PROAKTIV



SLETTHEIVEIEN 81E



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

1 - roms leilighet med sovealkove på Slettheia! - 1. etasje - Terrasse - Bod og garasje

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Slettheiveien 81E, 4626 KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 14, bnr. 1060, snr. 2 i Sameiet Slettheiveien 81

Prisantydning: 1.650.000,-

Omkostninger: 55.640,-

Totalpris: 1.705.640,-

Kommunale avgifter: 8.228,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 1/0

BRA: 47 m²

BRA-i: 47 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Sameiet tillater parkering av en bil per leilighet på parkeringen ved blokka. Det er installert 4 ladere i sameiet på fellesarealet som er til benyttelse for beboerne.
Det følger også med en garasjeplass i felles garasjeanlegg like bort i veien. Dette er et realsameie med ideell andel 1/152. garasjeplass nr: 113.

Tomt: 7631 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.476,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer; driftskostnader (vaktmester, avfallsør, forsikring), vedlikehold, Tv og internett og dugnadsbidrag

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
24 Plantegninger
26 Kjerneinformasjon
32 Skilleside
33 Vedlegg
144 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield

"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."



Emma Storkås
Eiendomsmeglerfullmektig / MNEF
Mobil: 41 88 37 78
E-post: emma@proaktiv.no

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

KORT OM EIENDOMMEN

Lettstelt og praktisk 1-roms leilighet med sovealkove på Slettheia - 1. etasje som gir enkel adkomst - Terrasse - Bod og garasje

Emma Storkås v/ Proaktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere denne lettstelte leiligheten på Slettheia for salg. Leiligheten ligger lett tilgjengelig i 1. etasje med entré, bad, stue, kjøkken, sovealkove og en romslig terrasse. Leiligheten har en praktisk planløsning med gode romstørrelser og byr på muligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet.

Leiligheten ligger i et etablert boligområde med kort avstand til skole, barnehage, butikk og kollektivtransport. Området er særlig kjent for sin nærhet til flotte turområder og gode rekreasjonsmuligheter, samtidig som Kristiansand sentrum er lett tilgjengelig.

Velkommen til visning!



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



OFFENTLIG TRANSPORT

Slettheiveien/Gransangerveien Linje M3, N3, 51, 52	2 min 0.2 km	
Kristiansand stasjon Linje F5	8 min 4.7 km	
Kristiansand Kjevik	25 min	

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd PostNord	21 min 1.9 km
Kiwi Vågsbygd Senter	5 min

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	5 min
Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	22 min

SPORT

Slettheibingen Øvre Slettheia skole Ballspill	5 min 0.5 km
Øvre Slettheia skole flerbruksbane asf... Ballspill	5 min 0.5 km
Just Best Padel	5 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	6 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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.

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

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen 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

100% blokk

SKOLER

Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	22 min 2 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	7 min 3 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	5 min 2.2 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 2.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min 6.1 km

BARNEHAGER

Øvre Slettheia barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Karuss barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 1.5 km
Linerla barnehage (1-5 år) 65 barn	20 min 1.8 km



VELKOMMEN TIL SLETTHEIVEIEN 81E

Parkering
Sameiet tillater parkering av en bil per leilighet på parkeringen ved blokka. Det er installert 4 ladere i sameiet på fellesarealet som er til benyttelse for beboerne.
Det følger også med en garasjeplass i felles garasjeanlegg like bort i veien. Dette er et realsameie med ideell andel 1/152. garasjeplass nr: 113.

Tomtestørrelse
7 631,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er felleseid av sameiet og er på ca. 7 631 m². Den er pent opparbeidet med grønne uteområder og asfaltert parkeringsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
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 3 stk. TG3, 10 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 og TG3:

Utvendig

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Trevinduer med isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Eldre vinduer, kun et isolerglass byttet. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.
Tiltak
- Det bør vurderes utskifting av eldre vinduer for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere risikoen for punktering av isolerglass. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap, økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ytterdører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør, nyere årgang. Tredør med isolerglass. Funksjon OK. - inngangsdør, eldre tredør. 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



TEKNISK GJENNOMGANG AV BOLIGEN

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.
Vurdering av avvik:
- Inngangsdør er eldre og noe slitt.
Tiltak
- Inngangsdøren bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet. Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje på eldre dør kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Vurdering av avvik:
- Malingflass, grønske/trenger en vask, alder og værslitasje.
Tiltak
- Terrassebordene bør vaskes og overflatebehandles på nytt for å fjerne grønske og malingflass, samt beskytte treverket mot videre værslitasje. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Andre utvendige forhold,TG2
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.
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.

