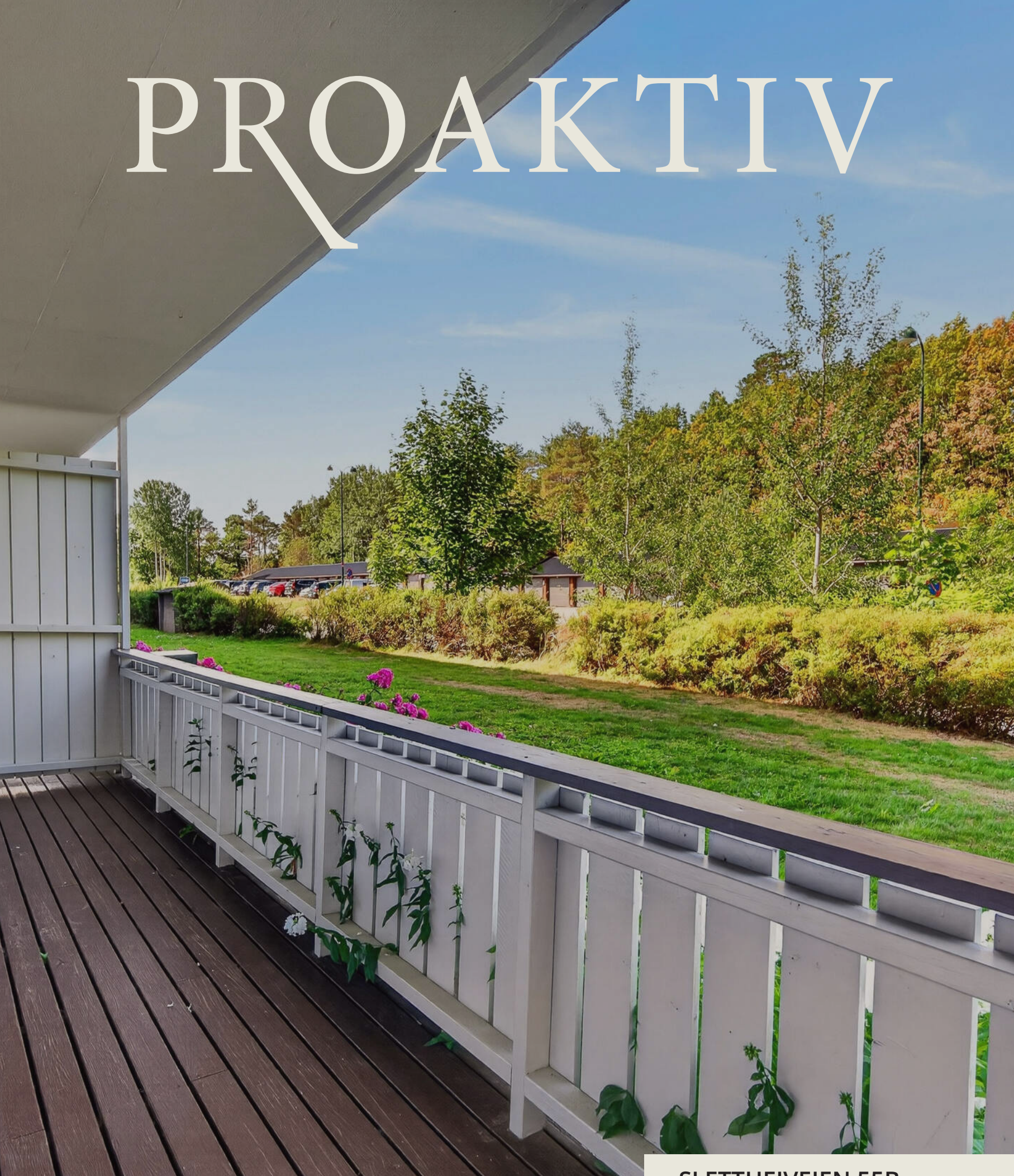


PROAKTIV



SLETTHEIVEIEN 55B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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



SLETTHEIA

SLETTHEIA | Innholdsrik 1- roms leilighet med sovealkove | 1. etasje |
Terrasse | Bod og garasje | Friluftsmuligheter

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Slettheiveien 55B, 4626 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 14, bnr. 1055, snr. 8 i Sameiet Slettheiveien 55

Prisantydning: 1.590.000,-

Omkostninger: 54.360,-

Andel fellesgjeld: 25.415,-

Totalpris: 1.669.775,-

Kommunale avgifter: 9.930,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 1/0

BRA: 47 m²

BRA-i: 47 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Garasje i rekke ca 100 meter unna følger med. Forøvrig godt med biloppstillingsplasser i område.

Tomt: 4329.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.331,-

Felleskostnader inkl.: TV/internett, forsikring, renovasjon, felles strøm, forretningsfører mm.

Felleskostnadene er sist endret 01.07.2026.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
17	18	20	25
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
118			
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."



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

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

KORT OM EIENDOMMEN

SLETTHEIA | Innholdsrik 1- roms leilighet med sovealkove |
1. etasje | Terrasse | Bod og garasje | Friluftsmuligheter

Velkommen til Slettheiveien 55B! En sjarmerende leilighet med arealeffektiv planløsning i 1. etasje i boligblokk på Slettheia. Her får du entré med stort garderobeskap, bad, bod/garderober, lys stue med åpen kjøkken løsning, sovealkove og romslig terrasse. Her er det kort avstand til alt du trenger, blant annet busstopp kun 2 minutters gange unna, med direkte kobling til Kristiansand sentrum hvert 20. minutt. I tillegg til dagligvarebutikker og kjøpesenter en kort kjøretur unna. I området er det gode friluftsmuligheter, badevann og kort avstand til andre aktiviteter. Leiligheten byr på potensiale og er perfekt for førstegangskjøpere, eller deg som ønsker en lettstelt bolig! Verdt og merke seg:
-Lite innsyn til terrasse

-Ettermiddagssol
-Brukervennlig/ Lett tilgjengelig
-Utvendig bod og garasje

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

Lord Philip Chesterfield



SLETTHEIA

Kommune: Kristiansand / **Område:** SLETTHEIA

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

Slettheia er et veletablert og attraktivt boligområde vest i Kristiansand, kjent for sine grønne omgivelser, familievennlige bomiljø og gode servicetilbud. Området har de siste årene gjennomgått en positiv utvikling med investeringer i skole- og barnehagetilbud, oppgraderte uteområder og økt fokus på trygge skoleveier og nærmiljø. Dette bidrar til et trivelig og moderne boområde med gode oppvekstsvilkår.

Her bor du med kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehager, idrettsanlegg og kollektivtransport. Gode bussforbindelser gjør det enkelt å komme seg til Kristiansand sentrum, som ligger kun en kort kjøretur unna.

For den friluftinteresserte byr Slettheia på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Nærområdet har et godt utbygd nettverk av turstier og lysløyper, med kort vei til populære



OFFENTLIG TRANSPORT

 Slettheitoppen Linje M3, N3, 51, 52	2 min  0.1 km
 Kristiansand stasjon Linje F5	8 min  5.2 km
 Kristiansand Kjevik	25 min 

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd PostNord	6 min  2.6 km
Kiwi Vågsbygd Senter	6 min 

VARER/TJENESTER

 AMFI Vågsbygd	6 min 
 Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	6 min 

SPORT

 Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	3 min  0.2 km
 Sletthei kunstgress -7er Fotball	3 min  0.2 km
 Trimeriet Rige	26 min 
 Just Best Padel	5 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Varodd Eiendom	25 min 
--	--



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



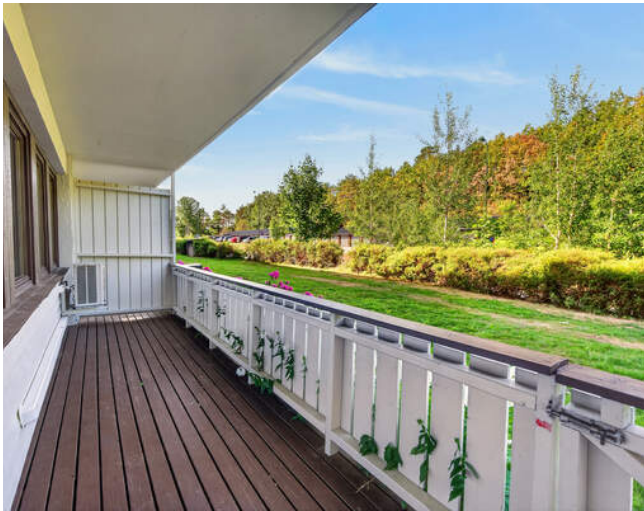
turområder rundt Fiskåvann og Bymarka. Her finner du fine forhold for gåturer, jogging, sykling og naturopplevelser i rolige og naturskjønne omgivelser.

Kombinasjonen av nærhet til natur, gode servicetilbud og enkel adkomst til sentrum gjør Slettheia til et populært valg for både barnefamilier, førstegangskjøpere og andre som ønsker en praktisk og trivelig hverdag.

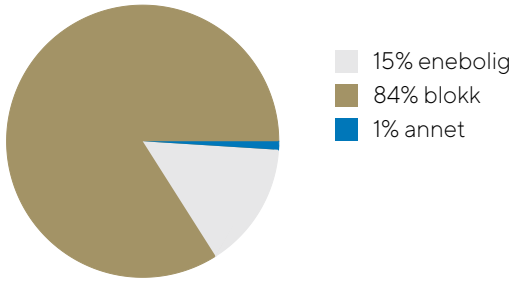
«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SLETTHEIVEIEN 55B

Parkering

Garasje i rekke ca 100 meter unna følger med. Forøvrig godt med biloppstillingsplasser i område.

Tomtestørrelse

4 329 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i sameie bygget 1972, tidligere eier har eid siden 2012. Etablert sameie med mange gode kvaliteter. Godt utnyttet leilighet, modernisert bad, noe overflater, varmepumpe 2022 mm. Samtidig eldre bygningsdeler som tilsier vedlikehold/moderniseringer på sikt.. Merknader påpekt i rapporten.

Lovlighet - Leilighet

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

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.

Det er registrert totalt 7 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Ytterdører

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Overflater

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Boligen har fått følgende TG-IU:

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster







inn. 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

- Mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje:

Bad/vaskerom, gang, bod/garderobe, stue/kjøkken, sovealkove.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 47 kvm

Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 11 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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 ligger i et etablert sameie og ble opprinnelig oppført i 1972. Boligen har gjennom årene fått noe oppgraderinger, herunder modernisert bad og installasjon av varmepumpe fra 2022. Entréen er romslig med stort innebygd garderobeskap og ellers god plass til annen oppbevaring. Her er det parkettgulv i hele leiligheten og veggene malt i lune farger jevnt over. Badet har belegg på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak og mekanisk avtrekkssystem. Det er utstyrt med wc, dusjkabinett, hyller og speil med lys. Her er det også opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin kan medfølge om ønskelig. Videre

finner du stor bod innredet med plassbygd garderobeskap. Stue, kjøkken og sovealkove med store vinduer som slipper inn mye lys. Kjøkkenet er malt i en lys farge på utsiden og har laminert benkeplate. Gjennom stuen, som byr på god plass, ligger sovealkoven. Den har direkte tilgang til terrassen.

Oppvarming

Boligen oppvarmes ved bruk av varmepumpe, elektrisitet og varmekabler i gulv på baderom.

Info strømforbruk

Selger har informert om av strømforbruket pr. år er på ca 7 449 kWh.

Info energiklasse

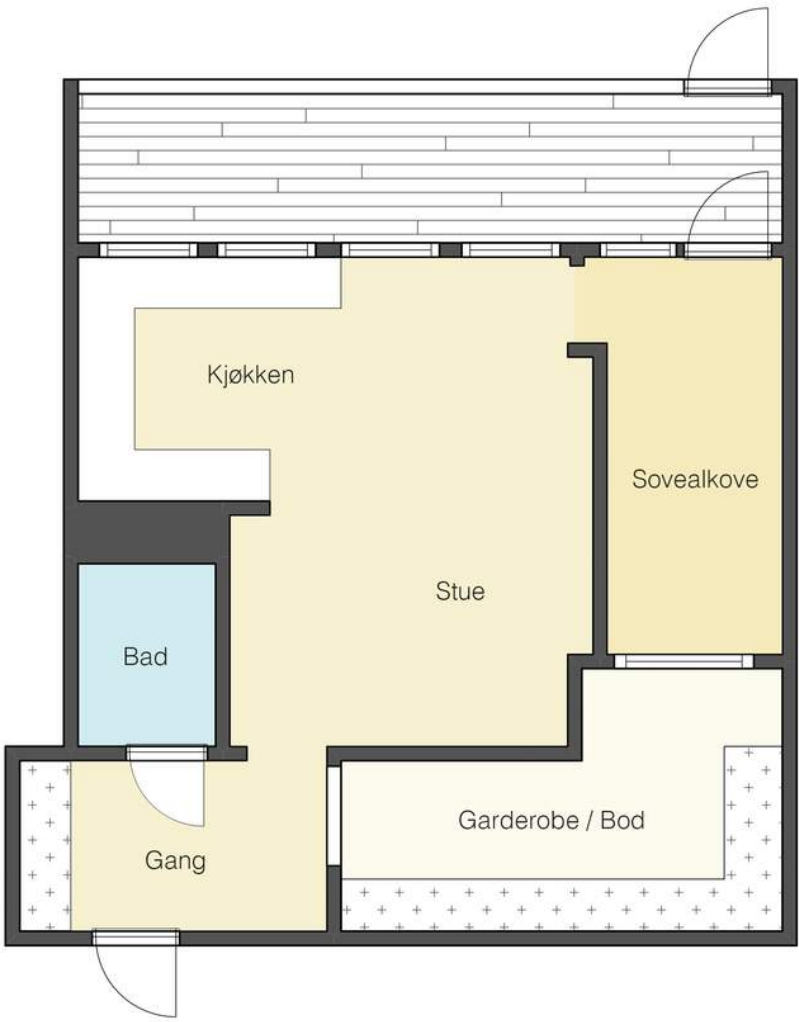
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Frittstående kjøleskap og tørketrommel medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



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



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 329 m²

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Irevisjon AS

Om sameiet
Sameiet Slettheiveien 55 (gnr. 14, bnr. 1055 i Kristiansand) består av 40 eierseksjoner.

I løpet av året har styret arbeidet aktivt med flere saker for å sikre en god drift av sameiet.
- Styret har vært i kontakt med Kristiansand kommune angående montering av nytt trafikkskilt ved innkjørselen til Slettheiveien 55 og 57, for å markere parkeringsforbud. Med slike skilt vil Kristiansand Parkeringsselskap få myndighet til å kontrollere området. Søknaden er fortsatt under behandling.
- Styret har behandlet en forsikringssak.
Felleskostnader pr. mnd
2.331,-

Felleskostnader inkluderer
TV/internett, forsikring, renovasjon, felles strøm, forretningsfører mm.

Felleskostnadene er sist endret 01.07.2026.

