sobo.no
Autorisert regnskapsførerfirma

Til Sameiet Jernveien 20

Kristiansand, 22.03.2024

Erklæring

Årets regnskap for 2023 for Sameiet Jernveien 20 er utarbeidet av Sørlandet Boligbyggelag som valgt forretningsfører for sameiet.

Sameiet har færre enn 21 seksjoner og har dermed etter Eierseksjonsloven ikke krav til å velge registrert eller statsautorisert revisor.

Vi avgir derfor denne erklæring angående årsregnskapet:

Årsregnskapet for sameiet viser et underskudd på kr 120 236,-.
Årsregnskapet består av balanse pr 31.12.2023 samt resultatregnskap med tilhørende noter.

Basert på styrets informasjon og de kontrollhandlinger vi har utført, mener vi at årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr 31.12.2023.

Sørlandet Boligbyggelag

Stig Meberg
Statsautorisert regnskapsfører

Resultatrapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		210 000	144 000	210 000	217 104
Inntekt garasjer		0	0	0	2 580
Andre driftsinntekter		8 000	30 000	0	0
Sum inntekter		218 000	174 000	210 000	219 684
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	2 000	2 000	2 000	2 000
Forretningsførerhonorar		15 818	0	15 818	17 256
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.		0	0	0	282
Vedlikehold/serviceavtaler	2	226 066	805 981	30 915	36 438
Forsikring		3 642	33 382	36 100	42 300
Kommunale avgifter		20 189	17 016	18 480	19 000
Strøm		12 394	12 952	13 091	14 400
Renhold, fellesareal		5 010	0	4 875	5 200
Andre driftsutgifter	3	3 738	44 929	2 100	3 000
Sum driftskostnader		288 858	916 260	123 379	139 876
Driftsresultat		-70 858	-742 260	86 621	79 808
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		117	42	0	0
Rentekostnad		49 495	2 881	46 601	39 507
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-49 378	-2 839	-46 601	-39 507
Årsresultat	4	-120 236	-745 099	40 020	40 301
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	5	120 236	745 099	40 020	40 301
Sum disponering av resultat		120 236	745 099	40 020	40 301

SAMEIET JERNVEIEN 20

Balanserapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		41 619	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		51 065	193 294
Sum omløpsmidler	4	92 683	193 294
SUM EIENDELER		92 683	193 294

SAMEIET JERNVEIEN 20

Side 6 av 9

Balanserapport klient 365 SAMEIET JERNVEIEN 20

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-298 351	-298 351
Årets resultat		-120 236	0
Sum egenkapital	5	-418 587	-298 351
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	6	510 557	11 645
Sum langsiktig gjeld		510 557	11 645
Kortsiktig gjeld			
Påløpne renter		713	0
Annen kortsiktig gjeld		0	480 000
Sum kortsiktig gjeld	4	713	480 000
Sum gjeld		511 270	491 645
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 683	193 294

Sted: _____, dato: _____

Karen Torine Mørkestøl
Styreleder

Stina Helliksen
Styremedlem

Bernt Hans Alexander von Kirchbach
Styremedlem

Kirsti Hertzberg
Styremedlem

Jan Erik Mørkestøl
Styremedlem

Gerd Elin Bakke Rosen
Styremedlem

Svein Lochner
Styremedlem

SAMEIET JERNVEIEN 20

Side 7 av 9

Noter 2023

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	2 000	2 000
Sum	2 000	2 000

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	217 651	51 738
6603 VEDLIKEHOLD VVS	720	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	558	0
6609 KJØP AV MALING	7 137	0
6641 REHABILITERING	0	307 993
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	446 250
Sum	226 066	805 981

Note 3 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 122	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 616	0
7790 ANDRE KOSTNADER	0	44 929
Sum	3 738	44 929

SAMEIET JERNVEIEN 20

Side 8 av 9

Noter 2023

Note 4 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	-286 706	0
Arets resultat	-120 236	-745 099
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	498 912	11 645
B. Arets endringer i disponible midler	378 676	-733 454
C. Disponible midler UB	91 970	-286 706
Omløpsmidler	92 683	193 294
- Kortsiktig gjeld	713	480 000
Disponible midler 31.12	91 970	-286 706

Note 5 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	-298 351	0
Arets resultat	-120 236	-745 099
Sum egenkapital 31.12	-418 587	-298 351

Sameiet har negativ egenkapital. For å finansiere driften har sameiet innhentet kapital ved opptak av et langsiktig lån. Seksjonseierne betaler inn til nedbetaling av lånet over felleskostnadene.

Note 6 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Rehabilitering/Vedlike
Lånenummer:	30008493355
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7,10 %
Betingelser:	Flytende rente 7,10%
Beregnet innfridd:	25.12.2032
Opprinnelig lånebeløp:	550 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	39 443
Opptak i perioden:	550 000
Lånesaldo 31.12:	510 557

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008493355	6	85 093	510 558

SAMEIET JERNVEIEN 20

Side 9 av 9



DAGBOKFØRT
23 MAI 89 07396
KRISTIANSAND BYRETT

ERKLÆRING

Gnr. 151, bnr. 1017 - JERNVEIEN 20

Festeretten til forannevnte eiendom skal alltid følge fremtidige overdragelser av leilighetene.

Dette skal tinglyses på samtlige leiligheter på eiendommen.

Kristiansand, den 11.05.1989

For Kristiansand kommune

Ole Dag Myhrstad (sign.)
Utbyggingssjef

G. Korneliussen (sign.)

Riktig avskrift bekreftes.
Kristiansand S., den 22/5-89



ALVÖENS NORM
2000
AL 2

Returneres til:

Sameiet Jernveien 20
Korn Mørkestøl
Jernveien 20

TINGLYST

Fødselsnr./Org.nr.:

15 AUG. 2006

Skjøte¹⁾

Ref.nr.

386

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR: 17445

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1001	Kristiansand	151	1017			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						
2. Kjøpesum						
kr 330 000					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave(helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
kr 330 000						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn			Ideell andel	
963 296 746		KRISTIANSAND KOMMUNE			1/1	
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn		Fast bosatt i Norge		Ideell andel
220341		GERD ALICE LOCHNER		SNR.1 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
160643		SVEIN LOCHNER		SNR.1 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
111130		ARNE AUGUST BILLING		SNR.2 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
111035		GERD BILLING		SNR.2 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
200448		KIRSTI HERTZBERG		SNR.3 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
290650		JAN ERIK MØRKESTØL		SNR.4 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
090552		KAREN MØRKESTØL		SNR.4 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
260927		BERNT HANS VON KIRCHBACH		SNR.5 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
071042		TONE WENCHE HANSEN		SNR.6 <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Jfr. side 3 i skjøte.						
RETT KOPI: Hodne Eiendom AS Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF <i>S. Hodne</i>						

Dato

Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skj



e 1 av 3

Doknr: 17445 Tinglyst: 15.08.2006 Emb. 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 151, bnr. 1017, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingskråniger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtekjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Gerda Alice Lochner
 GERD ALICE LOCHNER

Svein Lochner
 SVEIN LOCHNER

Arne August Billing
 ARNE AUGUST BILLING

Gerda Billing
 GERD BILLING

Kirsti Hertzberg
 KIRSTI HERTZBERG

Jan Erik Mørkestøl
 JAN ERIK MØRKESTØL

Karen Mørkestøl
 KAREN MØRKESTØL

Bernt von Kirchbach
 BERNT HAN VON KIRCHBACH

Tone Wenche Hansen
 TONE WENCHE HANSEN

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 3 av 3

386

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato | Sted

Kjøpers/erverters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato 31/7 | Sted Kristiansand

Utsteders underskrift⁷⁾ | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

For Kristiansand kommune
i flg. fullmakt

Øyvind Karlsen
ØVVIND KARLSEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato | Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 2 av 3

RETT KOPI:
Hodne Eiendom AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
S. Sivertsen

Tinglysingsstempel

Skriv fra bygn. adm. ja. avt.