Innvendig

Overflater,TG3
Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.
Vurdering av avvik:
- Overflater er varierende men generelt slitt. Slitt/ fukt på gulv kjøkken, og i gang er det fuktskade på gulv/ mugg/ jordslag som tilsier vedlikehold.

Tiltak
- Overflatene har varierende slitasje og det må påregnes behov for oppussing eller modernisering. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig økt slitasje over tid.
Kostnandsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:
- Noe bruks og aldersmerker.
Tiltak
- Dørene har noe bruksslitasje og aldersmerker. Dette medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan over tid føre til redusert funksjon dersom slitasjen utvikler seg. Overflatebehandling eller utskifting bør vurderes ved behov for å opprettholde funksjon og utseende.

Våtrom

1 etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Fliser vegger og malt slett tak.
Vurdering av avvik:
- Skjolder tak, noe sprekk i plateskjøt etc.
Tiltak
- Skjolder i tak og sprekker i plateskjøter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere sprekkdannelser. Det anbefales å undersøke årsaken til skjoldene for å avdekke eventuell fuktproblematikk.

1 etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er eldre støpejernssluk og ingen nyere membranløsning. Estimert levetid oppnådd. NorskStandard som rapport bygger på gir tg3 når fuktsikringsløsning er fra før år 2000. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.
Tiltak
- Det bør etableres ny membranløsning og sluk bør skiftes til godkjent type, da dagens løsning har oppnådd forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, spesielt ved endret bruksmønster eller økt belastning.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

1 etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Dusjdører/garnityr, innredning og wc.
Vurdering av avvik:
- Slark/løs stang/holder til dusjhode, lekk vannlås innredning, noe fuktsvelling innredning.
Tiltak
- Det bør utbedres lekkasje i vannlås for å unngå vannskader og fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Fuktsvelling i innredningen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling. Defekt stang/holder til dusjhode bør repareres eller byttes for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

1 etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG3
Hulltaking ikke mulig pga. tilstøtende kontruksjoner.
Overflate fuktsøk med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.
Vurdering av avvik:
-I gangen er det fuktskade på gulv som tilsier fuktpåkjenning. Årsak må undersøkes videre og ubedres.
Tiltak:
-Årsaken for fuktskaden bør nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ubehandlet fukt kan føre til muggdannelse, lukt og skade på konstruksjonen, samt redusert inneklima.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken

1 etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang med laminerte fronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. 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. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.
Vurdering av avvik:
- Vaskemaskin er plassert på kjøkken men ønskes helst plassert i våtrom med fuktsikre løsninger og sluk. Når det ikke er slike løsninger så vil evt lekkasje gjøre stor skade fordi vann vil spre seg. Enkel benk oppvaskmaskin som er provisorisk koblet. Det er bruks og aldersslitasje på innredning og overflater/gulv mm.
Tiltak
- Vaskemaskin bør plasseres i våtrom med fuktsikre løsninger og sluk for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Provisorisk tilkoblet benkoppvaskmaskin bør kobles opp fagmessig for å unngå lekkasjer og skader på kjøkkeninnredning og gulv. Slitasje og bruksspor på innredning og overflater bør utbedres etter behov for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger,TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i kjøkken.



Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.
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. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Innvendige avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.
Tiltak
- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
I kjøkkenbenk.
Vurdering av avvik:
- Ingen tilgang for kontroll, bør etableres. Eldre årgang ifølge eier.
Tiltak
- Det bør etableres tilgang for kontroll av varmtvannsberederen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Det er ikke utført/ fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Boligen ligger i et område som ansees som middels høy radonkonsentrasjon ihht. NGU kart.
Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringsskap. Det

anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Deler av sovealkove står som bod.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
Nei
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.

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.

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Sopp og skadedyr
Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
-Ja
Beskriv omfanget
-Litt i gangen. Forsøkt fjernet.