Andel fellesgjeld
25.415,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue
8.294,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Styregodkjennelse
Kjøper av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny seksjonseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

Dyrehold
Ingen må skaffe seg husdyr uten styrets godkjennelse.

- Det er båndtvang på sameiets områder hele året og lufting av hunder skal foregå utenfor disse.
- Det er strengt forbudt å mate katter, fugler etc. fra verandaen da dette tiltrekker seg mus og rotter.

Forsikring
Forsikringsselskap Protector Forsikring
Polisenummer2531129

Formuesverdi primær
569.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.278.372,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
9.930,- for 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt utgjør kr 1600 og inngår i kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Kjerneinformasjon

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 13.05.1974. 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 utført endringer i planløsning ut fra opprinnelig godkjente bygnignstegninger. Inndeling til sovealkove og inndeling til stor bod/garderobe er endret fra opprinnelig planløsning.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
Søndag, 12. mai 1974

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

4204/14/1055/8:
03.05.1984 - Dokumentnr: 5809 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 151/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

01.01.2020 - Dokumentnr: 1422787 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:14 Bnr:1055 Snr:8

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger under reguleringsplan for Slettheia VI vedtatt 10.12.69. Godkjent utnyttet til bolig.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vei, vann og kloakk.

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 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Mandag, 3. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 590 000,00 (Prisantydning)

25 415,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

1 615 415,00 (Kontraktsum totalt)

25 415,00 (Andel av fellesgjeld)

1 615 415,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

40 370,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

41 460,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

54 360,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 656 875,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

1 669 775,00 (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 eiendomsmeglingsforetak 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 eiendomsmegler 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. Rekvisjon 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 overtakelse 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.

Eiendomsmegler 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.

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 egenerklærings skjema 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

Linn Jeanett Simonsen Eriksen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

Diverse

Leiligheten blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1055, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²

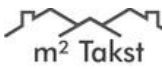


Befaringsdato: 26.07.2026 Rapportdato: 04.08.2026 Oppdragsnr.: 13333-5613 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MH2257

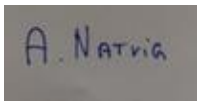
Foretak: M2 Takst AS



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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5613

Befaringsdato: 26.07.2026

Side: 2 av 15

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13333-5613

Befaringsdato: 26.07.2026

Side: 3 av 15

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.: 13333-5613

Befaringsdato: 26.07.2026

Side: 4 av 15

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 1972, tidligere eier har eid siden 2012. Etablert sameie med mange gode kvaliteter.

Godt utnyttet 2 roms, modernisert bad, noe overflater, varmepumpe 2022 mm. Samtidig eldre bygningsdeler som tilsier vedlikehold/moderniseringer på sikt.. Merknader påpekt i rapporten.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

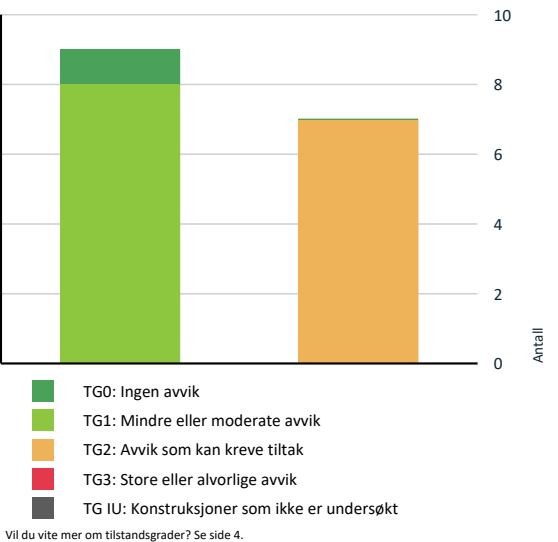
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Soverom er adskilt.

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn. [Gå til side](#)
- ⚠️ Avvik: mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ⚠️ Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ⚠️ Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ⚠️ Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ⚠️ Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ⚠️ Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ⚠️ Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ⚠️ Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1974

Kommentar
Ref eiendommers

Anvendelse
Ubebodd

UTVENDIG

🔍 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Fra 2011. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

🔍 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Nyere ukjent.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2011. Funksjon OK.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Noe justering. Konsekvens er at funksjon kan ytterligere forringes og medføre skade på dør og karm.

🔍 TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Dekke og rekkverk med terrassebord/treverk. Fremstår med normal alder og værslitasje der synlig.



🔍 TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
- For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

🔍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

- Noe riss i overflate tak.

Konsekvens/tiltak

- Sparkle og male. Konsekvens at kan skje igjen.

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Noe kosmetiske avvik finnes.



⚠️ Radon

Beskrivelse

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

🔍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Normal mindre brukslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

🔍 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og panelbord tak.

Vurdering av avvik:

- Det skal være en aluminiumslist under veggplatene og fug mellom platebunn og denne listen for å unngå fuktoppsug. Dette ansees dog ikke kritisk siden det ikke er mye fuktpåkjenning direkte på overflater her.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater. Risiko for fuktsvelling bunn av plater.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

🔍 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv. Det er fall fra dør innover i rommet. Ikke mulig å måle fall hele rom pga vaskemaskin, kbainett mm, men ok løsning ved bruk av kabinett.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

🔍 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.



Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Utført observasjon og fuktmåling ved varmtvannsbereder der åpent i veggkonstruksjon, normalt med under 7 vektprosent utslag.

Hulltaking/fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv. Innredning med trefronter som er malt og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Integreert stekeovn, steketopp. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

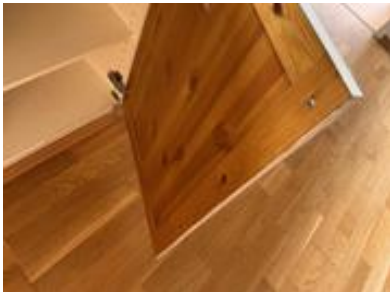
Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:

- Noe bruks og aldersslitasje, men har en gjenværende bruksverdi dersom ønskelig. Malte fronter, men ikke malt innvendig side, mer utseendemessig avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av estimert levetids oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

1 TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2022. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service på anlegget siste to år, eller er trolig utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine. Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.



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

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke. Representant for salg har tilsendt dokumentasjon på elektrisk arbeid som er utført.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Avvik: mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Montere røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

- Avvik: mangler røykvarsler og brannslukningsutstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseis risiko for beboere over tid.

- Montere røykvarsler og brannslukningsapparat.

Oppdragsnr.: 13333-5613

Befaringsdato: 26.07.2026

Side: 9 av 15

Oppdragsnr.: 13333-5613

Befaringsdato: 26.07.2026

Side: 10 av 15

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
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

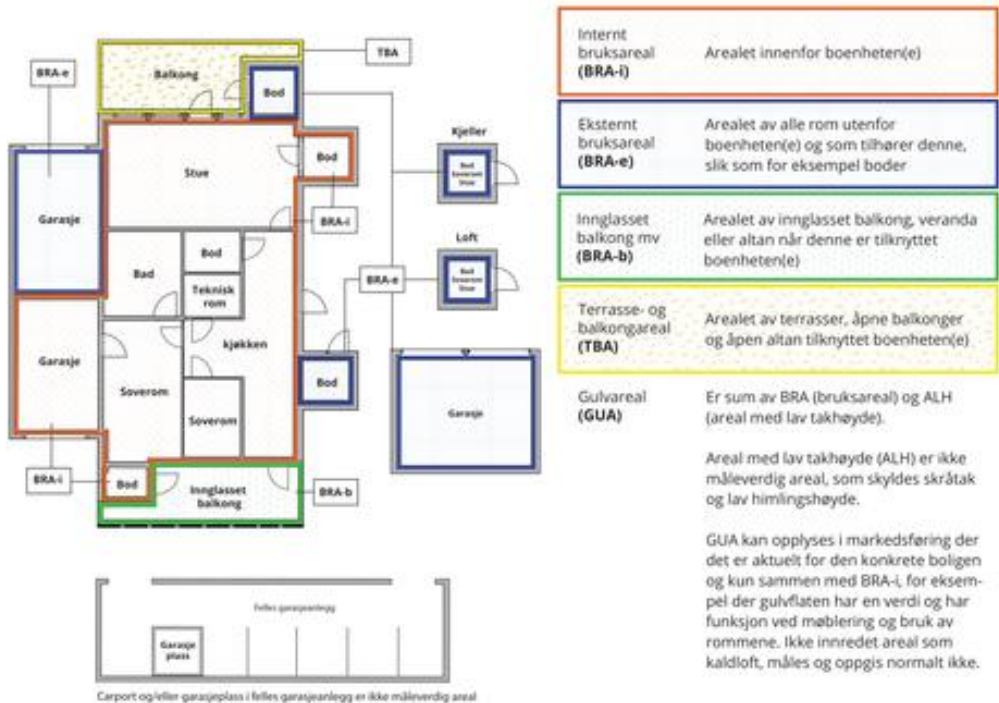
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	47			47	11
SUM	47				11
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad/vaskerom, gang, bod/garderobe, stue/kjøkken, sovealkove		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom er adskilt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.7.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1055		8	4329 m²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant
Adresse Slettheiveien 55 B							
Hjemmelshaver Simonsen Marianne							
Kommentar Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2026	Egenerklæring er ikke fylt ut da salget er del av dødsbo.	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Slettheiveien 55 B, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1055
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det har vært innbrudd i garasjen. Porten ble brutt opp. Porten er justert og tilpasset, så den fungerer ok.

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 69887470

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Linn Jeanett Simonsen Eriksen	2026-08-04

Identification

 Linn Jeanett Simonsen Eriksen



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011025-311025		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011125-301125		112,07	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 1	1,00	stk	112,07	1/1	011225-311225		112,07	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	45,27	1/1	011025-311025		45,27	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	45,27	1/1	011125-301125		45,27	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	45,27	1/1	011225-311225		45,27	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011025-311025		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011125-301125		207,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 1	1,00	stk	207,60	1/1	011225-311225		207,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	92,67	1/1	011025-311025		92,67	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	92,67	1/1	011125-301125		92,67	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m²	92,67	1/1	011225-311225		92,67	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG 1	797300,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		400,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000255



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Grunnlag MVA middel sats: 1372,83, MVA: 205,92

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000255



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501107154

Kundenr. 4032562
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000248
Fakturabeløp NOK 1979,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010725-310725		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010825-310825		112,07	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA	1,00	stk	112,07	1/1	010925-300925		112,07	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	45,27	1/1	010725-310725		45,27	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	45,27	1/1	010825-310825		45,27	15%
1								
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	45,27	1/1	010925-300925		45,27	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010725-310725		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010825-310825		207,60	15%
1								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA	1,00	stk	207,60	1/1	010925-300925		207,60	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	92,67	1/1	010725-310725		92,67	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	92,67	1/1	010825-310825		92,67	15%
1								
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA	1,00	m²	92,67	1/1	010925-300925		92,67	15%
1								
EIENDOMSSKATT BOLIG	797300,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		400,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000248



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501107154

Kundenr. 4032562
Fakturadato 14.07.2025

Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000248
Fakturabeløp NOK 1979,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

Grunnlag MVA middel sats: 1372,83, MVA: 205,92

Netto 1773,33
MVA 205,92
Øreavrundning -0,25
Å betale NOK 1979,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000248



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501098383
Kundenr. 4032562
Fakturadato 12.05.2025

Beløp til gode NOK -1716,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 06 01.04.25-30.06.25

NEGATIV FAKTURA - TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		-112,07	25%
Korrigeri								
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		-112,07	25%
Korrigeri								
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		-112,07	25%
Korrigeri								
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010425-300425		-45,27	25%
Korrigeri								
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010525-310525		-45,27	25%
Korrigeri								
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010625-300625		-45,27	25%
Korrigeri								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		-207,60	25%
Korrigeri								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		-207,60	25%
Korrigeri								
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		-207,60	25%
Korrigeri								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010425-300425		-92,67	25%
Korrigeri								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010525-310525		-92,67	25%
Korrigeri								
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010625-300625		-92,67	25%
Korrigeri								

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000230



Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501098383
Kundenr. 4032562
Fakturadato 12.05.2025

Beløp til gode NOK -1716,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 06 01.04.25-30.06.25

Grunnlag MVA høy sats: -1372,83, MVA: -343,23

Netto -1372,83
MVA -343,23
Øreavrunding 0,06
Beløp til gode NOK -1716,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000230



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501057274

Kundenr. 4032562
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000222
Fakturabeløp NOK 3832,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010425-300425		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010425-300425		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010525-310525		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010625-300625		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010425-300425		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010525-310525		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010625-300625		45,27	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000222



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Fakturanr. 501057274

Kundenr. 4032562
Fakturadato 02.05.2025

Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000222
Fakturabeløp NOK 3832,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010425-300425		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010525-310525		207,60	25%
1 ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010625-300625		207,60	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010425-300425		92,67	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010525-310525		92,67	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010625-300625		92,67	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010425-300425		92,67	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010525-310525		92,67	25%
1 FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010625-300625		92,67	25%
1 EIENDOMSSKATT BOLIG	797300,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		400,50	

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000222



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Grunnlag MVA høy sats: 2745,66, MVA: 686,46

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501057274
Kundenr. 4032562
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000222
Fakturabeløp NOK 3832,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Netto 3146,16
MVA 686,46
Øreavrunding -0,62
Å betale NOK 3832,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000222



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225		112,07	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 1	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325		112,07	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010125-310125		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010225-280225		45,27	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	45,27	1/1	010325-310325		45,27	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225		207,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 1	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325		207,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	92,67	1/1	010125-310125		92,67	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	92,67	1/1	010225-280225		92,67	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	92,67	1/1	010325-310325		92,67	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	797300,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		400,50	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000214



SIMONSEN MARIANNE
SLETTHEIVEIEN 55 B
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501008106
Kundenr. 4032562
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04032562500000214
Fakturabeløp NOK 2140,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 14/1055/0/8/1 - SLETTHEIVEIEN 55 B
Eier SIMONSEN MARIANNE

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMIN	BELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura	500901324	periode	20.11.2024-23.				24,00	
Rentesats 20.11.2024 - 23.12.2024 12,50% - NOK 24,00									
	Netto							1797,33	
	MVA							343,23	
	Øreavrundning							-0,56	
	Å betale NOK							2140,00	

Grunnlag MVA høy sats: 1372,83, MVA: 343,23

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22 eFakturareferanse 04032562 AvtaleGiroreferanse 04032562500000214

Irevisjon AS

Skippergata 2 A
4611 Kristiansand S

Vår ref: 2400260074
Kristiansand S, 30.07.2026

Megleropplysninger på Slettheiveien 55B - gnr. 14, bnr. 1055, snr. 8 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Linn Jeanett Simonsen Eriksen	Markens gate 2, 4610 Kristiansand S	04.02.1990

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn Trond Mellefont	Tlf. 90080095	E-post. trond.mellefont@gmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. 14	Bnr. 1055	Snr. 8	Kommune Kr.sand	
Sameiets org.nr:	871332312		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? Ikke som jeg er kjent med.	
Foreligger det ferdigattest?		☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet		Forsikringsselskap og polisenr. Protector Forsikring 2531129			
Har sameiet hussoppforsikring?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	
Parkering og garasje Selger kan informere om dette.					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr	

Proffmegleren AS
Org.nr: 933456056

Postadresse: Fjellgata 4, 4612 Kristiansand S
Besøksadresse: Fjellgata 4, 4612 Kristiansand S

Tlf: 459 09 100
kristiansand@proaktiv.no

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Krever styregodkjenning	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie? Krever styregodkjenning	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styreleder	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	Spareskillingsbanken	1 637 029	20.02.2038	8,59%	6879
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 11 år og 7 mnd	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 25 415 pr 31.12.25			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 550 422 pr 31.12.25	Seksjonens andel formue? Kr 8294 pr 31.12.25
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 2331	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, restanse kr 4662					
Forfallsdato:	1.	Fellesutgiftene inkluderer: Se vedlagt budsjett			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
☒ Ja ☐ Nei					
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr 2331	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 01.07.2026
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		28, pr 31.12.25	Seksjonens renteutgifter kr:		2119 pr 31.12.25
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 3000 inkl mva	
Kontonummer for betaling:		3000 26 45943			
Tas det et gebyr for opplysningene?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 3000 inkl mva	
Kontonummer for betaling:		Faktura sendes til megler			
Eventuelle andre gebyrer:		Beskrivelse:		kr	
Kontonummer for betaling:					

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:
Eldre blokk og vedlikehold kan forekomme. Dette kan øke felleskostnadene.