Riktig avskrift bekreftes.
Kristiansand S., den 7/5-05

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingskontoret i Kristiansand S. (skjema 8-6)

DAGBOKFØRT
07.05.85 D06836 -
KRISTIANSAND BYRETT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	151	1017	Jernv.20	KRISTIANSAND S.
2. Eier	Navn Fødselsdato (dag, mnd., år)			
	A/L TERRASSEHUS BORETTSLAG - Under avvikling			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenetenes areal eller <input type="checkbox"/> bruksenetenes innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Brøk med nevner =			Brøk med nevner =		
Snr.	Formål		Snr.	Formål	
1	2	3	1	2	3
1	B	1/6	21		
2	B	1/6	22		
3	B	1/6	23		
4	B	1/6	24		
5	B	1/6	24		
6	B	1/6	26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

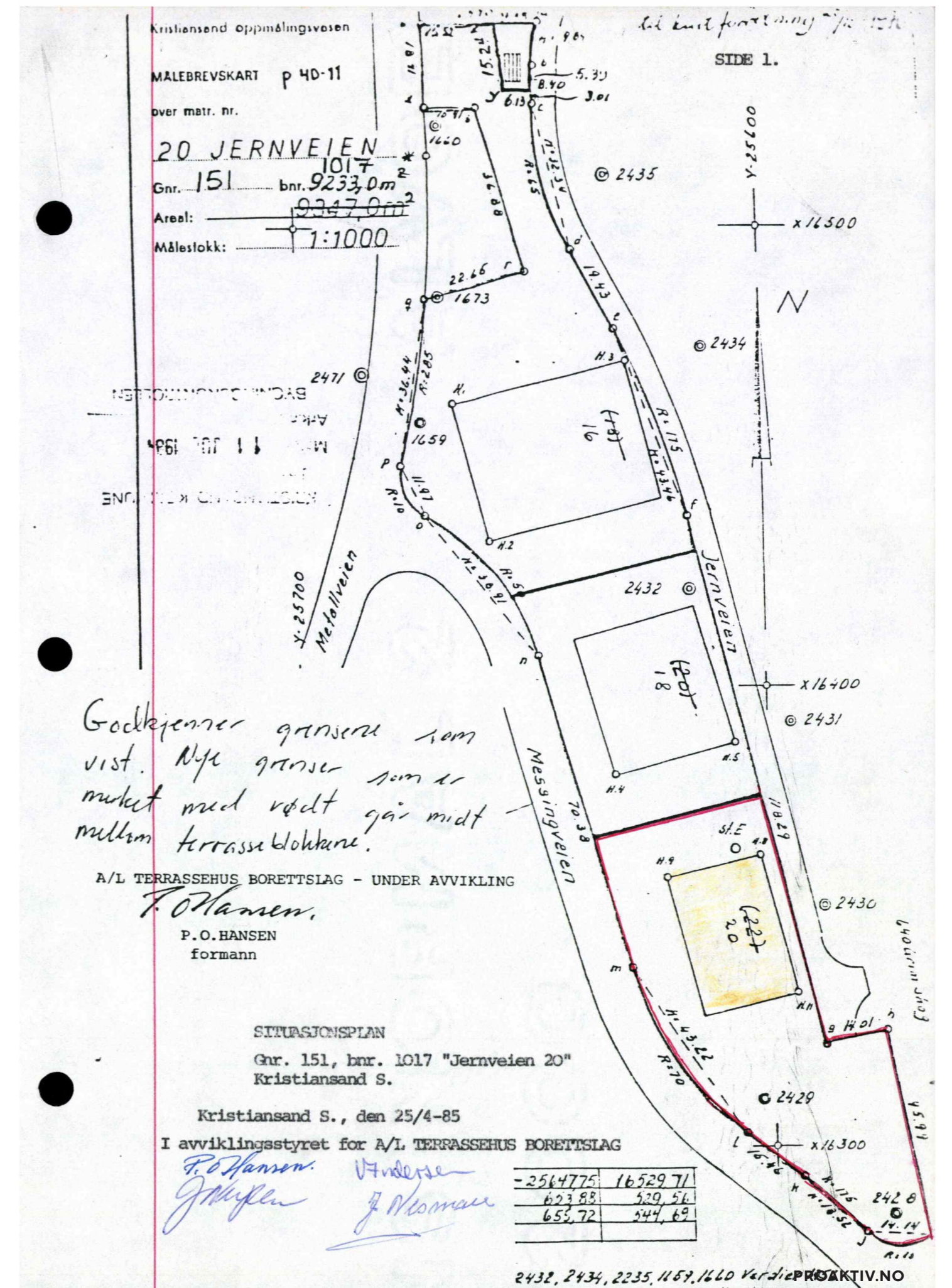
Sum teller skal stemme med nevner 6/6

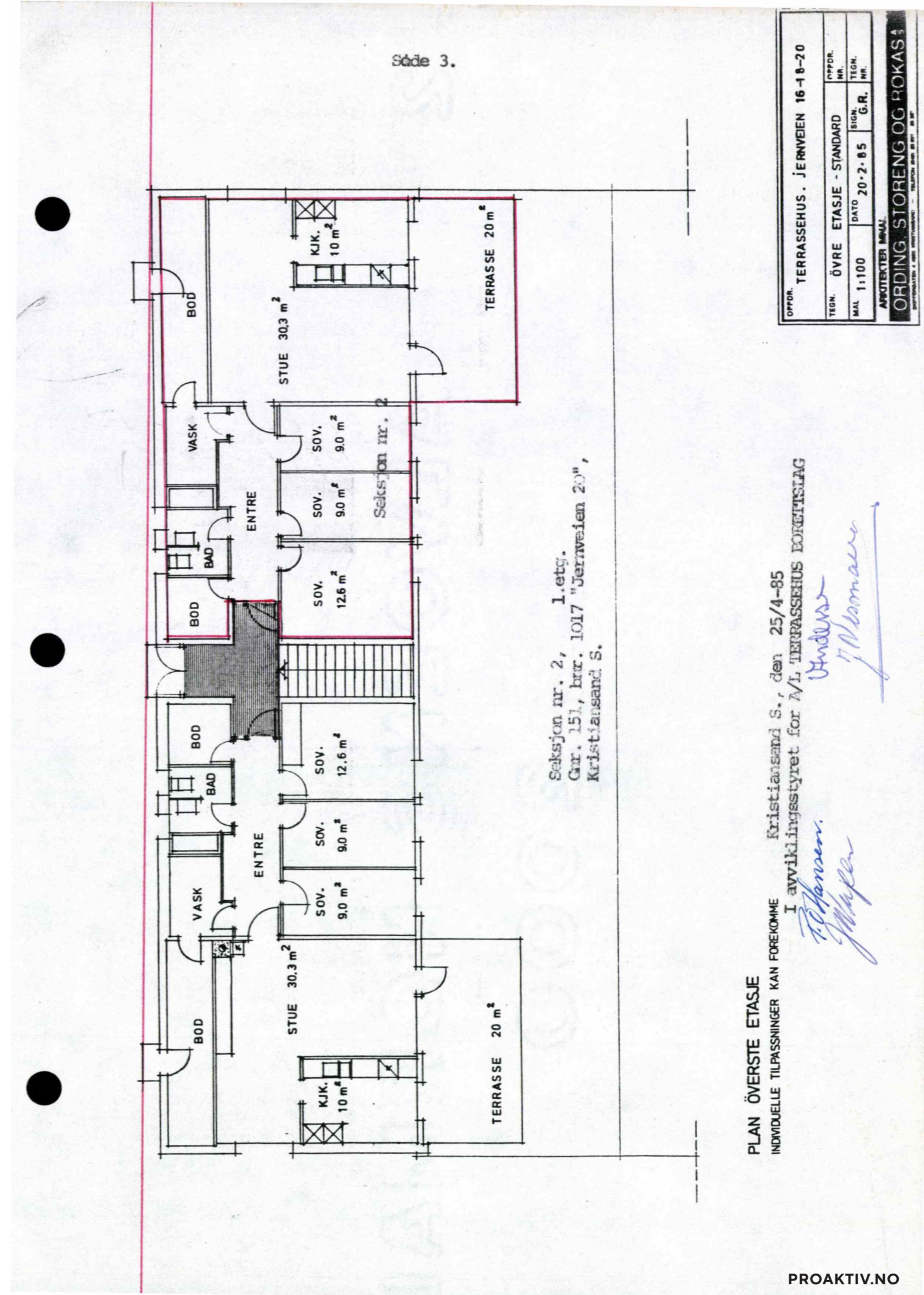
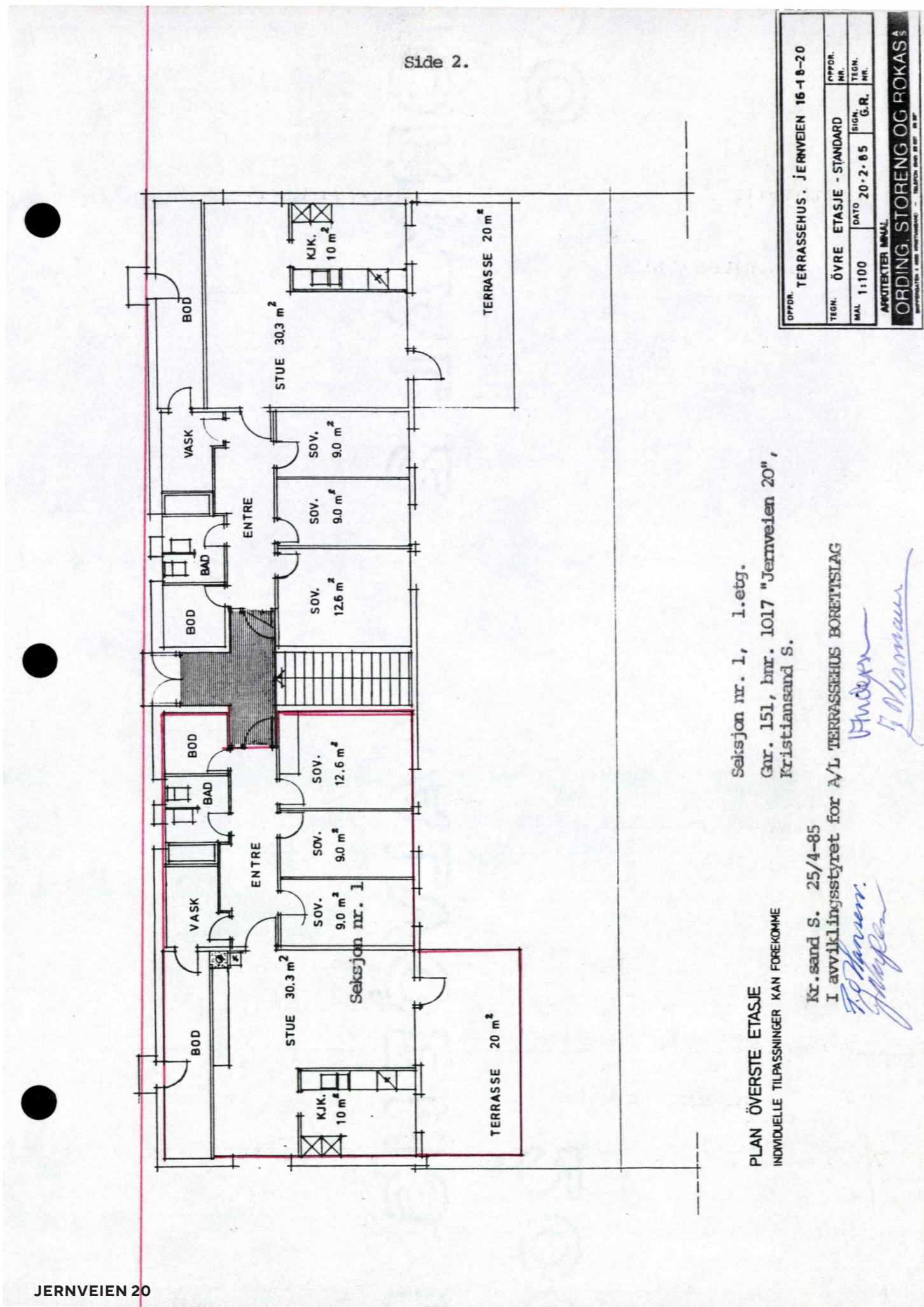
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