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
-Ja
Beskriv nærmere hvilke forhold
-Jeg fikk melding om et prosjekt som omhandler utvidelse av grøntområder eller lekeplass. I naboblokken.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold
1. etasje:
Gang, bad, kjøkken, stue og sovealkove.
Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 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.
Kommentar: Deler av sovealkove står som bod.
Standard
Leiligheten ligger i et etablert sameie og ble opprinnelig oppført i 1974. Gang består av malte slette vegger, plassbygd garderobe og parkettgulv. Badet har slett tak, flislagte vegger og gulv, og mekanisk avstrekkssystem. Det er utstyrt med WC, dusj, speil og servant. Stuen og sovealkoven har parkettgulv, malte panelvegger og himlingsplater i taket. Kjøkkenet har parkettgulv, slette vegger og kjøkkeninnredning med grei oppbevaring.
Oppvarming
Elektrisitet

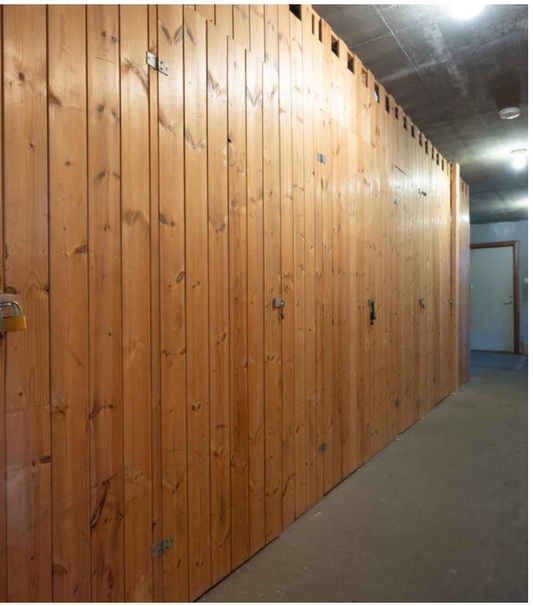
Energimerke
Oransje F

Info strømforbruk
Selger har tegnet strømavtale med Norgespris som vil følge boligen ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen (vaskemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr). Komfyr er delvis defekt (stekeovnen)
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