For I revisjon AS

Kr.sand 03.08.26
Sted, dato

Anne-Helene H. Kahrs (sign)
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post kristiansand@proaktiv.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Proaktiv Kristiansand

Anniken Høiby
Backoffice
Mobil: 932 86 276
E-post: anniken@proaktiv.no

Arsregnskap for

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55

871332312

Regnskapsår

01.01.2025 - 31.12.2025



BankID Signing
Blake Pryic
2026-03-06



BankID Signing
Sinam Khao
2026-03-06



BankID Signing
Nachat Hassan Houdaifa
2026-03-06

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55

871 332 312

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 580 045	1 543 551
Sum driftsinntekter		1 580 045	1 543 551
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-181 328	-162 061
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-78 267	-72 141
Annen driftskostnad	5	-1 072 203	-1 203 272
Sum driftskostnader		-1 331 798	-1 437 475
Driftsresultat		248 247	106 076
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 859	2 295
Sum finansinntekter		1 859	2 295
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-140 647	-147 487
Sum finanskostnader		-140 647	-147 487
Netto finans		-138 788	-145 192
Årsresultat		109 459	-39 116
Overføringer			
Annen egenkapital		109 459	-39 116
Sum overføringer		109 459	-39 116

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55
871 332 312

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	1 686 481	1 764 748
Sum varige driftsmidler		1 686 481	1 764 748
Sum anleggsmidler		1 686 481	1 764 748
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	6	7 756	4 116
Andre kortsiktige fordringer	6	350 012	337 196
Sum fordringer		357 768	341 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		550 422	619 320
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		550 422	619 320
Sum omløpsmidler		908 191	960 632
SUM EIENDELER		2 594 672	2 725 380

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55
871 332 312

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		431 900	322 441
Sum opptjent egenkapital		431 900	322 441
Sum egenkapital		431 900	322 441
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 686 481	1 764 748
Sum annen langsiktig gjeld		1 686 481	1 764 748
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		360 463	530 361
Skyldige offentlige avgifter		4 818	4 497
Annen kortsiktig gjeld		111 010	103 333
Sum kortsiktig gjeld		476 291	638 192
Sum gjeld		2 162 772	2 402 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 594 672	2 725 380

KRISTIANSAND S, 05.03.2026

Blake Maxwell Prpic
styrets leder

Sinarn Khao
styremedlem

Nachat Hassan Houdaifa
styremedlem

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55
871 332 312

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Langsiktig gjeld

Gjeld med gjenstående tilbakebetalingstid lengre enn 1 år, er klassifisert som langsiktig gjeld.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Normalt er det lite tapspotensiale på grunn av at Sameiet har god rettslig sikkerhet for sine krav

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55
871 332 312

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	158 920	142 034
Arbeidsgiveravgift	22 408	20 027
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	181 328	162 061

Mer om årsverk og lønn

Av samlede lønnskostnader utgjør styrehonorar kr 57 000

Note 2 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 0,3

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Varige driftsmidler	
Anskaffelseskost pr 01.01	2 108 960
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr 31.12	2 108 960
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-344 212
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-422 479
Balanseført verdi pr 31.12	1 686 481
Årets av- og nedskrivninger	78 267
Økonomisk levetid	0
Avskrivningsplan	Lineær

Mer om varige driftsmidler/anleggsmidler

Renovering av garasjeanlegg / dører kostnadsføres (avskrives) i takt med tilhørende lånefinansiering. Årets avdrag på lån tilsvarer årets avskrivning (kostnadsføring). Lånet er fullt nedbetalt februar 2038.

Note 5 - Annen driftskostnad

I årets regnskap inngår normale driftsutgifter, vedlikehold/reparasjon og felles TV/internett.

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55
871 332 312

Note 6 - Fordringer

Mer om fordringer
Kundefordringer er forfalte, ikke betalte felleskostnader.
Andre kortsiktige fordringer er forskuddsbetalt felles tv/internettabonnement og bygningsforsikring.

*Vedtekter
for
Sameiet Slettheiveien 55*

§ 1 Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt og forutsatt.
Det er med alminnelig flertall fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.
Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.
Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 2 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Med to tredjedels flertall som nevnt i § 11 annet ledd, er det gjort vedtak om:

1. at den enkelte sameier må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Således har sameiet pant for kr.25.000,- i den enkelte sameiers seksjonerte part til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett har prioritet etter 80 % av avholdt lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

2. at erverver av seksjonen og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

§ 3 Fellesutgifter.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører høyere fellesutgifter, må vedkommende bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøkene tilsier.

§ 4 Ansvar for sameiets forpliktelser.

For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5 Ettersyn m.v.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 6 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Revidert § 16 og § 16 a i Lov av 4.mars 1983 gir sameiet rett til å begjære seksjonen tvangssolgt uten ved dom , og samtidig kreve utkastelse før seksjonen er solgt.Loven omfatter også utkastelse av leietaker av seksjon, samtidig som tvangssalg fremsettes etter § 16.

§ 7 Sameiermøte.

Sameiermøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 8 Innkalling til ordinære sameiermøter.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet , skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 11 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 8 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 10 Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon. Dersom en sameier møter ved fullmektig, skal denne legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret.
2. behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. foreta valg etter § 14 og § 19 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen . Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som fattes av sameiermøtet. Protokoll leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11 Sameiermøtets kompetanse.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse.
3. vedtak som nevnt under §2 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

§ 12 Ugildhet.

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar , dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 Styret.

Sameiet skal ha et styre som velges for ett år av gangen.

§ 14. Sammensetning av styret.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Det er bare den som er hjemmelsinnehaver som kan være styremedlem og ikke dennes ektefelle eller samboer. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av tre medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Det velges to varamenn til styret for ett år av gangen.

§ 15 Innkalling til styremøter.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når to styremedlemmer forlanger det.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 Styremøter.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styre møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 17 Styrets kompetanse m.v.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak på sameiermøte.
Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes med alminnelig flertall.
I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter § 2 fjerde ledd nr. 1 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes av underskrift av 2 eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameiere.

§ 18 Ugildhet for styremedlem.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Regnskap og revisjon.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 20 Tvistemål i eierseksjonsforhold.

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører etter lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 og husleielovens § 52 inn under husleieretten.

Husordensregler

For

Sameiet

Sletttheiveien 55

Oppdatert 2023

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55

Husorden inneholder ikke bare plikter. Være oppmerksom på at den skal sikre beboernes ro, orden og hygge i hjemmene.

Den enkelte sameier plikter seg å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende

husordensregler og er ansvarlig for at bestemmelsene i disse blir fulgt.

Brudd på husordensreglene kan i henhold til sameiets vedtekter, lov om husleie og lov om eierseksjoner, resultere i oppsigelse.

§ 1 RO OG ORDEN

Hamring, banking, boring osv er IKKE tillatt fra klokken 07.00 og etter klokken 19.00 på hverdager, fra klokken 10.00 og etter klokken 17.00 på lørdager.

Det er IKKE tillatt med hamring, banking, boring osv på søndager og helligdager!

Fra klokken 23:00 skal det være ro i blokka

Holdes det selskap utover denne tid SKAL det vises naboensyn.

Husk at blokka er av betong og at lyder forplanter seg gjennom veggene.

Sørg for å dempe musikken, stemmer og lyder da dette kan være svært sjenerende for naboene. I tillegg bør dører og vinduer lukkes da dette demper støy og lyder

betraktelig. Dette gjelder også når det spilles høy musikk på dagtid.

For øvrig skal det være ro i gangene og utenfor blokka om kveldene og på natta. Inngangsdørene skal alltid være låst!

Det er forbudt å sparke ball, hoppe strikk osv i gangene og i trappe oppgangene.

Dette gjelder også rett foran inngangsdørene, slik at blomsterbed og vegger kan få

stå i fred. Og på sameiets eiendom ellers.

Det finnes fotballbaner på fellesarealer og disse skal brukes.

Foreldrene plikter å påse at barna overholder bestemmelsene i husordensreglene.

Foreldrene er ansvarlige for inntil kr. 10.000,- for det barna har gjort.

§ 2 SKADE OG VEDLIKEHOLD

Skader i leiligheten må sameier selv sørge for å reparere såframt det ikke dekkes av sameiets forsikring.

Det anbefales at den enkelte sameier setter seg inn i hva som dekkes av sameiets forsikring og hva som dekkes av egen forsikring!!

Ved skader som dekkes av sameiets forsikring skal sameiets styre kontaktes før

håndverker rekvireres. Dette fravikes kun i tilfeller der store verdier står på spill. I

slike tilfeller, skal sameiets styre kontaktes umiddelbart etterpå. Ved skader, er for øvrig, alle i henhold til norsk lov pliktige til å begrense skadene mest mulig.

Skulle det oppstå skader som følger av at et arbeid er utført av en ufaglært/uautorisert håndverker vil seksjonseier som har bestilt arbeide være ansvarlig økonomisk for disse.

Ta derfor vare på kvitteringene ang. Reparasjoner og utredninger i leiligheten.

Tegning, ripping og tagging på veggene utvendig i fellesrom/ganger må utbedres

av ansvarlige — dersom det er barn ansvarlige, kan foreldrene pålegges et

erstatningsansvar på inntil kr. 10.000,-

Nye markiser skal se ut som de som allerede finnes.

Ny glassveranda kan ikke settes opp uten tillatelse fra styret. De må også se ut som de som er der fra før.

§ 3 BRANNVERN

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

§ 4 VEGGDYR, SOPPSKADER osv.

Dersom det oppdages veggdyr, soppskader etc. I en av leilighetene må styret kontaktes øyeblikkelig. Hvis dette ikke blir gjort og dette sprer seg til tilstøtende leiligheter/seksjoner og fellesrom vil den enkelte sameier bli gjort økonomisk ansvarlig.

Det er viktig at det blir gjort noe med så snart som mulig for å begrense skadene!

§ 5 NØKLER

Husstanden har i utgangspunktet 3 stk nøkler.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å skaffe nye nøkler dersom disse mistes.

Det finnes ingen «MASTER — KEY» til leilighetene, så styret kan ikke hjelpe hvis du har låst deg ute. I slike tilfeller må låsesmed tilkalles.

§ 6 TØRKING AV KLÆR

Klær skal ikke henges til tørk ute på søndager og helligdager.

§ 7 HUSDYRHOLD

Ingen må skaffe seg husdyr uten styrets godkjenning.

Det er BÅNDTVANG på sameiets områder hele året og lufting av hunder skal foregå utenfor disse.

Det er strengt forbudt å mate katter, fugler etc fra verandaen da dette tiltrekker seg mus og rotter.

§ 8 BLOMSTERKASSER

Det er tillatt å henge opp blomsterkasser på verandaen, men disse må henges på innsiden av rekkverket IKKE UTSIDEN av rekkverket og disse skal sikres forsvarlig.

§ 9 GRILLING PÅ VERANDAEN

Det er tillatt å grille på terrassen. MEN KUN med gass og elektrisk grill.

Pass likevel på å vise hensyn til naboene.

§ 10 RISTING AV TEPPER ETC.

Det er forbudt å riste eller banke tepper osv på verandaen eller i vinduene.

Støvet kommer inn i leilighetene under hvis vinduene står åpne.

§ 11 VASKERI

Fellesvaskeriet er i oppgang D og kan benyttes av alle beboerne.

Det må ikke benyttes etter klokken 21.00 på hverdager.

Det er ikke tillatt å benytte vaskeriet på søndager og helligdager.

Barn har ikke adgang til vaskeriet uten følge av voksne.

Vaskeriet rengjøres av vaktmester.

§ 12 SØPPEL

Søppel skal pakkes forsvarlig inn og KUN i bæreposer som skal knyttes

igjen. Det er IKKE anledning til å benytte store sorte søppelsekker!

Plast bæreposer må ikke benyttes til matavfall, KUN bioposer.

Det er kun husholdningsavfall som skal i grå dunk. IKKE material, tepper ol.

Det er ikke tillatt å plassere søppelposer i gangen, utenfor leiligheten eller utenfor søppelrommet. Sender sameier barn med søppel, plikter denne å påse at søpla blir plassert i riktig søppeldunk.

Det er også forbudt å lagre søppel på verandaen da det samler seg fluer og sjenerende lukt for naboene. Det samme gjelder tomme brusflasker uten kork da maur går etter lukten.

Det er pålagt kildesortering av Kristiansand kommune

Og følgende skal legges slik:

BRUN BEHOLDER

Mat/blomster, hageavfall ol. legges i spesial bioavfallpose som lukkes før kasting i

Beholder. Plast/bæreposer må IKKE benyttes! KUN bioposer!

GRÅ BEHOLDER

Vanlig husholdningsavfall. Søppelposene lukkes forsvarlig før kasting i beholder.

GRØNN BEHOLDER

Papir og papp. Pappkartonger skal brettes godt sammen forsvarlig før kasting.

GLASS

Glass skal hives i beholderne markert «Glass og metall»

KLÆR, SKO OG GAMLE MØBLER

Leveres også i egen container som Fretex har plassert rundt om i byen og i bydelen ved Coop mega trekanten.

Det er forbudt å benytte søppelrom eller kjeller til oppbevaring av slikt avfall.

Overtredelser vil føre til at styret fjerner dette på eiers bekostning.

NB!!! VIKTIG!!!

Barn som ikke er klar over hvordan søppel skal sorteres skal ikke sendes ned med søppelsekker!!

Styret bestiller og deler ut bioposer til beboere.

§ 13 KJELLER

Større ting som komfyrer, møbler osv er sameier selv ansvarlig for å fjerne og de må IKKE plasseres i søppelrom eller kjellergang.

I slike tilfeller har styret rett til å fjerne dette på eiers regning.