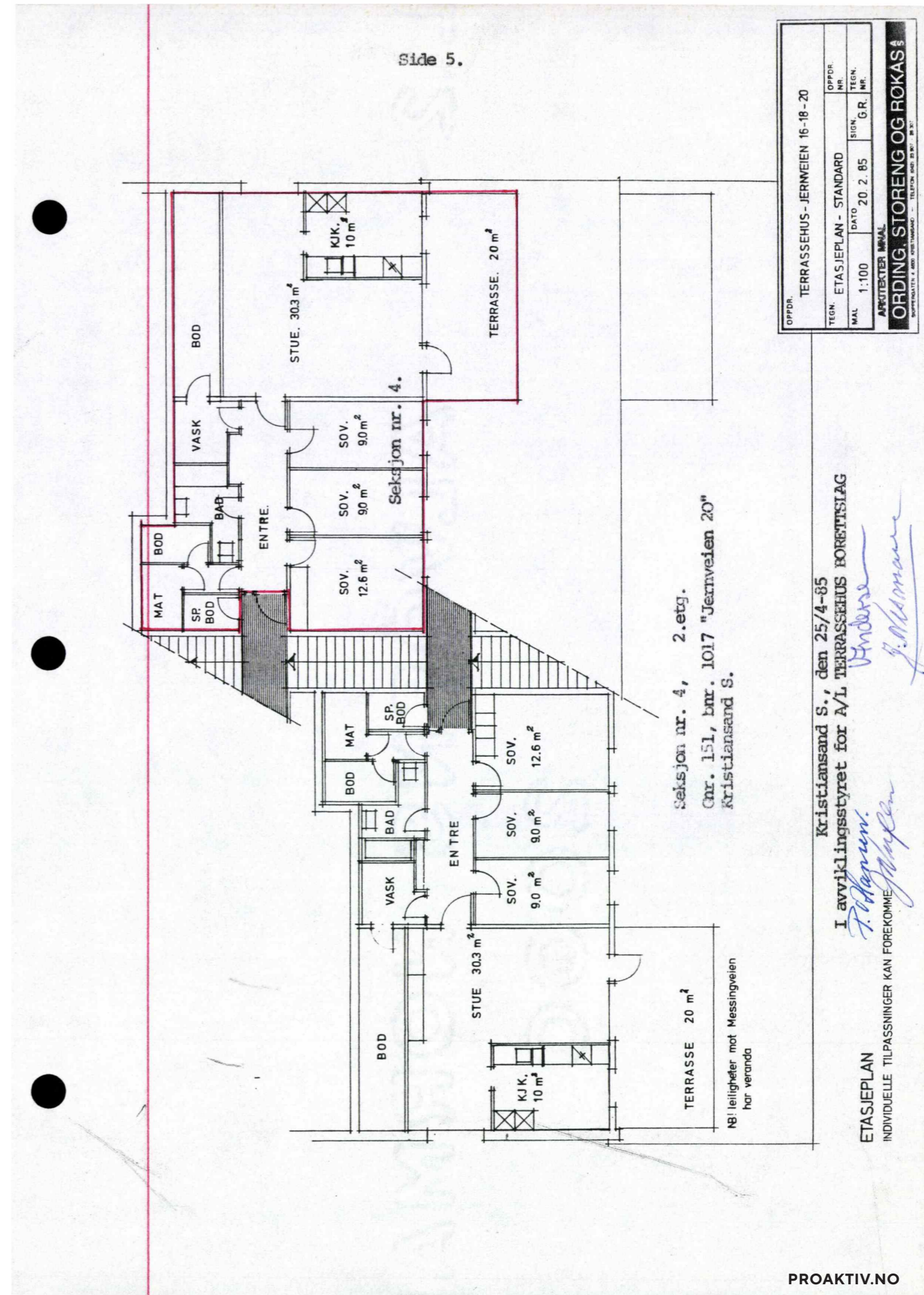
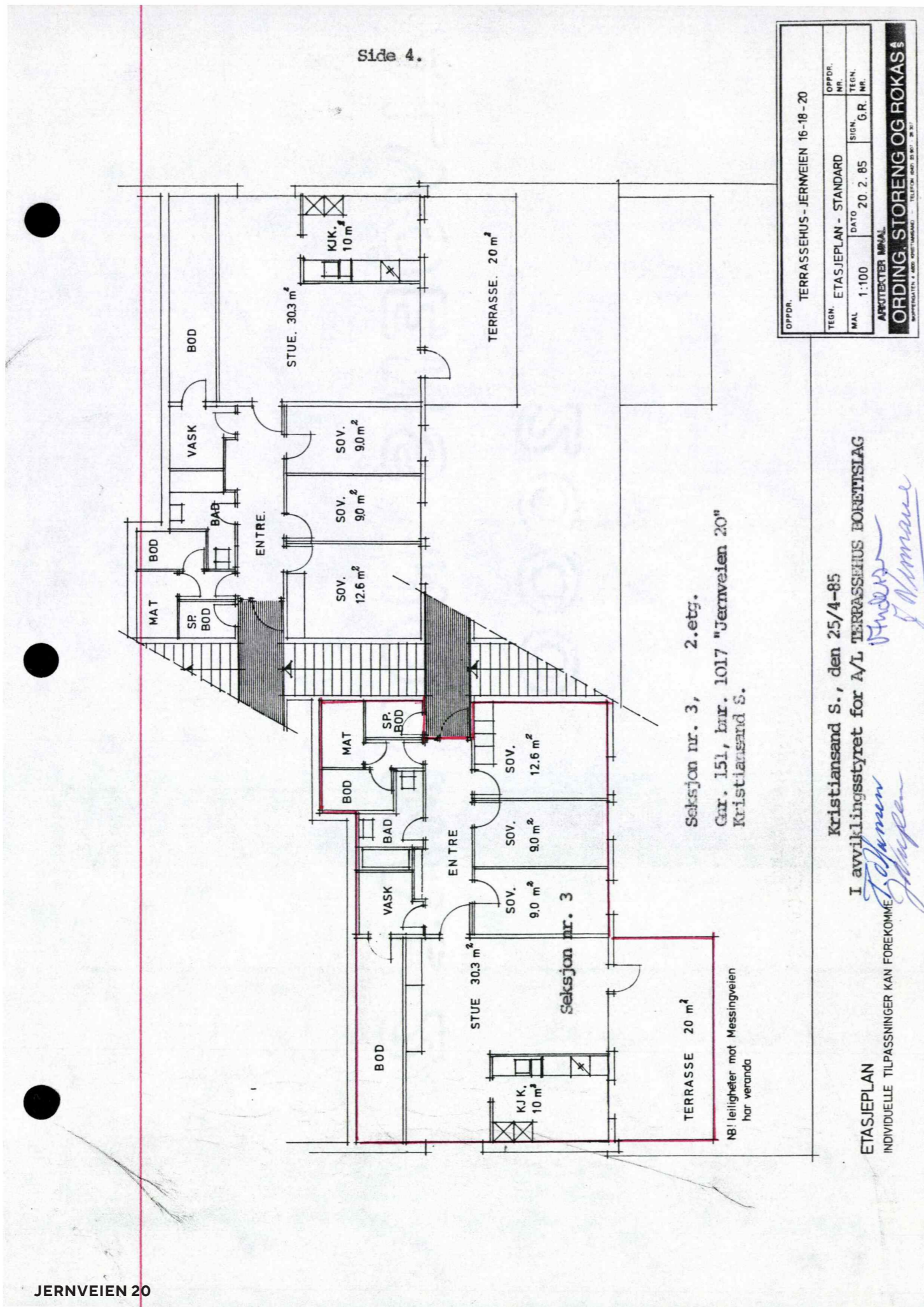
7. Supplerende tekst