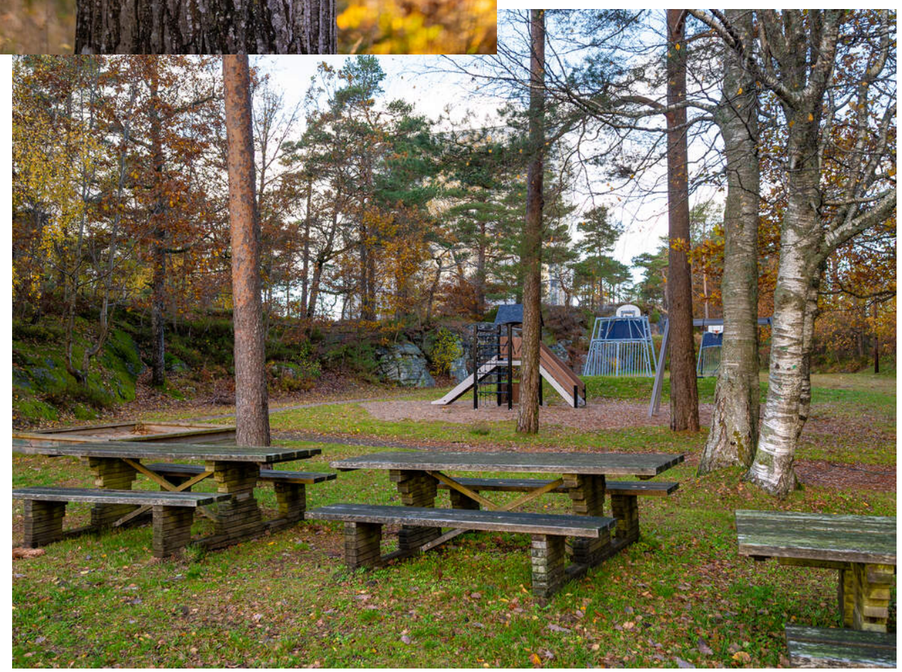




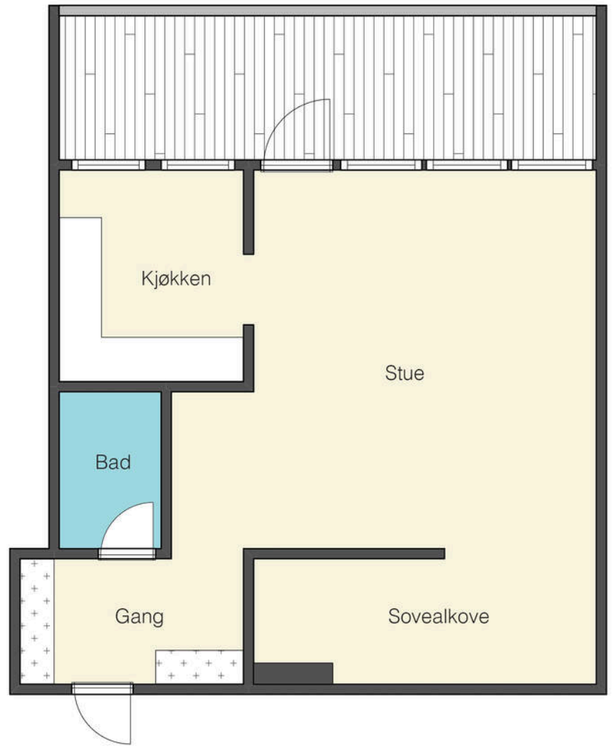

IK VÅG LØYPENETT
BORHEIA 23
ØYLIHEIA 15
FISKÅVANNET 05
Øyliblikk 1,4 km


SLETTHEIA
Velkommen til Vågsbygdskauen
IK VÅG LØYPENETT
BORHEIA 23
ØYLIHEIA 15
SKÅVANNET 05
Øyliblikk 1,4 km





PLANTEGNINGER



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

PLANTEGNING

1. etasje

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
7 631,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er felleseid av sameiet og er på ca. 7 631 m². Den er pent opparbeidet med grønne uteområder og asfaltert parkeringsplass.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bosør Bbl

Om sameiet
Sameiet Slettheiveien 81 (gnr. 14, bnr. 1060 i Kristiansand) består av 40 eierseksjoner.
Sameiet har fokus på grønne uteområder, ryddige fellesområder og godt vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd
2.476,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer; driftskostnader (vaktmester, avfallsør, forsikring), vedlikehold, Tv og internett og dugnadsbidrag

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets vedtekter og budsjetter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Styrets arbeid 2025
Gjennom året har styret hatt særlig fokus på vedlikeholdsprosjekter knyttet til bygget. Det er blant annet arbeidet med å innhente tilbud på utskifting og etterisolering av vinduer.
Sameiet har ansatt ny vaktmester, som har gjort en svært god innsats med vedlikeholdet rundt blokka. Arbeidet med søppelboder, som ble gjenoppbygd etter brannen i 2023, ble ferdigstilt i løpet av året. Vaktmester har fullført dette arbeidet.
Det er også gjennomført opprydding og vedlikehold av uteområdene. Busker i bedene er blitt beskåret, og vegetasjonen foran og bak bygget er tynnet ut.

Vedlikehold og oppgraderinger
Det er jobbet med å bygge boder mellom oppgangene. Arbeidet er forventet å være ferdigstilt i utgangen av 2027.
Det er også vedtatt å utvide parkeringen, og det er nylig montert 4 el-bil ladere som alle kan bruke.
Begge sakene gjennomføres med oppsparte midler, og vil ikke påvirke fellesutgiftene.

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
Det er ikke tillat å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Slik tillatelse vil ikke bli gitt uten at det foreligger helt spesielle grunner. Det er for øvrig båndtvang i boligsameienes områder året rundt.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer SP1821458

Formuesverdi primær
578.416,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.313.664,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann- og avløpsgebyrer, samt eiendomsskatt. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
8.228,- for 2025

Info eiendomsskatt
Eiendomsskatt utgjør kr. 1 600,- og inngår i beregningen for 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 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 14 000 000, 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
Boligblokka har ferdigattest datert 05.01.1976. 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 opprinnelige godkjente bygningstegninger. Det er laget inndeling til sovealkoven som også er utvidet med arealet hvor det tidligere har vært en bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Mandag, 5. januar 1976

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

4204/14/1060/2:
03.05.1984 - Dokumentnr: 5814 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 151/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

1984/5814-3/93:
03.05.1984 - Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1070611
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1984/5814-5/93:
03.05.1984 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST UTEN OPPTRINNSRETT
1989/58-1/200:
05.07.1989 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 20 000

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan for Slettheia VI stadfestet 06.08.1974, plan nr 11 og 275. Godkjent utnyttet til bolig. Deler av sameiets tomt er regulert til parkeringsareal (fremsiden, mot sør-vest) Reguleringskart og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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, 2. november 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 650 000,00 (Prisantydning)

_____

1 650 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
41 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

42 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
55 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

1 692 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 705 640,00 (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. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon 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 budskjema 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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt.

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
Anette Kristine Mostad

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten kr 15 000 i meglerhonorar for medgått tid samt vederlag for avholdte visninger, tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato for salgsoppgave: 03.11.2026

Dato salgsoppgave
6.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 1060, snr. 2

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



Befaringsdato: 21.10.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5876 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZM3997

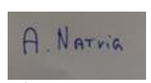
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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.