Brukte møbler og hvitevarer anbefales og det henstilles den enkelte sameier til å ta kontakt med «FRETEX ELLER SHALAM» for avtale om henting.

Det er forbudt med åpen flamme og sveisearbeid i kjelleren.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre brennbar væske som parafin, bensin ol. i kjelleren.

§ 14 SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler skal settes pent i kjeller slik at de ikke er til sjenanse for folk som skal inn i bodene. Det samme gjelder barnevogner.

Det er imidlertid forbudt å sette både sykler og barnevogner i trappeoppgangene.

Ski, akebrett og lignende skal plasseres i boden eller like utenfor slik at de ikke står i veien for noen , heller ikke for dem som skal vaske kjelleren.

§ 15 DUGNAD

Det er dem enkelte sameiers plikt å stille opp på dugnader!!! Det kan faktisk være en god anledning til å treffe naboene og bli kjent med andre beboere i blokka.

Det er anledning til å utføre alternativ dugnad. Dvs at du påtar deg spesielle oppgaver som du får godskrevet som dugnad.

Det avholdes to faste dugnader i året. Vår/ettersommer/høst

Dugnaden skal utføres av voksne , minst en person fra hver leilighet.

§ 16 GARASJEN

Hver boenhet har sin egen garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. **Dette betyr at ved utleie av leiligheten, følges garasjen med.** Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket. Dette fordi dersom en garasje står åpen gir det fri adgang til alle garasjene. Ved unnlattelse kan styret på en hensiktsmessig måte stenge garasjen.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Det er tillatt å lade elbil/hybridbil i garasjen fortsatt at eieren har installert lade boks. Styret skal kontaktes før montering av lade boks.

Brennbare væsker kan lagres i garasjen, men kun i godkjente kanner og maks 5 liter!!

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for vedlikehold av garasjen.

§ 17 INNGANGSVEI TIL BLOKKEN

Det er IKKE TILLATT for grunnetasjene å bruke veranda som inngangsvei. Det er heller ikke tillatt å bruke Norden (ved inngang A) som vei over plenen og gjennom hekken til busstoppet.

§ 18 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Sameier plikter å følge til enhver tid gjeldende regler og forskrifter.

Brudd på disse kan i henhold til lov om husleie og lov om eierseksjon resultere i oppsigelse av eierforholdet.

§ 19 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

Sameiet Slettheiveien 55
Årsmelding 2026

I løpet av året har styret arbeidet aktivt med flere saker for å sikre en god drift av sameiet.
Det har blitt avholdt ett formell styremøte, i tillegg til omfattende kommunikasjon via telefon for å diskutere løpende problemstillinger.

Styret har vært i kontakt med Kristiansand kommune angående montering av nytt trafikkskilt ved innkjørselen til Slettheiveien 55 og 57, for å markere parkeringsforbud. Med slike skilt vil Kristiansand Parkeringsselskap få myndighet til å kontrollere området. Søknaden er fortsatt under behandling.

Styret har behandlet en forsikringssak.

Styret har også behandlet andre saker som håndtering av avfall, støy sent på kvelden i blokka, bilparkering og vedlikehold av bygget.
Styret ønsker å minne alle beboere om viktigheten av å følge husordensreglene for et trygt og trivelig bomiljø.

Styreleder



Vedtatt budsjett årsmøte 23.03.2026: Økning 5% fra 01.07.2026

BUDSJETT 2026 SAMEIET SLETTHEIVEIEN 55

Sum felleskostnader/innbetalinger eiere	1 652 173
Honorar / lønn vaktmestertjeneste	137 000
Styrehonorar inkl arb avg	65 037
Regnskap/forretningsførsel inkl MVA	93 450
Revisjon	13 000
Strøm	100 000
Brøyting/feiing/strøing	70 000
Brannvern	3 000
TV og internett	299 549
Forsikring , herunder 2 egenandeler	313 000
Renovasjonsavgifter	225 000
Uforutsett/øvrige kostnader, mindre rep/vedlikehold	50 000
Renter og avdrag lån	217 512
SUM KOSTNADER	1 586 548

Resultat 65 625
(Overskudd vises med + underskudd med -)

Vedtatt budsjett innebærer 5% økning for alle seksjonseiere fra 01.07.2026

03.08.2026, 10:27

Nedbetalingsplan



Anne Helene Kahrs Sameiet Slettheiveien
55 (986659)

[Bytt
avtale](#)

Logg
ut

MenyOversiktTil godkjenningSkriv til banken

Søk i meny

Nedbetalingsplan

Lånekonto

NÆRINGSLÅN ANNUITET	-1 637 029,00
3060 81 32232	

Lånedetaljer

Opprinnelig lånebeløp	2 306 515,00
Resterende gjeld	1 637 029,00
Lånekategori	Annuitet
Nominell rente	8.2%
Effektiv rente	8.59%
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Gjenværende løpetid	11 år 7 måneder

03.08.2026, 10:27

Nedbetalingsplan

Innfrielsesdato	20. feb. 2038
-----------------	---------------

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan for 2026					Årssum 91 725,00
Dato	Innbetaling	Avdrag	Renter	Omkostninger	Saldo
20.08.2026	18 345,00	6 879,00	11 401,00	65,00	1 630 150,00
20.09.2026	18 345,00	6 927,00	11 353,00	65,00	1 623 223,00
20.10.2026	18 345,00	7 340,00	10 940,00	65,00	1 615 883,00
20.11.2026	18 345,00	7 026,00	11 254,00	65,00	1 608 857,00
20.12.2026	18 345,00	7 437,00	10 843,00	65,00	1 601 420,00
Årssum	91 725,00	35 609,00	55 791,00	325,00	1 601 420,00
Nedbetalingsplan for 2027					Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2028					Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2029					Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2030					Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2031					Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2032					Årssum 220 140,00

https://nettbedriften.evry.com/ebank-corp/web/3060/#!/page/loans/repayment-plan?account=30608132232

2/4

03.08.2026, 10:27

Nedbetalingsplan

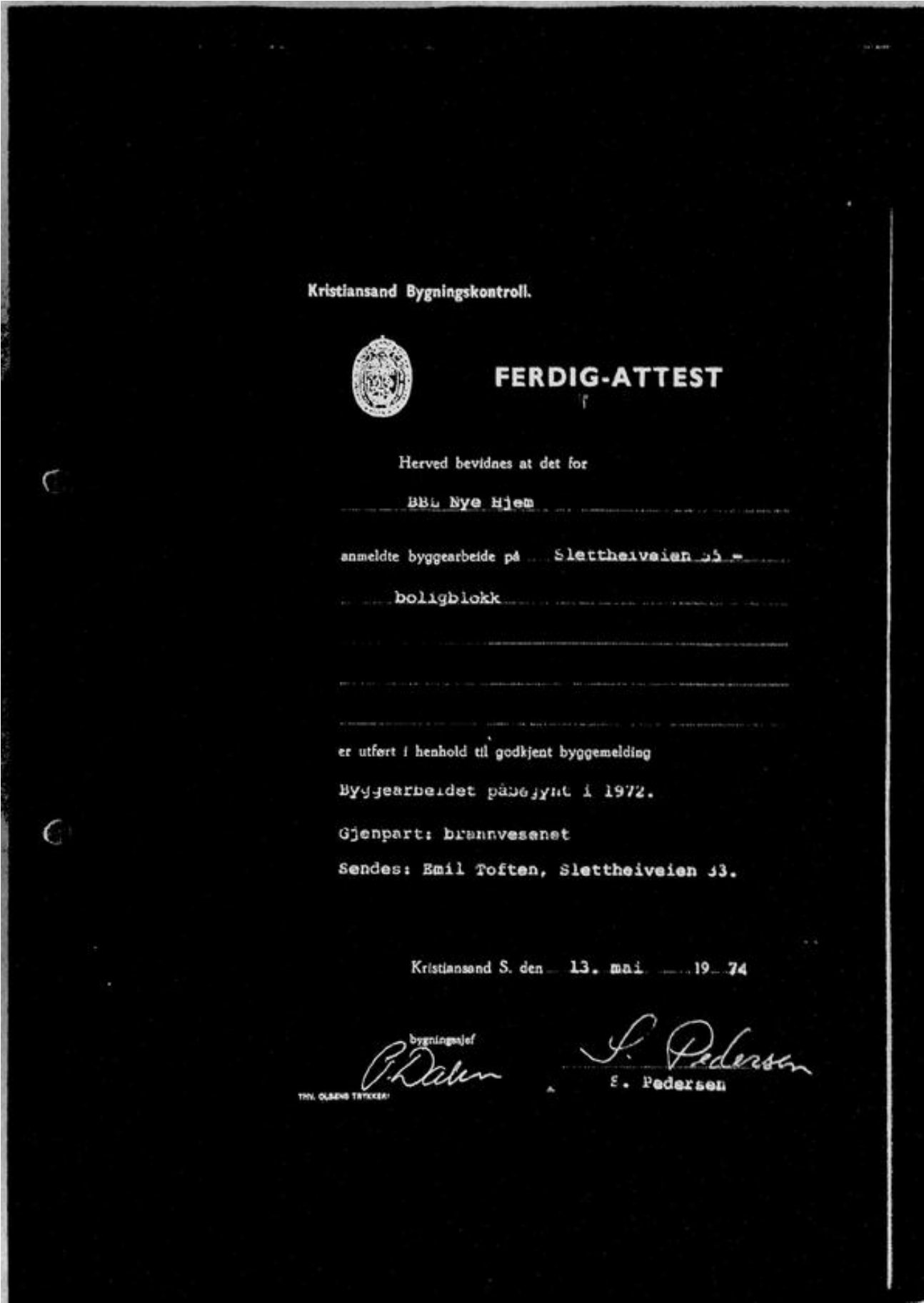
Nedbetalingsplan for 2033	Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2034	Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2035	Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2036	Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2037	Årssum 220 140,00
Nedbetalingsplan for 2038	Årssum 37 471,00

https://nettbedriften.evry.com/ebank-corp/web/3060/#!/page/loans/repayment-plan?account=30608132232

3/4

03.08.2026, 10:27

Nedbetalingsplan





KRISTIANSSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON

MARKENSGT. 47 - SENTRALBORD 25559

KRISTIANSSAND, den 3. februar 1972

F. NR. 319-318-401-402-456-455/71

(SES PÅFØRT SVARSKRIV) /rh

Ark. Søndrol og Hartvoll

Dronningensgate 16

4600 KRISTIANSSAND S.

SLETTHEIVEIEN 55-57-59-61-79 og 81 - BOLIGBLOKKER I 3 ETASJER OG UNDERETASJE FOR BBL NYE HJEM

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 31. januar 1972, sak nr. 99 og det ble fattet følgende vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner byggemeldingene for boligblokker i Slettheiveien 55, 57, 59, 61, 79 og 81, datert 24/3, 31/3 og 16/4-1971 på de av byplankontoret i påtegning av 21. og 22.1.72 satte betingelser.

Rørleggerarbeidet - inkl. graving av grøfter for vann- og kloakkledninger med kummer - anmeldes særskilt til ingeniørvesenet før arbeidet påbegynnes. Blokkene får avkloakking til felles rense-tank og tilknyttes vann-, kloakk- og overvannsledninger i Slettheiveien.

Statiske beregninger og tegninger av fundamenter og bærende konstruksjoner må sendes bygningskontrollen i god tid før arbeidet påbegynnes.

Ventilasjonsanlegget må anmeldes særskilt. Sjøppelrom skal ha takhøyde minst 2.20 m, golvs luk og vannslange med kran i nærheten av døren, og sjøppelbeholdere godkjent av renholdsverket. Dør mellom sjøppelrom og bygget forøvrig skal være A-60 dør og til det fri B-30. Forøvrig vises til byggeforskriftenes kap. 48.

Trappeoppgangene må utføres som brannceller, med mulighet for evakuering av brannrøyk gjennom vindu eller luke, alle dører minst brannherdige B-30 og belysning i henhold til byggeforskriftenes kap. 55:5226.

Tilfluktsrommet må utføres og utstyres i henhold til gjeldende Bestemmelser og Forskrifter. Det må i henhold til Forskriftenes kap. III pkt. 25 avdeles med bærende innervegg, det må anlegges adskilte toaletter m/vaskeplasser for damer og herrer, det må avdeles egne Redskaps- sjøppelrom og ventilasjonsrom, og der skal være ett vannklosett, en urinal, en utslagsvask m/tappekran, samt dusj og sluk i sluse. Avløp fra sanitærinstallasjoner skal utføres i samsvar med Bestemmelsene pkt. 3.6.6, og hele V.V.S.-anlegget i tilfluktsrom må anmeldes til bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes.

Forøvrig må alt arbeide utføres i samsvar med bygningslov og gjeldende forskrifter. Gebyrer innbetales og godkjent ansvarshavende undertegner byggemelding og byggekort før utstikking foretas."