Dato: 25/4-1985
Sted: Kristiansands.
Hjemmelshaver(ne)s underskrift: I avviklingsstyret for A/L TERRASSEHUS BORETTSLAG
F. O. Hansen, J. Andersen, J. N. M. M. M.

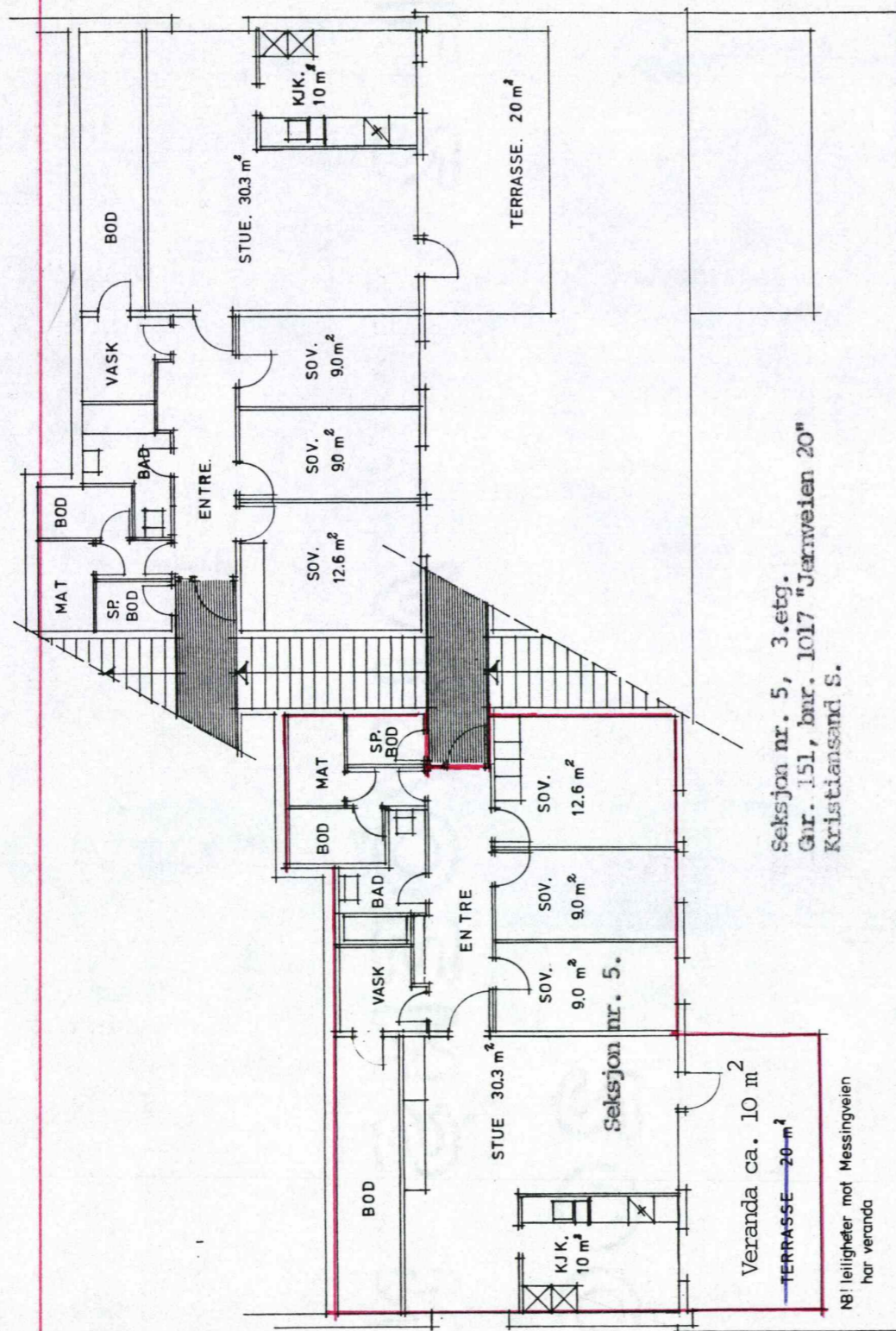
Dokumentet returneres til:
Navn: Statsaut. eiendomsmegler GUSTAV J. SÆDBERG
Adresse: Markensgt. 4 B 4600 KRISTIANSAND S.
Telefon: 29530







Side 6.



Seksjon nr. 5, 3.etg.
Gnr. 151, bnr. 1017 "Jernveien 20"
Kristiansand S.

NB! leiligheter mot Messingveien har veranda

OPFOR.	TERRASSEHUS - JERNVEIEN 16-18 - 20
TEGN.	ETASJEPLAN - STANDARD
MAL.	1:100
DATE	20.2.85
SIGN.	G.R.
TEGN.	NR.