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

1 roms leilighet i sameie bygget 1974. Dagens eier har eid siste 18 år.

Boligen fremstår noe slitt og modernisering påregnes. Eldre bad, røropplegg, slitte overflater, eldre elektrisk mm. Noe nyere kjøkken men slitasje.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

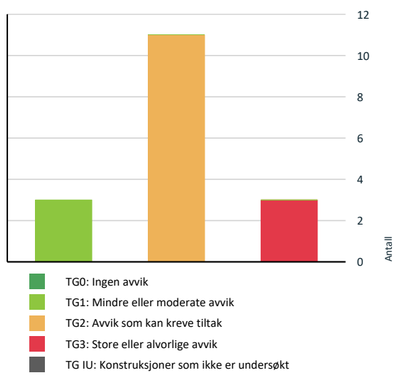
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Deler av sovealkove står som bod.

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

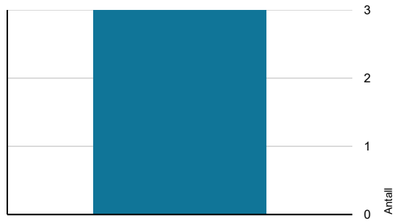
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ 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

Boligen ligger i et område som ansees som middels høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

⚠ Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1974

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Eldre vinduer, kun et isolerglass byttet. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Vinduer av eldre årgang har generelt en dårligere isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting av eldre vinduer for å oppnå bedre isolasjonsevne og redusere risikoen for punktering av isolerglass. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre varmetap, økte oppvarmingskostnader og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, nyere årgang. Tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, eldre tredør. 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.

Vurdering av avvik:
• Inngangsdør er eldre og noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Inngangsdøren bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.
Konsekvensen av å ikke utbedre slitasje på eldre dør kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Malingflass, grønske/trenger en vask, alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebordene bør vaskes og overflatebehandles på nytt for å fjerne grønske og malingflass, samt beskytte treverket mot videre værslitasje. Dersom dette ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





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.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse
Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

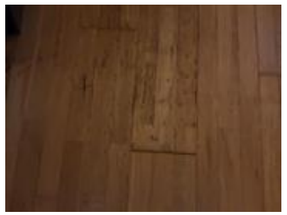
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater er varierende men generelt slitt. Slitt/fukt på gulv kjøkken, og i gang er det fuktskade på gulv/mugg/jordslag som tilsier vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene har varierende slitasje og det må påregnes behov for oppussing eller modernisering. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert estetisk standard og mulig økt slitasje over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Radon

Beskrivelse
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.

Boligen ligger i et område som ansees som middels høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

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 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Tredører.

Vurdering av avvik:
• Noe bruks og aldersmerker.

Konsekvens/tiltak
• Dørene har noe brukslitasje og aldersmerker. Dette medfører hovedsakelig estetiske konsekvenser, men kan over tid føre til redusert funksjon dersom slitasjen utvikler seg. Overflatebehandling eller utskifting bør vurderes ved behov for å opprettholde funksjon og utseende.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser vegger og malt slett tak.

Vurdering av avvik:
• Skjolder tak, noe sprekk i plateskjøt etc.

Konsekvens/tiltak
• Skjolder i tak og sprekker i plateskjøter bør utbedres for å hindre videre forringelse av overflatene og redusere risikoen for fuktskader eller ytterligere sprekkdannelser. Det anbefales å undersøke årsaken til skjoldene for å avdekke eventuell fuktproblematikk.



Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv. Fall fra dør mot dusj. Lokalt fall dusj. Svaberlister dusjdører, noe vann kan komme utenfor dusjsone.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er eldre støpejernssluk og ingen nyere membranløsning. Estimert levetid oppnådd. NorskStandard som rapport bygger på gir tg3 når fuktsikringsløsning er fra før år 2000. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres ny membranløsning og sluk bør skiftes til godkjent type, da dagens løsning har oppnådd forventet levetid og ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, spesielt ved endret bruksmønster eller økt belastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjdører/garnityr, innredning og wc.