Kristiansand bygningsråd

E. Moen

Gjenpart: ingeniørvesenet - byplankontoret - renholdsverket

BBL Nye Hjem

SLETTHEIVEIEN 55 · A.B.C.D.E

6NR 14 6NR 1055

1971 Boligblokk for BBL Nye Hjem

1971 Ventilasjonsanlegg Se Ruedevien 25/27

1981 Flermyntapparat for televerket 55 / 57

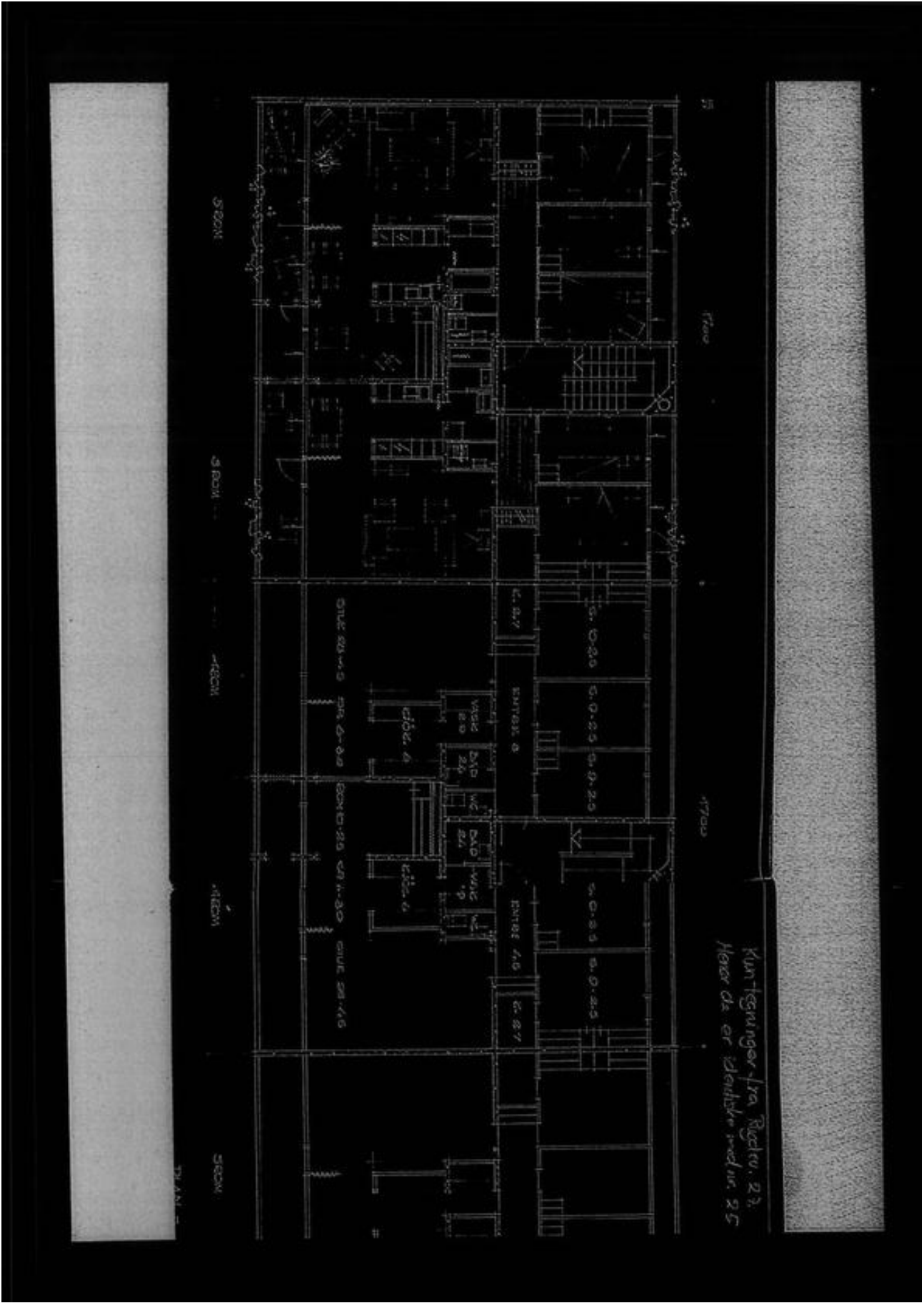
1989 Verasser for 10 seksjoner B640 B-1183

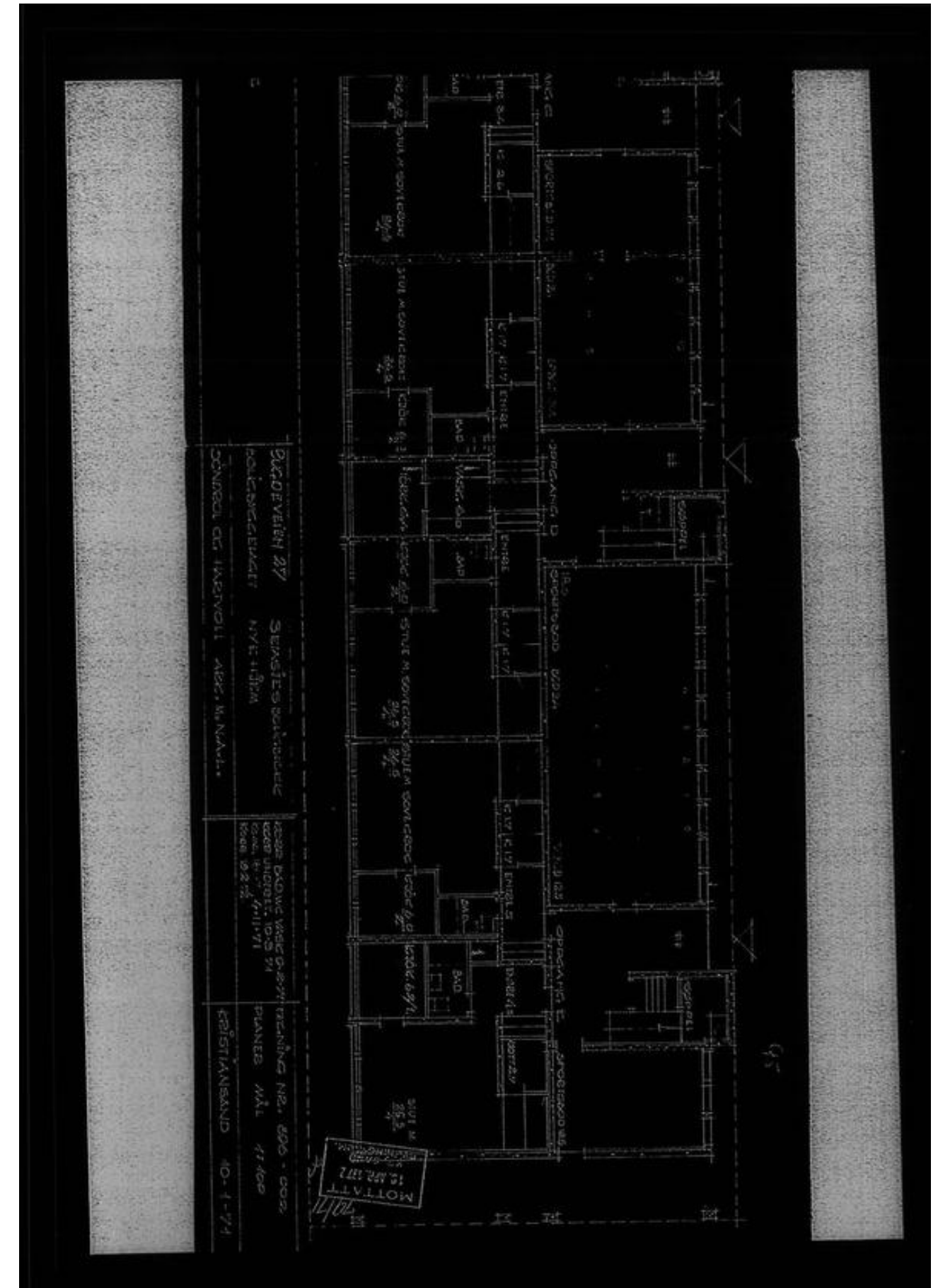
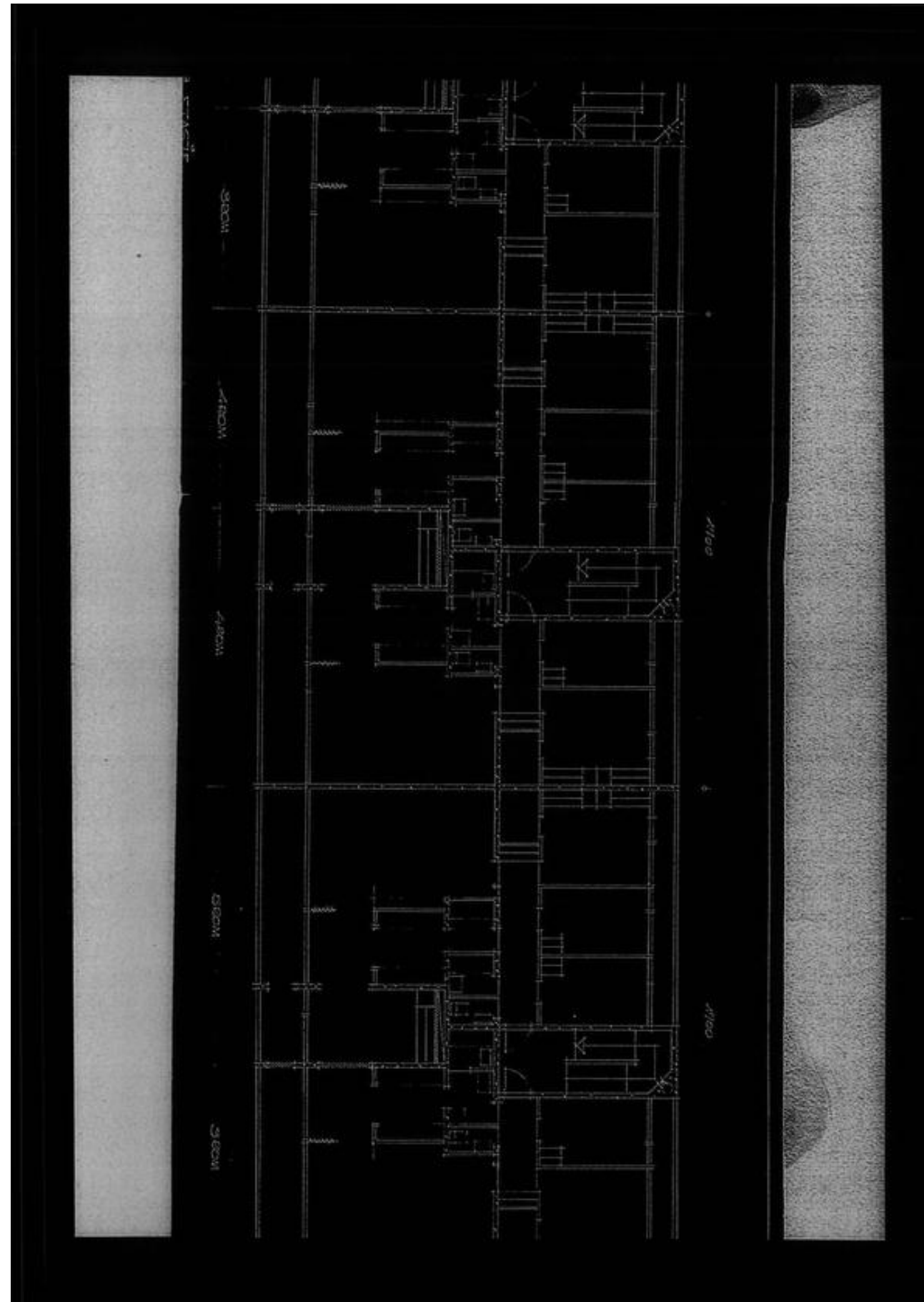
ARKIVBOKS

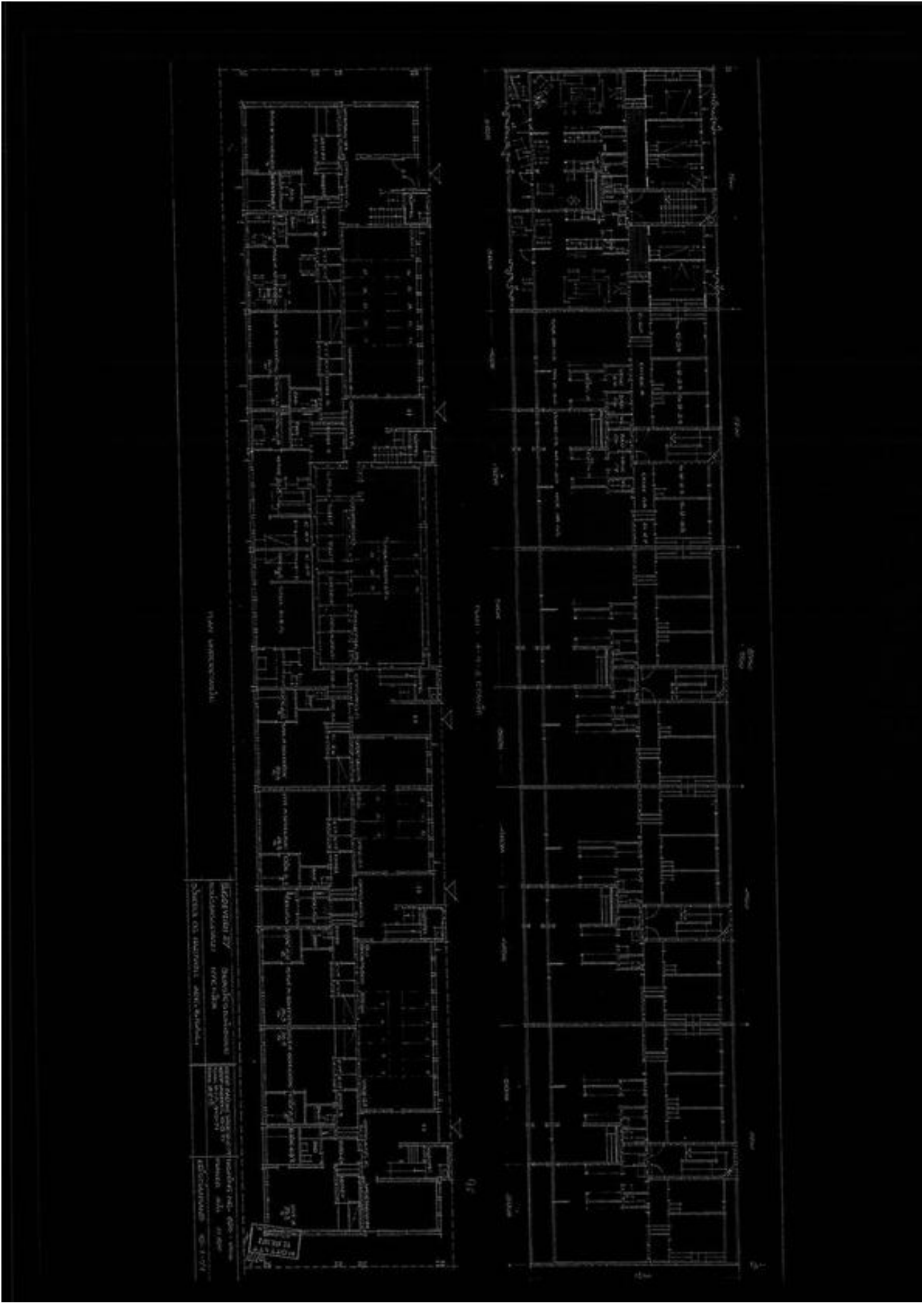
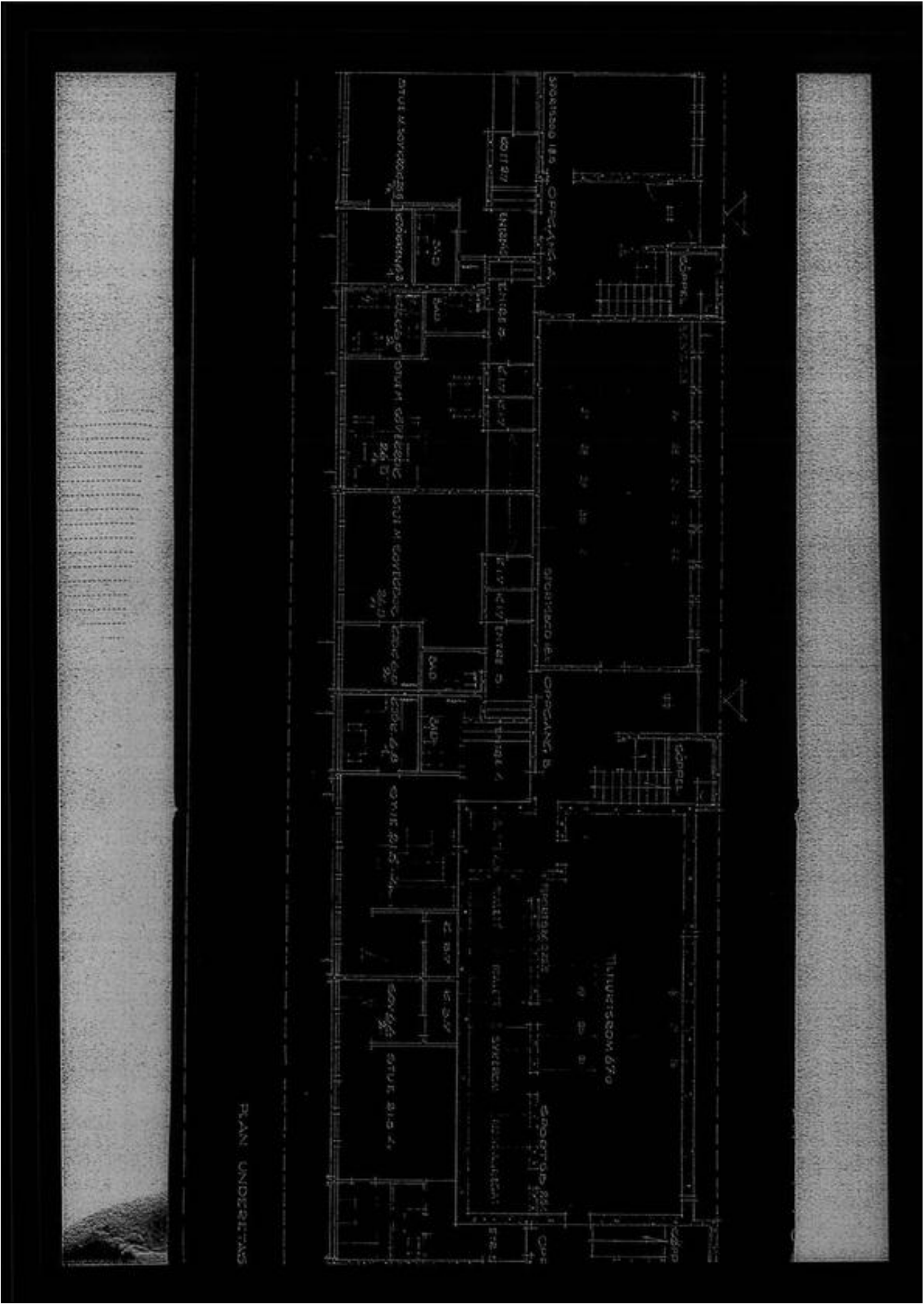
B-640