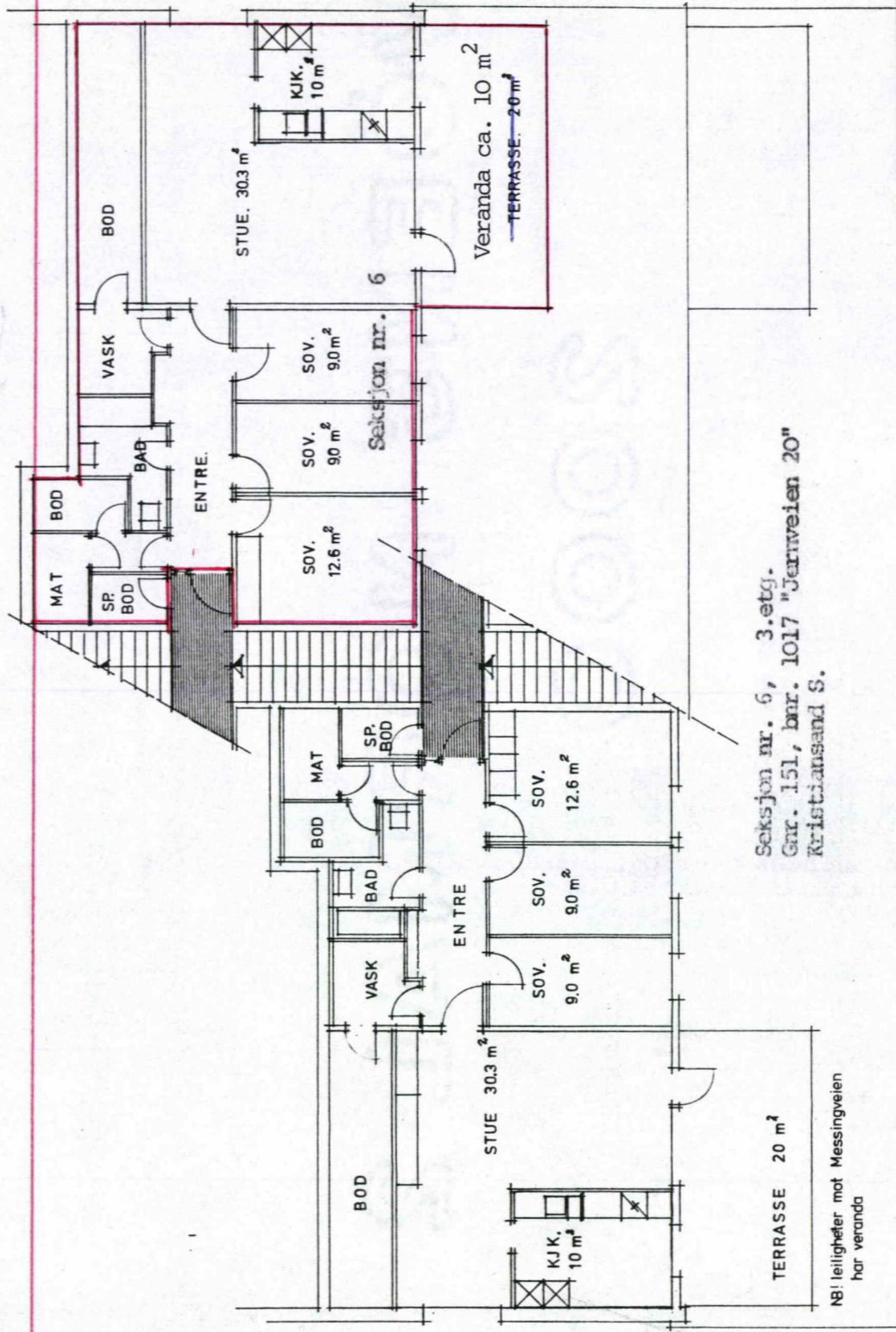
ARKITEKT MAL
ORDING, STORENG OG ROKAS

Kristiansand S., den 25/4-85
I utviklingsstyret for A/L TERRASSEHUS BORETSLAG

ETASJEPLAN
INDIVIDUELLE TILPASSNINGER KAN FOREKOMME

F. Hansen
J. N. Hansen

Side 7.



Seksjon nr. 6, 3.etg.
Gnr. 151, bnr. 1017 "Jernveien 20"
Kristiansand S.

NB! leiligheter mot Messingveien har veranda

OPFOR.	TERRASSEHUS - JERNVEIEN 16-18 - 20
TEGN.	ETASJEPLAN - STANDARD
MAL.	1:100
DATE	20.2.85
SIGN.	G.R.
TEGN.	NR.

ARKITEKT MAL
ORDING, STORENG OG ROKAS

Kristiansand S., den 25/4-85
I utviklingsstyret for A/L TERRASSEHUS BORETSLAG

ETASJEPLAN
INDIVIDUELLE TILPASSNINGER KAN FOREKOMME

F. Hansen
J. N. Hansen

Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 994 322 427

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1985/6836-2/93 07.05.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/6 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 006 SEKSJONER
2002/22954-1/93 23.12.2002	GRENSEJUSTERING Fradelt til veiformål gnr. 151 bnr. 1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/1802990-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1001 GNR: 151 BNR: 1017 FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 151, Bruksnummer 1017, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 17.03.2026 kl. 13.48

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 17.03.2026 kl. 13.47

Adresse(r):

Gateadresse: **Jernveien 20**Gatenr: **13530**Kommune: **KRISTIANSAND**Postkrets: **4629 KRISTIANSAND S**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1413103-1/200 18.11.2025 13:35 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 900 000

Omsetningstype: Fritt salg

PUNSVIK WILLIAM BAASLAND

FØDT: 07.03.2002

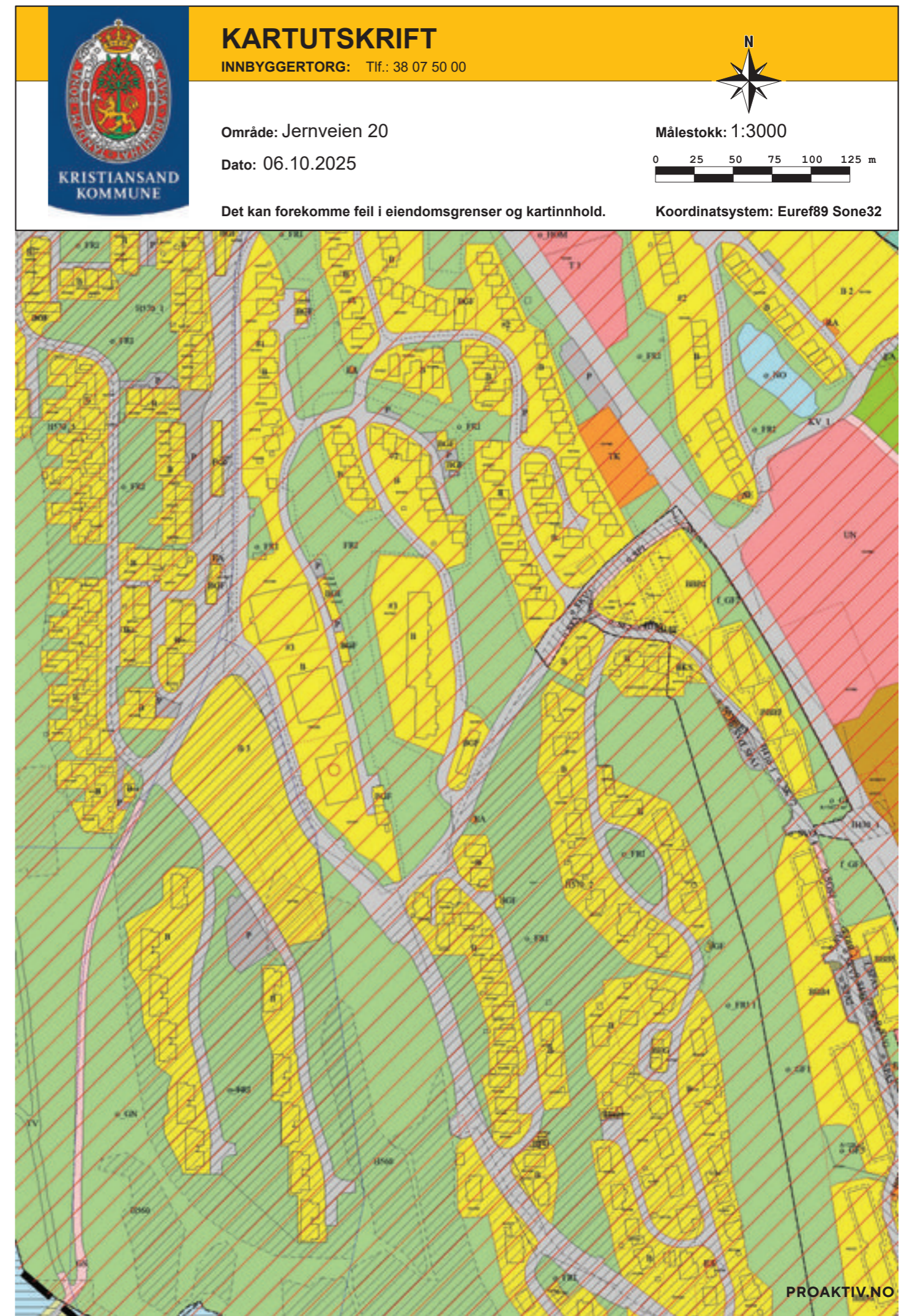
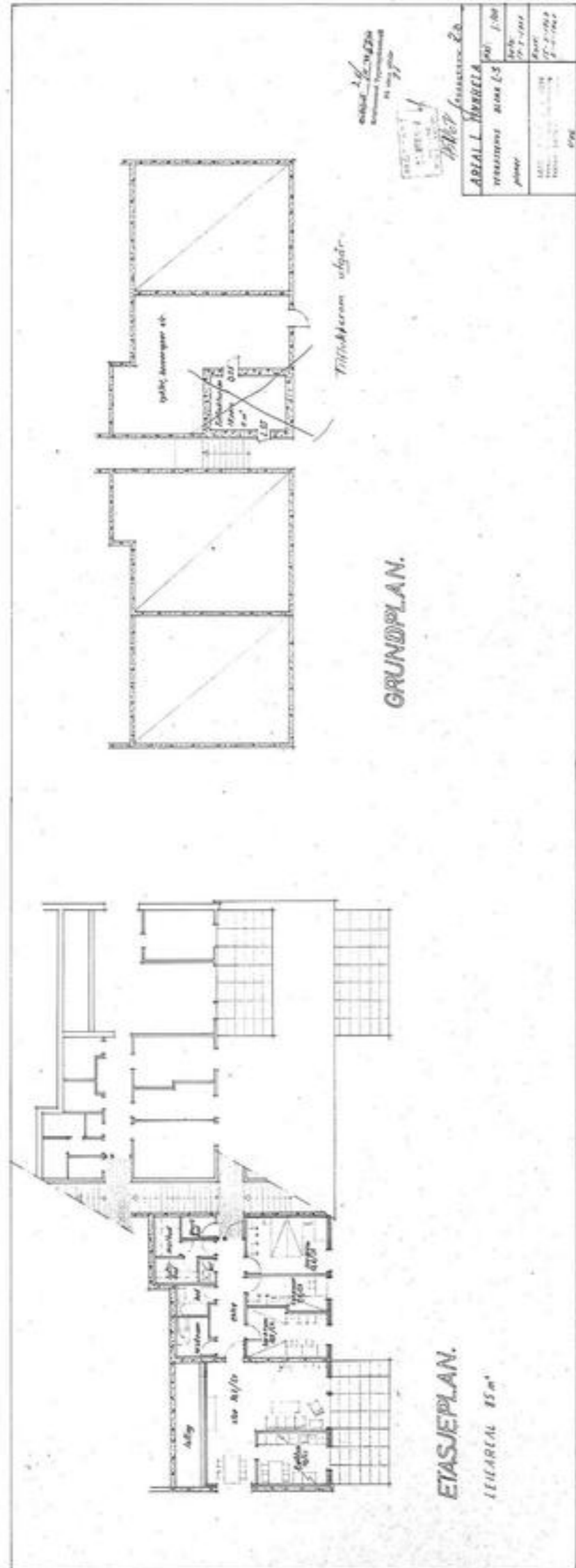
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1989/7396-1/93 23.05.1989	ERKLÆRING/AVTALE FESTERETTEN FØLGER ALLE FREMTIDIGE OVERDRAGELSER AV LEILIGHETENE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2006/17445-3/93 15.08.2006	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2026/287153-1/200 13.03.2026 08:42	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 3 220 000 Panthaver: SPARESKILLINGSBANKEN ORG.NR: 937 894 716