Vurdering av avvik:
• Slark/løs stang/holder til dusjhode, lekk vannlås innredning, noe fuktsvelling innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres lekkasje i vannlås for å unngå vannskader og fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Fuktsvelling i innredningen bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Defekt stang/holder til dusjhode bør repareres eller byttes for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke mulig pga tilstøtende konstruksjoner.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Vurdering av avvik:
• I gangen er det fuktskade på gulv som tilsier fuktpåkjenning. Årsak må undersøkes videre og utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fuktskaden bør undersøkes nærmere, og nødvendige utbedringer må gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.
Ubehandlet fukt kan føre til muggdannelse, lukt og skade på konstruksjonen, samt redusert inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv. Innredning av noe nyere årgang med laminerte fronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

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.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Vurdering av avvik:

• Vaskemaskin er plassert på kjøkken men ønskes helst plassert i våtrom med fuktsikre løsninger og sluk. Når det ikke er slike løsninger så vil evt lekkasje gjøre stor skade fordi vann vil spre seg. Enkel benk oppvaskmaskin som er provisorisk koblet.

Det er bruks og aldersslitasje på innredning og overflater/gulv mm.

Konsekvens/tiltak

• Vaskemaskin bør plasseres i våtrom med fuktsikre løsninger og sluk for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Provisorisk tilkoblet benkoppvaskmaskin bør kobles opp fagmessig for å unngå lekkasjer og skader på kjøkkeninnredning og gulv.

Slitasje og bruksspor på innredning og overflater bør utbedres etter behov for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

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. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Vedlegg

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Ingen tilgang for kontroll, bør etableres. Eldre årgang ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilgang for kontroll av varmtvannsberederen. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ 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

Eldre skrusikringer.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Modernisering påregnes.

⚠ Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

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 byggteknisk 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.

Boligen ligger i et område som ansees som middels høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Modernisering påregnes.

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
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

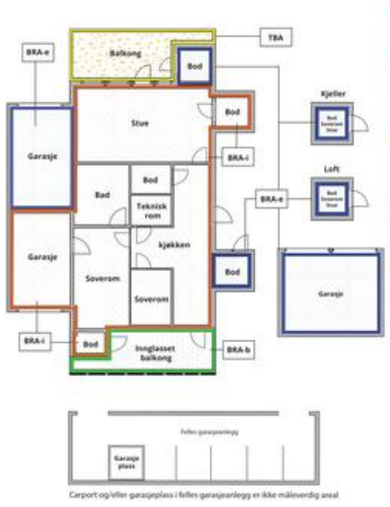
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	47			47	12
SUM	**47**				**12**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, sovealkove, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av sovealkove står som bod.

Nyere håndverkstjenester

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

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anette Kristine Mostad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	1060		2	7631 m²	Iris eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Slettheiveien 81 E

Hjemmelshaver
Mostad Anette Kristine

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	29.10.2026	
3	29.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved

Vedlegg

Slettheiveien 81 E, 4626 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 1060
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Slettheiveien 81E, 4626 KRISTIANSAND S 26 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Slettheiveien 81E	Slettheiveien 81E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

18.02.2008.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

18 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Mostad, Anette Kristine

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt i gangen. Forsøkt fjernet .

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Jeg fikk melding om et prosjekt som omhandler utvidelse av grøntområder eller lekeplass? i naboblokken..

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35075145

Egenerklæringsskjema

Name
Anette Kristine Mostad

Date
2026-10-26

Identification
bankID Anette Kristine Mostad

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

Boligopplysninger:

Sameiet Slettheiveien 81
Slettheiveien 81 E
4626 KRISTIANSAND

Vår ref.: 216/2
Type: Sameie
Eiere: Anette Kristine Mostad

Fødselsdato eier: 25.11.1972

Organisasjonsnr: 975 796 426
Seksjonsnr: 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 476**

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 483
	Vedlikehold	189
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50
	Telenor TV / Bredbånd	754

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arta Sedefi
Adresse:	Slettheiveien 81 C
Postnr/-sted:	4626 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 97872619
E-post:	artasedefi@icloud.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.10.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	413
Annen formue:	10 737	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	14/1060 - seksjon:2
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Slettheiveien 81
Slettheiveien 81 E
4626 KRISTIANSAND

Vår ref.: 216/2
Type: Sameie
Eiere: Anette Kristine Mostad

Fødselsdato eier: 25.11.1972

Organisasjonsnr: 975 796 426

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1821458

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr.	501156541
Kundenr.	4029661
Fakturadato	28.10.2025
Forfallsdato	**20.11.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp **1979,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	
Termin 04	01.10.25-31.12.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

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

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501156541
Kundenr. 4029661
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro
Belastet beløp 1979,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret
Vår ref.
Telefon
Deres ref.
Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

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

Netto	**1773,33**
MVA	**205,92**
Øreavrunding	**-0,25**
Belastes avtalegiro	**1979,00**

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

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr.	501107348
Kundenr.	4029661
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	**20.08.2025**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp **1979,00**