B 941

Vedlagte tegninger er de eneste som foreligger i mappe for Slettheiveien 55. Mulig Ruedevien og Slettheiveien er like høye?







Arkivboksnummer	Arkivboksnummer
6ne 14 Bne 1057	
SLETTETVEIEN 59 A.B.C.D.E	Planta. i. n. 61
1971 Boligblokk for EHL Nye Hjem	1971 planlegg
1971 Ventilasjonanlegg	
1986 Skriv utdr. B.30 Dover	
1988 Fasadetekning for sameiet	B-1072
1990 Skifting av vindu mot dør i underetg for Knarrevik	B-1173

Kristiansand Bygningskontroll.



FERDIG-ATTEST

Herved bevidnes at det for

BBL Bye-Hjen

anmeldte byggearbeide på Slettheløveien 59 -

boligblokk

er utført i henhold til godkjent byggemelding

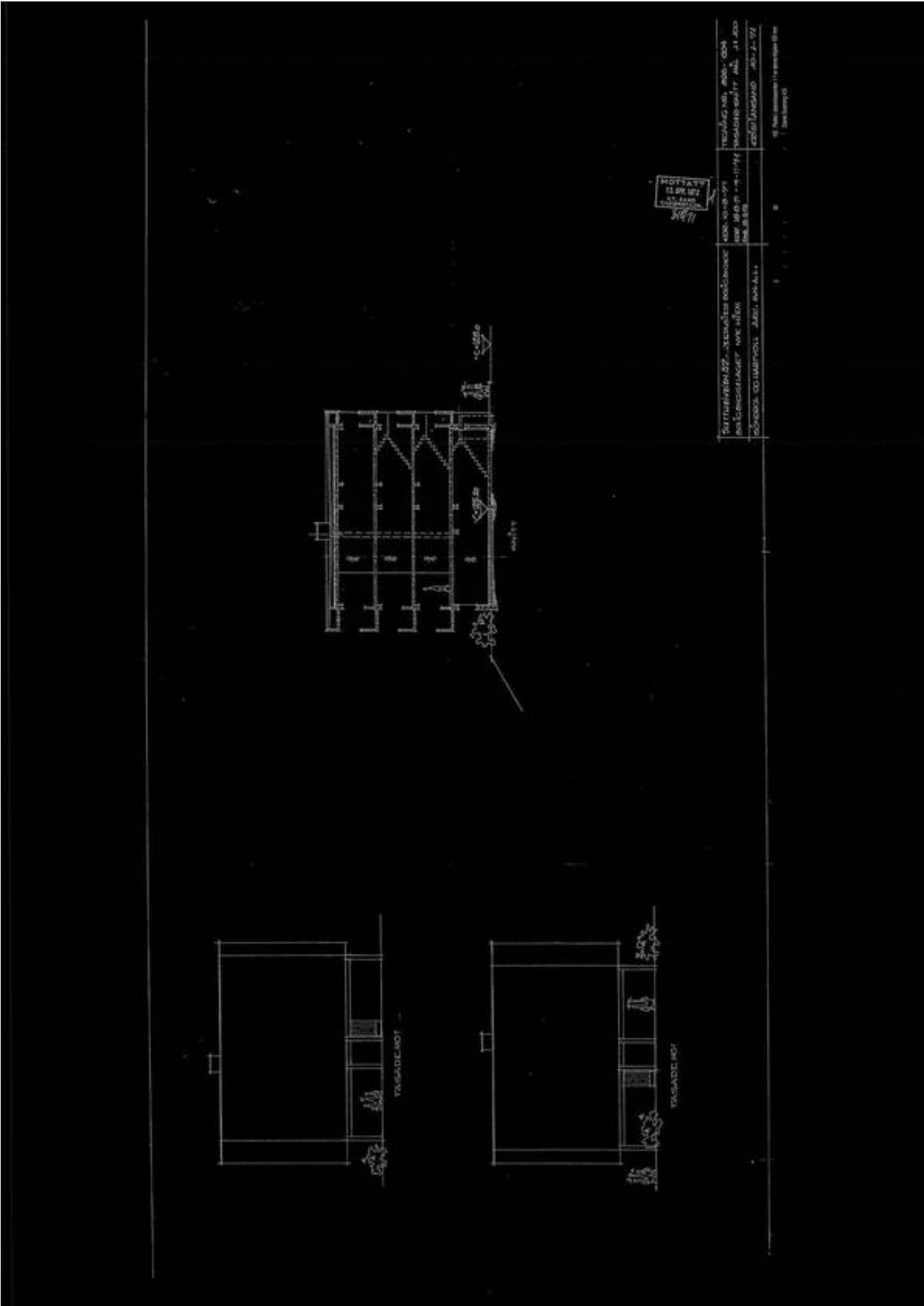
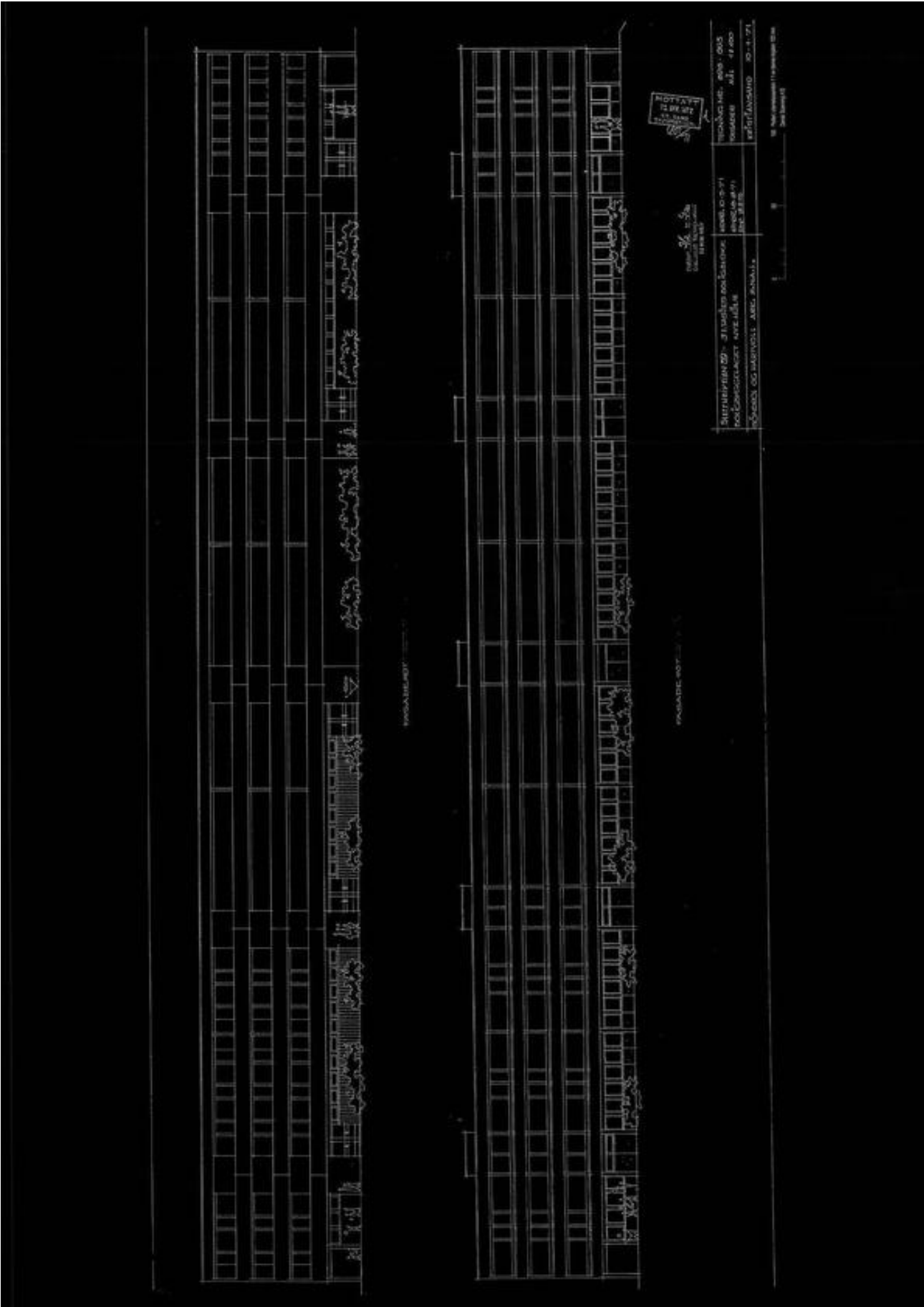
Byggearbeidet påbegynt 1 1973.

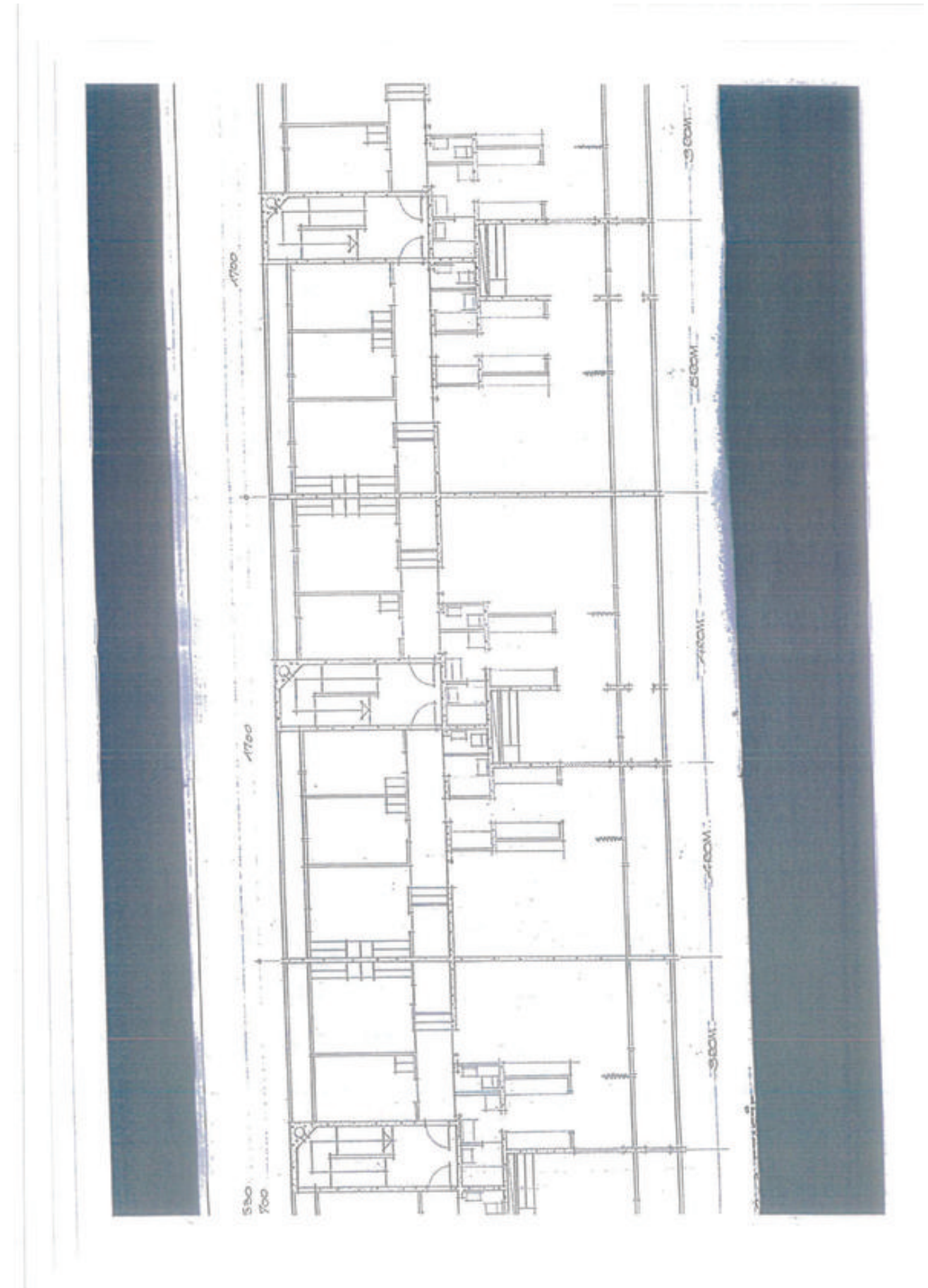
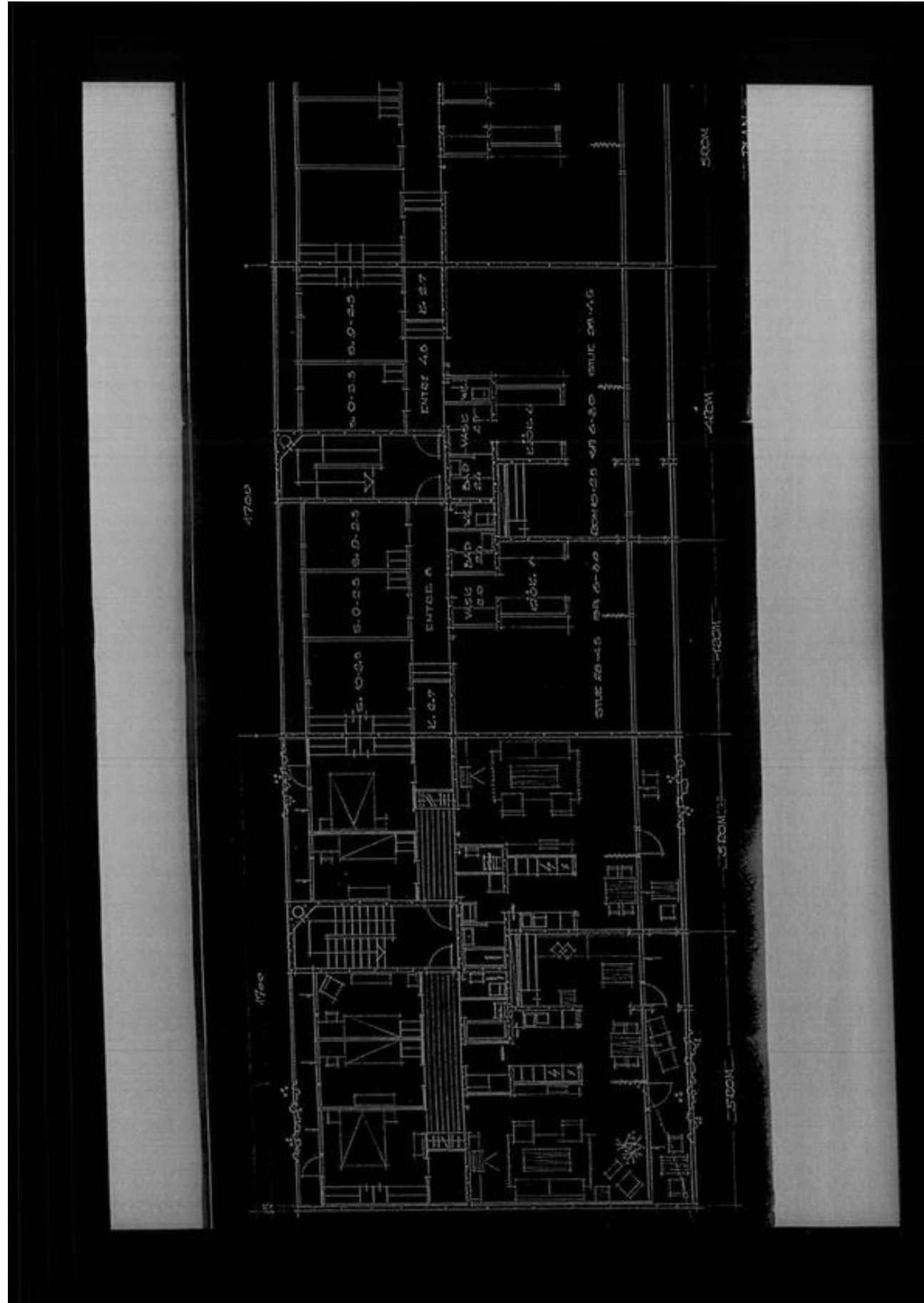
Gjenpart: brannvesenet