V e d t e k t e r

til reguleringsplan for Tinnheia II, område J,K,L.

Stadfestet 26. 05. 1965

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Rekkehus (på tomtene J 1-3, K 1-8, K 12, K 19)
- B. Semi-kjedehus (på tomtene J 4-17, K 9-11, K 13-18)
- C. Småhus (på tomtene L 4-6 og 7-10)
- D. Terrassehus (på tomtene L 1-3).

A. Rekkehus.

§ 3.

Rekkehusene kan oppføres i tre og ikke over 1 etasje over ferdig planert terreng på terrengets høyeste side. Kjelleretasje kan innredes til beboelse der terrenget gir anledning til det og så langt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslovens § 104, pkt. 8.

B. Semi-kjedehus.

§ 4.

Semi-kjedehusene skal oppføres i 2 etasjer og med slik utførelse som er vist på planen. De skal planlegges uten vinduer i nordre eller østre langfasade.

§ 5.

Innenfor en gruppe (i samme kjede) skal anvendes ens hustype.

§ 6.

Mot vei skal husene innen samme gruppe ha ensartet innhegning.

C. Småhus.

§ 7.

Småhus skal ikke være over 1 etasje over ferdig planert terreng på terrengets høyeste side.

A.B.C. - Fellesbestemmelser.

§ 8.

Takvinkelen skal være mellom 10 og 22 1/2°. Samme takvinkel skal søkes gjennomført i de enkelte grupper og rekker av hus.

§ 9.

Eventuelt gjerde mot vei eller eiendomsgrenser skal anmeldes til og godkjennes av byplankontoret. Hvor terrenget tilsier det kan mot vei eller friareal oppføres forstøtningsmur etter byplankontorets anvisning.

§ 10.

Høyde til gesims fra ferdig planert terreng må ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes bygg og 5,5 m for 2 etasjes bygg.

D. Terrassehus.

§ 11.

Terrassehus oppføres av brannfaste materialer og med etasjene avtrappet etter terrenget. Terrassehus skal ha samme utforming og fortrinnsvis prosjekteres under ett. Prosjektet skal godkjennes av byplanrådet.

A.B.C.D. Fellesbestemmelser.

§ 12.

Farge på hus skal godkjennes av byplanmyndighetene.

§ 13.

Tomteplan for de enkelte tomter i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer, foruten plassering av tørkestativ og søppelkasser.

§ 14.

Ved behandling av byggesaker skal bygningsrådet påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller tomtegruppe for en harmonisk sammenheng i form, høyde og takvinkel.

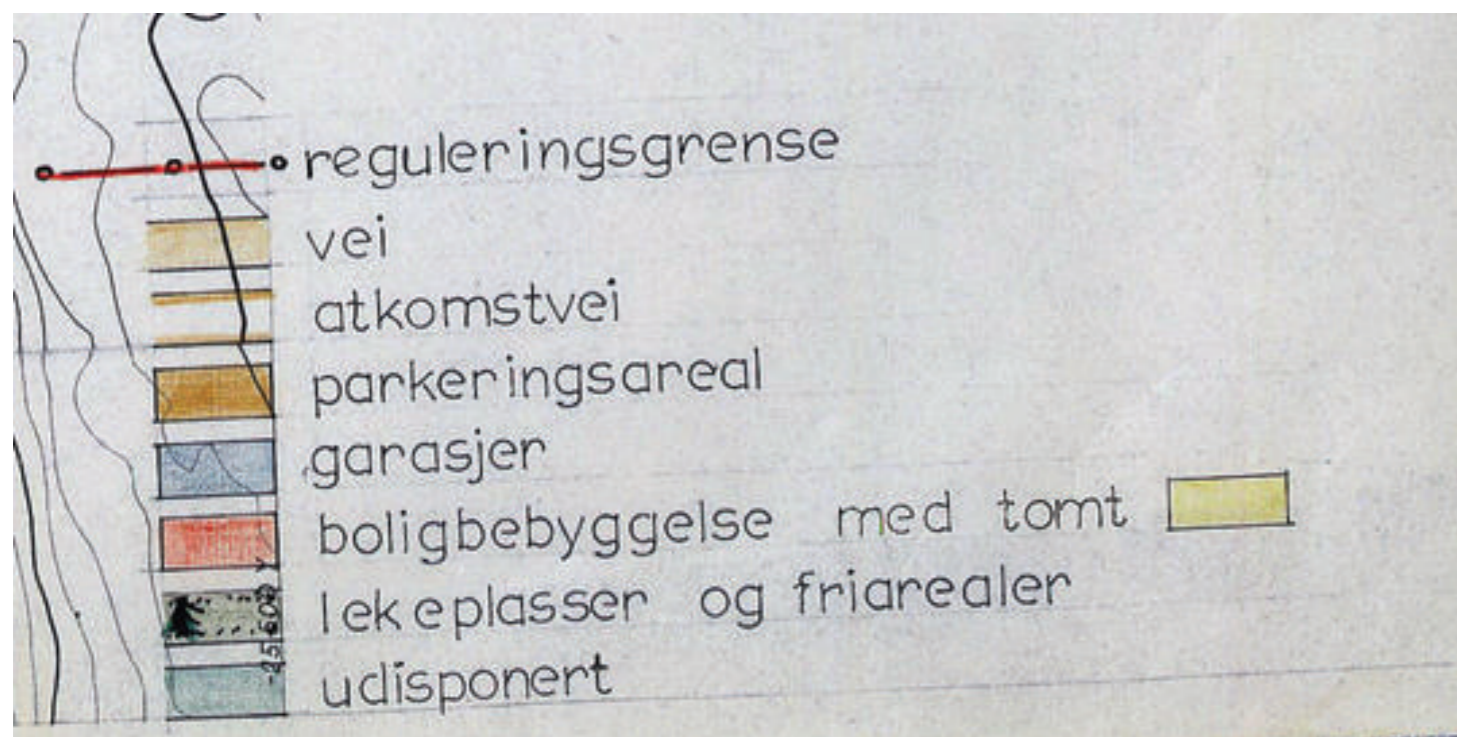
§ 15.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.

§ 16.