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret
Vår ref.	
Telefon	
Deres ref.	
Termin 03	01.07.25-30.09.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

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

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanr. 501107348
Kundenr. 4029661
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro
Belastet beløp 1979,00
Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret
Vår ref.
Telefon
Deres ref.
Termin 03 01.07.25-30.09.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

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

Netto	**1773,33**
MVA	**205,92**
Øreavrunding	**-0,25**
Belastes avtalegiro	**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

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501057468
Kundenr.	4029661
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	**20.05.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04029661500000227**
Fakturabeløp NOK	**2139,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

KOMMUNALE GEBYR 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%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010525-310525	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010625-300625	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010425-300425	45,27	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010525-310525	45,27	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010625-300625	45,27	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							
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 04029661 AvtaleGiroreferanse 04029661500000227

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501057468
Kundenr. 4029661
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04029661500000227
Fakturabeløp NOK 2139,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 501008300, periode 21.03.2025-22.					23,00	
Rentesats 21.03.2025 - 22.04.2025 12,50% - NOK 23,00							

Netto	**1796,33**
MVA	**343,23**
Øreavrunding	**-0,56**
Å betale NOK	**2139,00**

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

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 04029661 AvtaleGiroreferanse 04029661500000227

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501008300
Kundenr.	4029661
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	**21.03.2025**
Bankkonto	**3207 29 38290**
KID	**04029661500000219**
Fakturabeløp NOK	**2131,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010125-310125	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010225-280225	112,07	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR VANN	1,00	stk	112,07	1/1	010325-310325	112,07	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010125-310125	45,27	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010225-280225	45,27	25%
1							
FORBRUK VANN STIPULERT	1,00	m2	45,27	1/1	010325-310325	45,27	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010125-310125	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010225-280225	207,60	25%
1							
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP	1,00	stk	207,60	1/1	010325-310325	207,60	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010125-310125	92,67	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010225-280225	92,67	25%
1							
FORBRUK AVLØP STIPULERT	1,00	m2	92,67	1/1	010325-310325	92,67	25%
1							
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 04029661 AvtaleGiroreferanse 04029661500000219

Kristiansand kommune

MOSTAD ANETTE KRISTINE
SLETTHEIVEIEN 81 E
4626 KRISTIANSAND S

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501008300
Kundenr. 4029661
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04029661500000219
Fakturabeløp NOK 2131,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

Eiendom 14/1060/0/2/1 - SLETTHEIVEIEN 81 E
Eier MOSTAD ANETTE KRISTINE

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FORSINKELSESRENTE	Gjelder faktura 500901520, periode 20.11.2024-11.					15,00	
Rentesats 20.11.2024 - 11.12.2024 12,50% - NOK 15,00							

Netto	**1788,33**
MVA	**343,23**
Øreavrunding	**-0,56**
Å betale NOK	**2131,00**

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 04029661 AvtaleGiroreferanse 04029661500000219

VEDTEKTER FOR
SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81
Gnr 14 Bnr 1060 i Kristiansand kommune

§ 1 – FORMÅL

Vedtektenes formål er å sikre sameiernes felles interesser, ivaretakelse av felles anlegg, forhold av nabomessig art m.v.

Vedtektene skal gjelde mellom sameierne til enhver tid, men kan endres eller tilpasses de aktuelle forhold etter beslutning på årsmøtet. Endringer av vedtektene krever minst ¾ flertall.

§ 2 – RETTSLIG RÅDERETT

Sameierne eier sin bestemte ideelle andel og har alene grunnbokshjemmel til denne. Sameierne skal ha rett til å overdra denne med eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet enten dette skjer ved salg, gave eller arv.

Ingen kan erverve og eie mer enn to seksjoner (leiligheter).

Overdragelse av eierandelen skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet – som dog ikke har adgang til å nekte uten saklig grunn.

Som saklig grunn kan bl.a. påberopes salg til person eller institusjon som har til hensikt å benytte leiligheten til annet formål enn beboelse. En nektelse kan innbringes for samtlige sameiere som i fellesmøte kan treffe bindende avgjørelse med ¾ flertall av de tilstedeværende.

For fremleie av leiligheten gjelder tilsvarende bestemmelse som ved overdragelse til tredjemann.

§ 3 – PARTSFORHOLD

Sameierne eier og hefter for hver sin andel i sameiet etter flg. fordeling:

Eierandel for hybelleilighet	(10 stk)	1,51 %
Eierandel for 3-roms leilighet	(9 stk)	2,43 %
Eierandel for 4-roms leilighet	(12 stk)	2,83 %
Eierandel for 5-roms leilighet	(9 stk)	3,23 %

Sum 40 stk. = 100%

Endring av brøkene kan kun skje ved enstemmig beslutning av de sameierne som berøres av endringen.