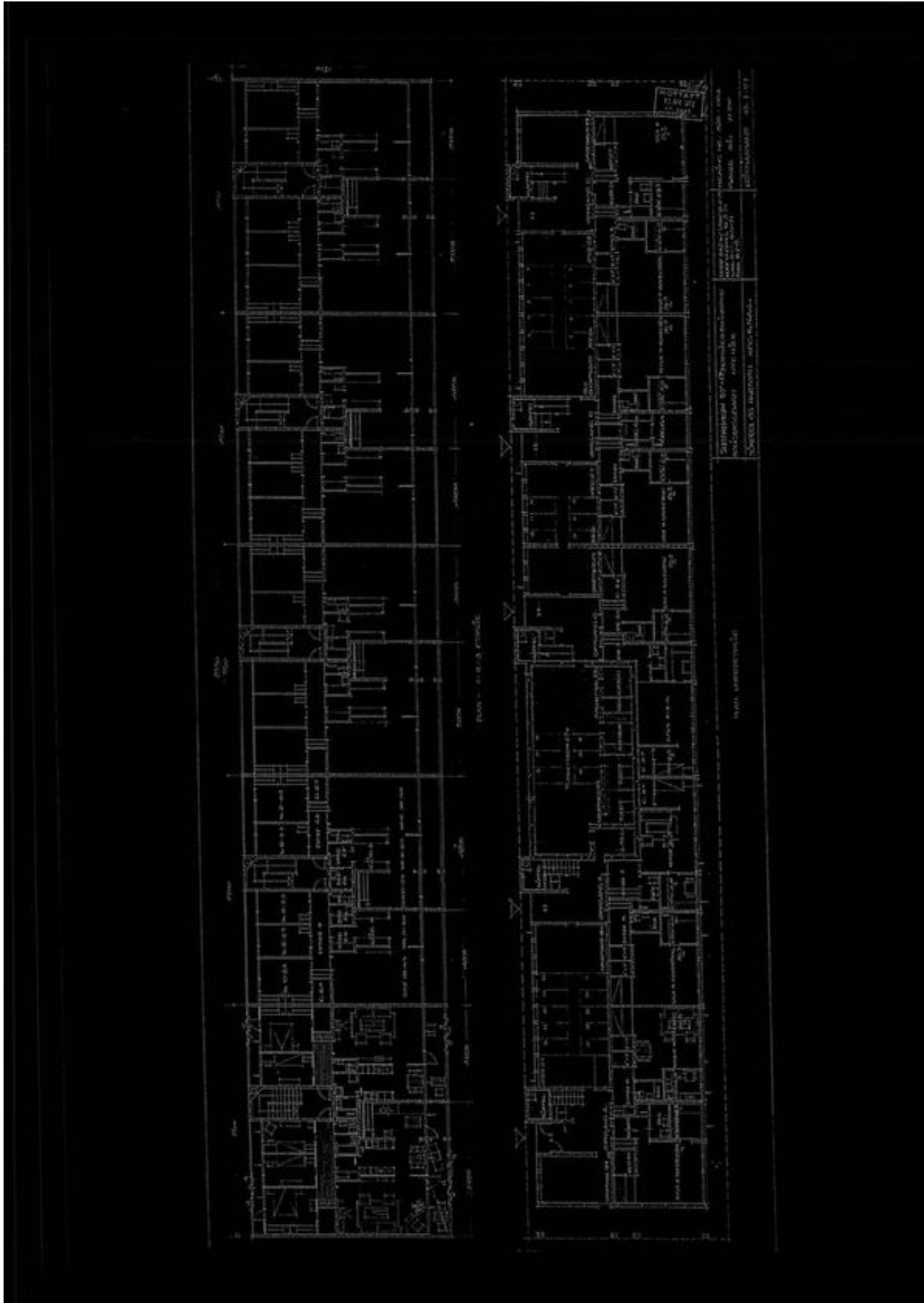
Kristiansand S. den 6. januar 19 75


Bygningssjefen


S. Pedersen







Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attesteringsstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 1 av 8

Tinglysingsstempel

C.

DAGBOKFØRT
03.05.84 005809
KRISTIANSAND BYRETT

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 1055	Fnr. Slettheiveien nr. 55 i Kristiansand.	Kommune
2. Eier	Navn ØVRE SLETTHEIA 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. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ 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). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☒ 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). Se vedlegg 6 - bekreftelse fra Kommune, byplankontoret. eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft- treddelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
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).			

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 4-83



Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attesteringsstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 2 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attesteringsstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 3 av 8

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
1	B	151/10000	21	B	243/10000
2	B	151/10000	22	B	323/10000
3	B	151/10000	23	B	283/10000
4	B	151/10000	24	B	283/10000
5	B	151/10000	25	B	243/10000
6	B	151/10000	26	B	323/10000
7	B	151/10000	27	B	283/10000
8	B	151/10000	28	B	283/10000
9	B	151/10000	29	B	243/10000
10	B	151/10000	30	B	323/10000
11	B	243/10000	31	B	243/10000
12	B	323/10000	32	B	323/10000
13	B	283/10000	33	B	283/10000
14	B	283/10000	34	B	283/10000
15	B	243/10000	35	B	243/10000
16	B	323/10000	36	B	323/10000
17	B	283/10000	37	B	283/10000
18	B	283/10000	38	B	283/10000
19	B	243/10000	39	B	243/10000
20	B	323/10000	40	B	323/10000

Sum teller skal stemme med nevner 10000/10000

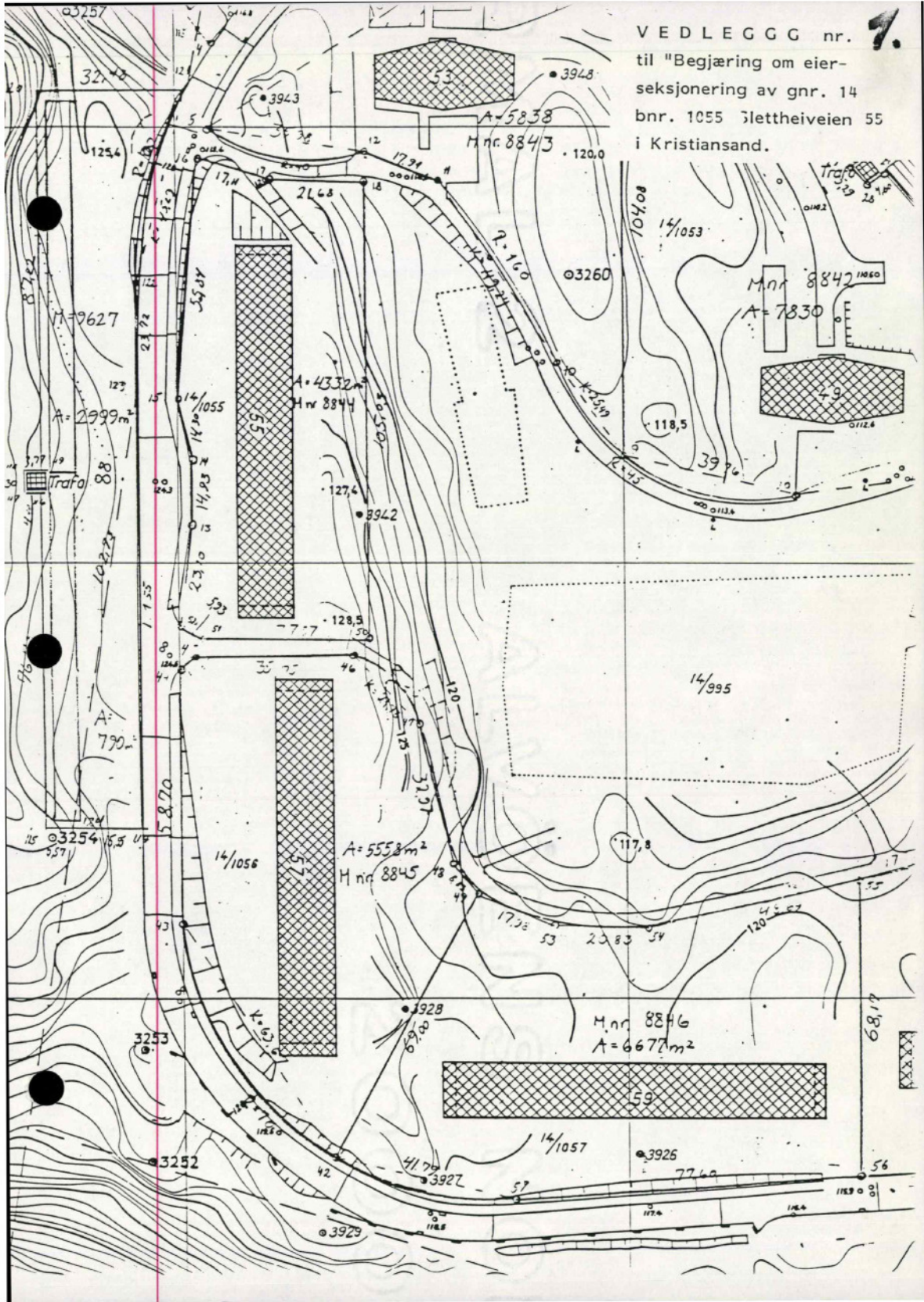
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptretrinsrett.

Dato 2. mai 1984
Sted KRISTIANSAND
Hjemmelshaverens underskrift
ØVRE SLETTHEIA BORETTSLAG
under utvikling
(Bjerg Forsmo) formann
(Jan Atter) styremedlem

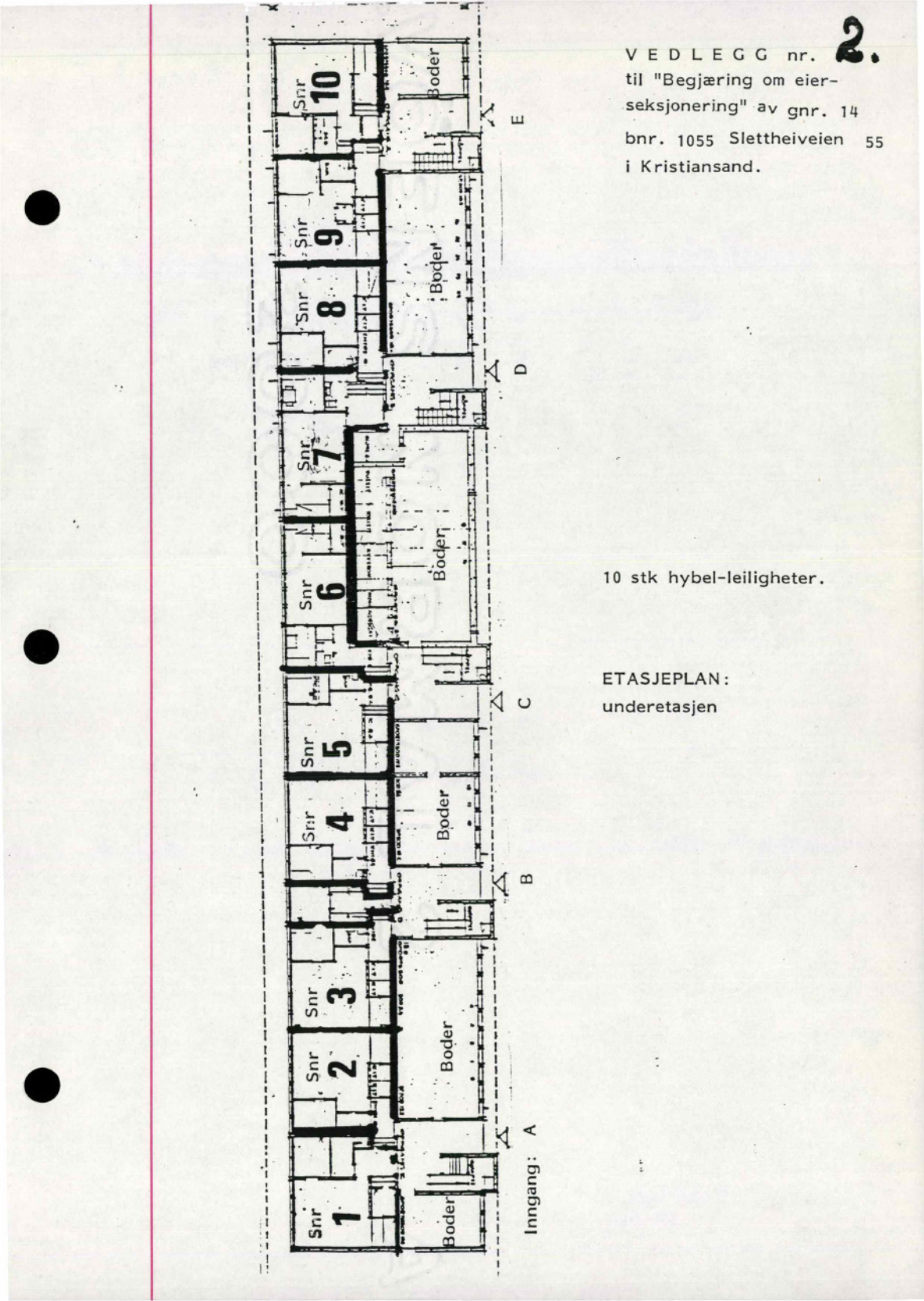
Dokumentet returneres til:
Navn Adresse Telefon
Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforr. a/s, Festningsgt. 8 042.29140
4600 Kristiansand.