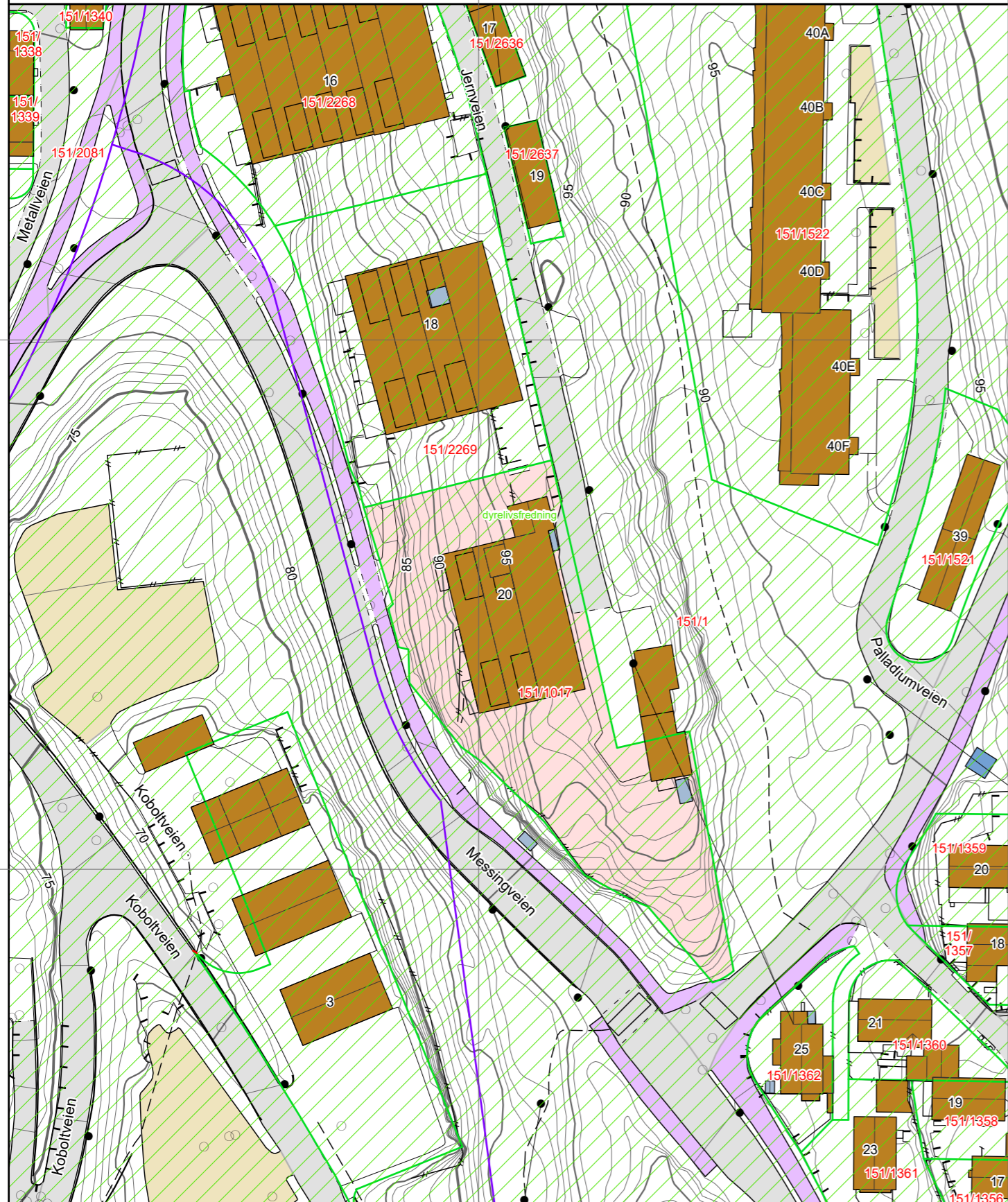
Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse vedtekter.





Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Tegnforklaring

- + Adressepunkt
- x Kulturminne - punkt
- * Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- - - Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- - - Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- ~ Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- ▨ SamferdselTiltak
- ▨ Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Tilstandsrapport

-  Terrasseleilighet
-  Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 151, bnr. 1017, snr. 5



Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 19.05.2026 Oppdragsnr.: 20308-2334 Eiendomsverdi ref nr: PX9982
 Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal Vår ref: Takstmann Henrik Løvdal



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningsakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningsakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømrerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger. I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningsakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal
 Uavhengig Takstingeniør
 takstmann@henriklovdal.no
 913 23 180



Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 2 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 4 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i terrasseblokk på Tinnheia, Kristiansand. Leiligheten er pusset opp i 2026. Nye flater inne, elektrisk, rør, bad, toalettrom og kjøkkeninnredning. Varmepumpe montert i stue/kjøkken i 2026.

Det er bare gjort innvendig befaring i leiligheten. For å sjekke utvendige felles arealer og fasader bør det lages en egen rapport for sameiet.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Terrasseleilighet - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer er byttet. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket. Vinduer har pakning som gjør vinduer litt "trege". Ser ikke ut som det er noe feil.

Enkel eldre dør inn til leiligheten. Den bør byttes til en ny brannør. Skyvebalkongdør.

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er 100 cm. Terrassen er litt større enn på tegninger. Eier opplyser om at den er laget på samme sokkel av mur som det var før. Mursokkel under heller, terrassen i tre er rettet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var ikke møblert eller bebodd. Innvendige flater er pusset opp.

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Innvendige dører ok.

Bod ved inngangspartiet.

Der er sikringsskapet, rør i rør skap og vvbereider. Rommet var ferdig malt og pusset opp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er laget større. Ferdig i 2026.

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Nytt.

Det er ikke oppkant ved døren. Men det er fall på gulvet mot dusjen. Og gulvet inne i dusjen er senket ned med tilstrekkelig fall. 28 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer.

Innredning og sanitærutstyr. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet. Dusj med 2 stk blande batteri/dusjhoder.

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Det er ikke boret hull i vegger mot våtrom. Badet er helt nytt og ikke

tatt i bruk når jeg var på befaring.

Det ble sjekket inne i luke inne i badet. Der var nytt treverk helt tørt.

Vaskerom

Vaskerom/toalettrom er renoveret i 2026.

Innvendige vegger er ikke fuksikret. Malte plater.

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er laget oppkant ved døren. Det er sjekket på bilde fra utførende murer at det er smørt/montert fuksikring bak list i tre ved døren. Så er det 16 mm fall fra gulvet ved døren og bort til sluket. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Innredning og sanitærutstyr. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet. Opplegg for vaskemaskin under vasken. Stikkontakter på veggen.

Ventilasjonshåndverker lagde ventil inn til badet hvor avtrekk er.

Dette var den beste løsningen de kunne få til når rommet ble renoveret.

Det er ikke boret hull mot vaskerommet da det ikke er brukt og helt nytt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen var montert i 2026.

Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen/lufterventil ut i sokkel på innredningen.

Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i badet. Bak luke i veggen. Rør i rør skap. Skapet er i bod i gang.

"Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Det er lagt nye avløpsrør og sluk i leiligheten. Det ble gjort i 2026.

Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

Varmepumpe. Ikke sjekket. Den ble montert ny i mai 2026.

Varmtvannsbereder på ca 250 liter fra 2026.

Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400. Det er sluk i gulvet ved vvbereider.

Alt av elektrisk ble byttet i 2026. Eier opplyser om at det er papirer på alt fra elektriker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Avløpsrør inne i veggen på badet er av eldre type støpejern. Det har stakeluke. Eier opplyser om at sameiet la inn strømppe i avløpsrør i 2019/20.

Vannrør inn er med ny stoppekran i veggen (i luke på badet).

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

[Gå til side](#)

Eier opplyser om at brannslukkerapparat er nyere enn 10 år gammelt og det er byttet batterier i røykvarsler. Rekkverk på terrasse med større åpninger. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 5 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Terrasseleilighet

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

Leiligheten er ombygget litt innvendig i 2026.

Garasje


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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

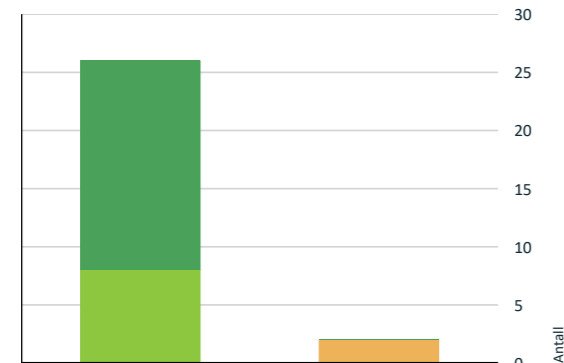
Side: 6 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S 

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ▲ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ▲ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har informert om boligen. Papirer som eier hadde er sjekket. Tegninger fra kommunen eller godkjente byggetegninger er sjekket opp i mot dagens bruk og innredning. Boligen er sjekket. Bilder er tatt av alt som er synlig.

Oppsummering av avvik

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

Terrasseleilighet

▲ AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ▲ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- ▲ **Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 7 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S 

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET



Byggeår
1971

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten er pusset opp i 2026.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Leiligheten er pusset opp og ombygget litt i 2026.
------	---------------	--

UTVENDIG

● Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er byttet. Noen vinduer er sjekket. Åpnet og lukket. Vinduer har pakning som gjør vinduer litt "trege". Ser ikke ut som det er noe feil.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



● Dører

Beskrivelse

Enkel eldre dør inn til leiligheten. Den bør byttes til en ny branddør.



● Dører - 1

Beskrivelse

Skyvebalkongdør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



● Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut i fra stuen med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er 100 cm. Terrassen er litt større enn på tegninger. Eier opplyser om at den er laget på samme sokkel av mur som det var før. Mursokkel under heller, terrassen i tre er rettet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

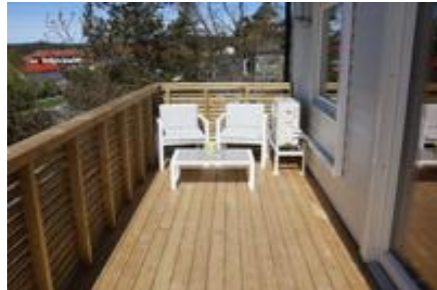
Side: 8 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



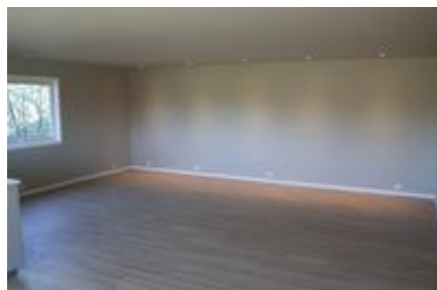
INNSENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Boligen var ikke møblert eller bebodd. Innvendige flater er pusset opp.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller har noen høydeforskjeller som er litt større enn godkjente avvik. Det er vanlig i eldre boliger. Lydisolering og brannforhold mellom etasjen er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

Vurdering av avvik:

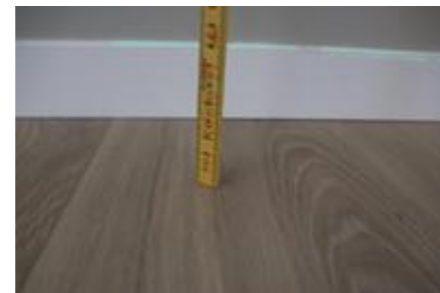
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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 bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Om gulver skal rettes, må de flytsparkles eller bjelkelaget må åpnes og rettes



TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører ok.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod ved inngangspartiet.

Der er sikringskapet, rør i rør skap og vvbereider. Rommet var ferdig malt og pusset opp.

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 9 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er laget større. Ferdig i 2026.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Vegg og himling er i ok stand. Nytt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



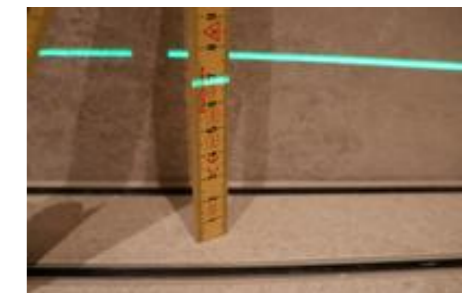
1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ikke oppkant ved døren. Men det er fall på gulvet mot dusjen. Og gulvet inne i dusjen er senket ned med tilstrekkelig fall. 28 mm fall. Krav er 25 mm fra topp membran ved døren til topp slukrist.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring. Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 10 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport



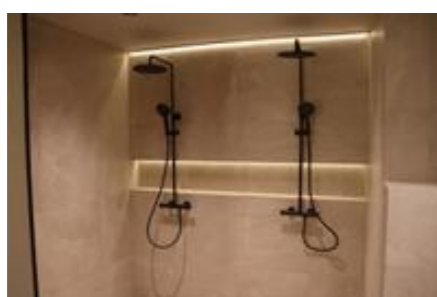
1.ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet. Dusj med 2 stk blandebatteri/dusjhoder.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte trakk luften ut.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull i vegger mot våtrom. Badet er helt nytt og ikke tatt i bruk når jeg var på befaring. Det ble sjekket inne i luke inne i badet. Der var nytt treverk helt tørt.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20308-2334

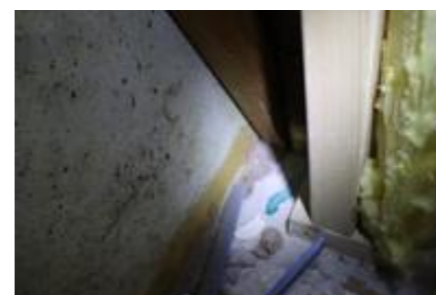
Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/toalettrom er renoverert i 2026.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger er ikke fuktsikret. Malte plater.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold på gulvet i rommet er ok. Det er laget oppkant ved døren. Det er sjekket på bilde fra utførende murer at det er smørt/montert fuktsikring bak list i tre ved døren. Så er det 16 mm fall fra gulvet ved døren og bort til sluket.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eier opplyser om at membran og slukmansjett er montert etter forskrift, av murer. I sluket er det synlig slukmansjett klemt i klemring.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og sanitærutstyr. Vegghengt toalett med ekstra pose til sisterner inne i veggen. Ikke åpning langs gulvet. Opplegg for vaskemaskin under vasken. Stikkontakter på veggen.

Årstall: 2026 Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonshåndverker lagde ventil inn til badet hvor avtrekk er. Dette var den beste løsningen de kunne få til når rommet ble renoveret.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull mot vaskerommet da det ikke er brukt og helt nytt.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen var montert i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ny type avtrekksvifte. Bordvifte som trekker luften ned i skuff i innredningen/lufterventil ut i sokkel på innredningen. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Ny type avtrekk som fører luften/dampen ned i skuff i innredningen. Etter ny lov er det "krav" til rør ut av veggen for kjøkkenviften. Men det betyr ikke at kjøkkenviften som er der i dag må byttes eller det må gjøres tiltak. Denne typen vifte kan virke godt nok.



Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Stoppekran i badet. Bak luke i veggen. Rør i rør skap. Skapet er i bod i gang.

"Rør i rør" med skap for inspeksjon/vedlikehold. Rør ut av veggen for lekkasjevann/kondens.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Den kranen som går ned er til annen leilighet. Den som er til venstre hører til leiligheten.



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er lagt nye avløpsrør og sluk i leiligheten. Det ble gjort i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting fra vinduer. Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe. Ikke sjekket. Den ble montert ny i mai 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 250 liter fra 2026.

Tilførsel til vvb er fast tilkoblet iht NEK400. Det er sluk i gulvet ved vvbereider.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



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

Alt av elektrisk ble byttet i 2026. Eier opplyser om at det er papirer på alt fra elektriker.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Alt nytt i 2026.

Inntak og sikringskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er kun gjort 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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



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 bygningsakkreditering 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eier opplyser om at brannslukkeapparat er nyere enn 10 år gammelt og det er byttet batterier i røykvarslere. Rekkverk på terrasse med større åpninger. Det er ikke utført radonmåling i boligen. Det er heller ikke radonsperre i boligen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hvis det er for høye verdier av radon vil/kan det føre til helseskader. Det er for store lysåpninger mellom liggende spiler i rekkverk. Kravet er maks 20 mm. Dette er på grunn av sikkerhet for barn.



TOMTEFORHOLD

📌 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør inne i veggen på badet er av eldre type støpejern. Det har stakeluke. Eier opplyser om at sameiet la inn strøpne i avløpsrør i 2019/20.

Vannrør inn er med ny stoppekran i veggen (i luke på badet).

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1971

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasjen har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

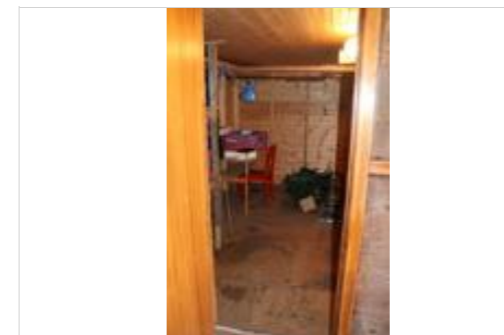
Garasje i rekke. Den er laget i tre. Gulv med ujevnheter.

Vippeport. Det er ikke fall på gulvet mot porten.

Garasjen er ikke isolert. Ok vedlikeholdt ut i fra alder, men med vanlig slitasje.

Noen oppgraderinger må gjøres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod med dør inn fra garasjen.

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



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 boder
Innglasset balkong etc (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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Terrasseleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	111	3		114	13
SUM	111	3			13
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, bad, vaskerom	Bod	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillt bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Åpent areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men cirka opplysning om hvor stor terrasse/balkong er.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Leiligheten er ombygget litt innvendig i 2026.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Hele leiligheten er pusset opp i 2026.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Bod er gjort om til oppholdsrom. Det er ikke søkt om.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
1. etasje		7		7	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
1. etasje		Bod	

Kommentar

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstillt bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Garasje med dør inn til boden.

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med 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
18.5.2026	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	William Baasland Punsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1017		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernveien 20

Hjemmelshaver

Punsvik William Baasland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i Sameie på Tinnheia, Kristiansand.

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.

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.04.2026	Telefon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.10.1971		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.04.1969		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 21 av 23

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 20308-2334

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 22 av 23

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PX9982>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S
Gnr 151 - Bnr 1017
4204 KRISTIANSAND

Takst og Energidoktoren AS
Steinkleiva 7
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

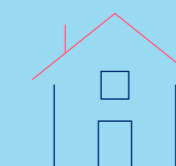
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Jernveien 20, 4629 KRISTIANSAND S. Gnr. 151, bnr. 1017, snr. 5 i Sameiet Jernveien 20, oppdragsnr.: 2400260054
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no