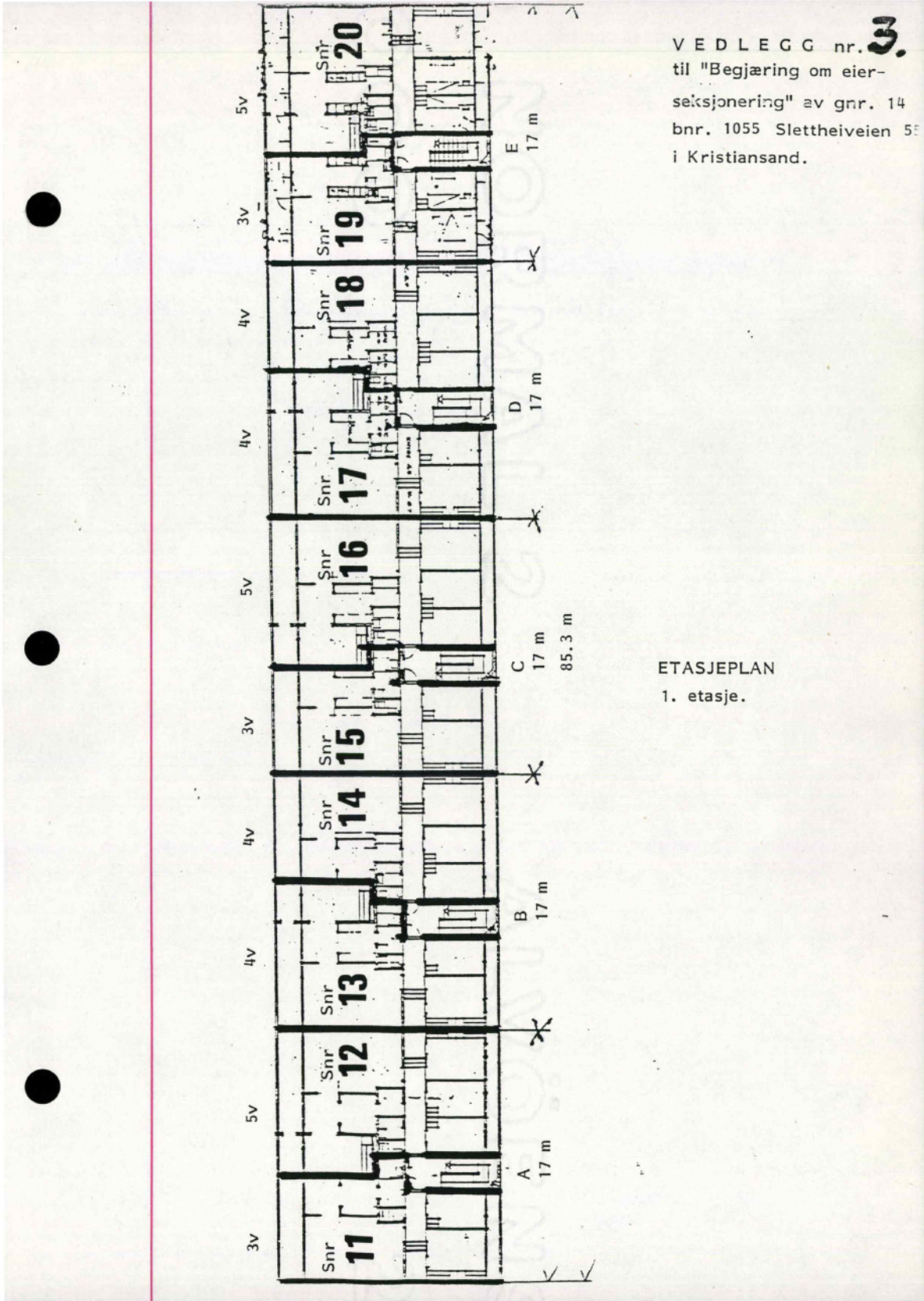
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 4 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:38

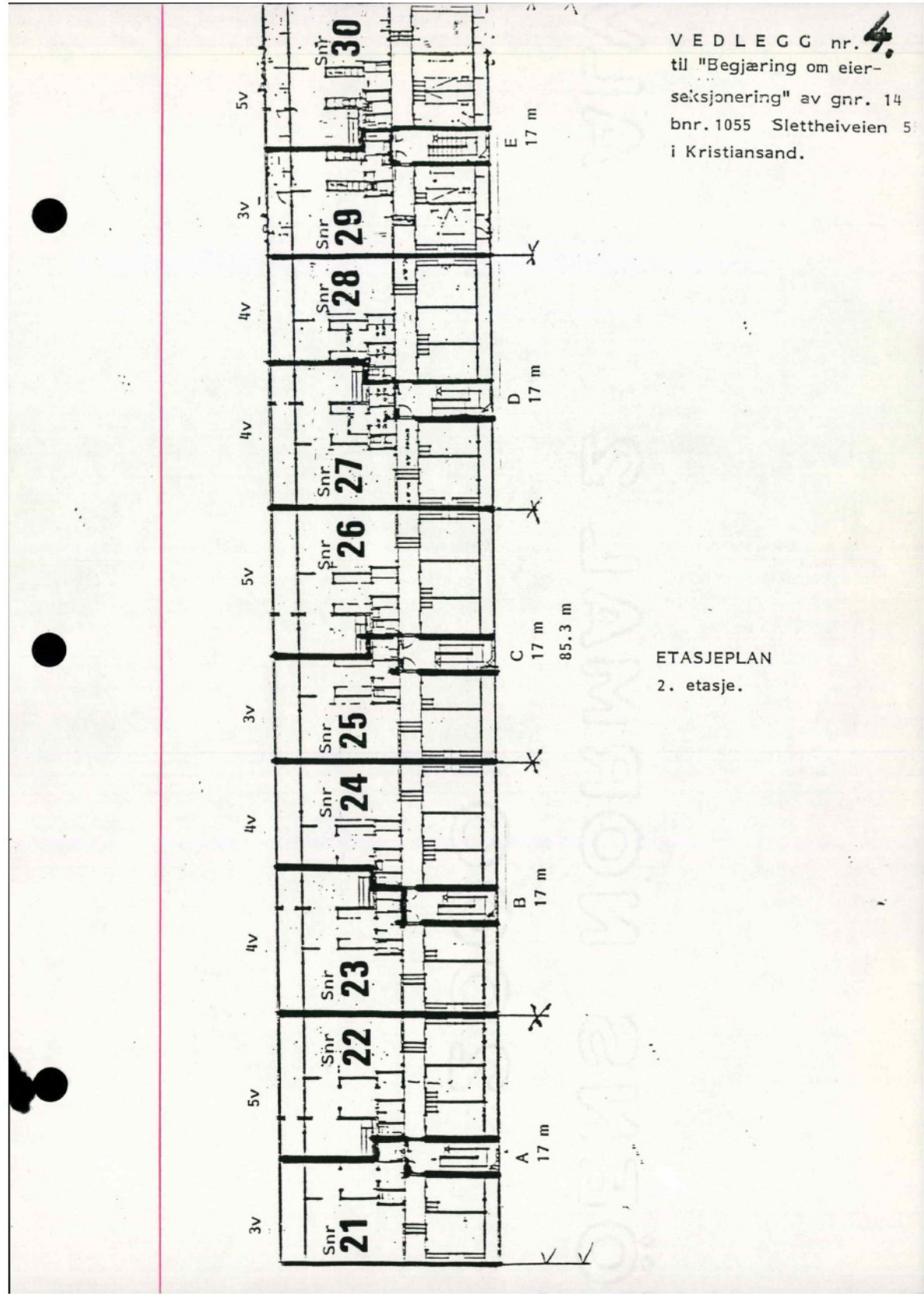
Side 5 av 8





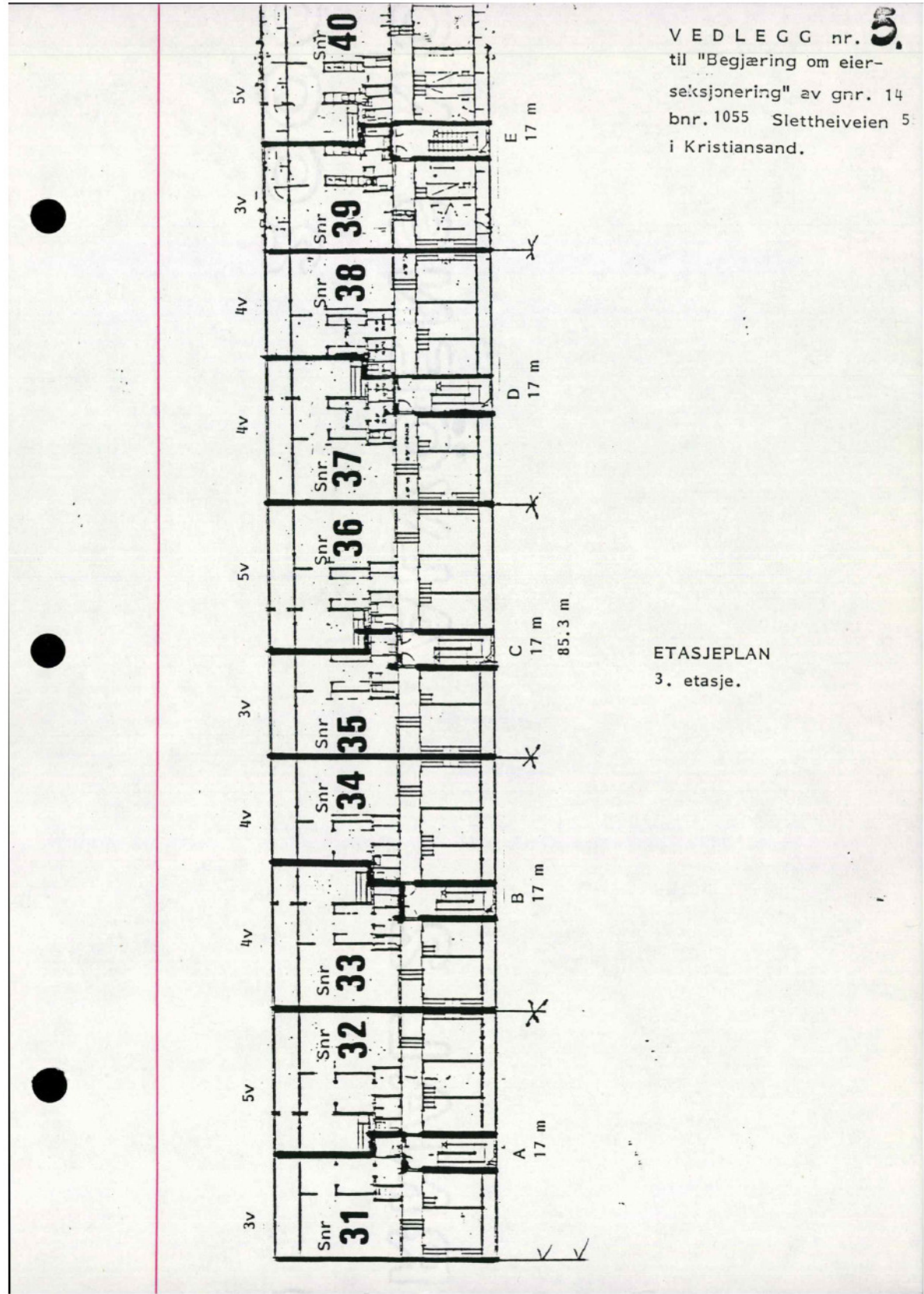
Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 6 av 8



Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attestingstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 7 av 8





Attestert kopi av dok.nr. 1984/5809/93
Attesteringsstidspunkt 2026-06-23 14:38

Side 8 av 8



KRISTIANSAND KOMMUNALE BYGNINGSADMINISTRASJON
BYPLANKONTORET
MARKENSGT. 47 – 4600 KRISTIANSAND S. – SENTRALBORD 25 550

VEDLEGG nr. **6**
til "Begjæring om eier-
seksjonering av gnr. 14
bnr. 1055 Slettheiveien 55
i Kristiansand.

Eiendomsmegler Jørgen Stray
Festningsgaten 8
4600 KRISTIANSAND

Deres ref.

Deres brev

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)

Dato 2. mai 1984

BEKREFTELSE

Det bekreftes at det ikke foreligger vedtak - eller for-
slag om-byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold
til lov av 28. april 1967 nr. 1 for gnr. 14 bnr. 1055
Slettheiveien nr. 55. i Kristiansand.

Børge Olsen
Bem.



Energiattest



Adresse Slettheiveien 55B, 4626 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 04.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-326533
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 168076509
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 1055
Seksjonsnummer 8	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 48,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 189,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 155,19 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 449 kWh
---------------------------------	-----------------------------------



Sletttheiveien 55B, 4626 KRISTIANSAND S

Detaljer	
Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sletttheiveien 55B, 4626 KRISTIANSAND S

Tiltak
Tiltak utendørs Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.
Brukertiltak Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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.Kjøl - 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 10: 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 11: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av gulv mot grunn

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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 boligjakten 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

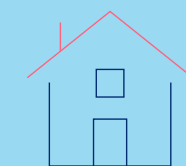
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 tunerene/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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Slettheiveien 55B, 4626 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 1055, snr. 8 i Sameiet Slettheiveien 55, oppdragsnr.: 2400260074
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 videreformidlet 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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, overtagelsesdato 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 budgivere 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