§ 4 – FELLESUTGIFTER OG FORPLIKTELSER

De utgifter i eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, dog slik at nærmere angitte poster i driftsbudsjettet fordeles likt på samtlige seksjoner.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det brøken tilsier.

Den enkelte sameier skal gi pantesikkerhet for kr 20.000,- i sin seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Beløpet skal indeksreguleres (konsumprisindeks hvert 3. år).

Pantesikkerheten skal tinglyses. Panteretten har prioritet etter 80% etter avholdt lånetakst. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Hvis kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 5 – MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende av styret, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge sin eierandel.

Som vesentlig mishold anses manglende innbetaling av husleie for 3 påfølgende måneder.

Eventuelt udekkede forpliktelser og alle omkostninger forbundet med ovennevnte, kan kreves inndekket av salgssummen og i det pantesikrede krav.

Vedkommendes ideelle andel skal i et slikt tilfelle frembys offentlig til salg gjennom statsautorisert eiendomsmegler.

§ 6 – FYSISK RÅDERETT

Leilighetene kan kun benyttes til beboelse.

Sameierne har for øvrig full råderett over sin seksjon, men bruksenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den utnyttelse av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det indre vedlikehold av leilighetene påhviler i sin helhet den enkelte sameier, herunder også vedlikehold av vinduer med glasskarmer og rammer, radiatorer, varmtvannsberedere, verandastokker samt garasjeport.

Unnlater en sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

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

Sameierne er forpliktet til å overholde de vedtatte husordensregler hvori også inngår supplerende rundskriv fra styret. For øvrig gjelder vanlige regler for god husorden.

Ved fremleie/utlån av leilighet eller deler herav er den enkelte sameier forpliktet til å gjøre fremleier/låner kjent med de vedtekter som gjelder, likesom han bærer det fulle ansvar for at reglene overholdes.

Innvendige forandringer av den enkelte seksjon er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader de øvrige sameierne.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret på forhånd hvis arbeidene krever bygningsmyndighetenes tillatelse.

Utvendige arrangementer på bygningen, f.eks. markiser, video- og fjernsyns-/parabolantenne o.l. skal godkjennes av styret.

§ 7 – FELLESANLEGG

Alle fellesanlegg, herunder inngangsparti, trapperom, gårdsplass m.v., skal være underlagt styrets nærmere bestemmelse med hensyn til bruk, orden, fornyelse og vedlikehold.

§ 8 – SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og eventuelt forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et husstandsmedlem fra hver eierandel har rett til å være til stede på sameiermøtet og uttale seg.

Sameiermøtet holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi sted og tid for møtet samt dagsorden – herunder forslag som behandles på møtet.

Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap for foregående kalenderår.

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

For at et forslag som krever større flertall enn alminnelig flertall skal kunne kreves behandlet på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9 – EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi til og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8 siste ledd gjelder tilsvarende.

§ 10 – SAMEIERMØTER/EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

På møtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon.

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende møte med mindre det fremgår at annet er forutsatt. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.
Ingen kan være fullmektig for mer enn en andel.

Det ordinære sameiermøtet skal:
1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne revidert årsregnskap
3. behandle andre saker som nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter § 13

Ekstraordinært sameiermøte skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er til stede, velger møtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av møtet. Avskrift av protokollen skal holdes tilgjengelig for samtlige sameiere.

§ 11 – SAMEIERMØTENES KOMPETANSE

Med de unntakelser som følger av 2. og 3. ledd i denne bestemmelse treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall i saker som gjelder:
1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig
2. fastsetting av vedtekter/endring av disse

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

§ 12 – UGILDHET

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøter om rettshandel overfor seg selv eller om med eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i en avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar hvis vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 13 – STYRET

Det skal velges et styre bestående av formann og to styremedlemmer og to varamenn. Varamennene møter etter beskjed.

Hver sameier har plikt til å motta valg.

Styret skal velges for 2 år om gangen. Styrets formann velges særskilt.

Kun sameiere kan være medlemmer av styret.

Styret kan ansette forretningsfører som i tilfelle gis de nødvendige fullmakter.

Styret/forretningsfører skal føre nøyaktig regnskap for eiendommens virksomhet og fremlegge dette i revidert stand på sameiermøtet.

Styret/forretningsfører plikter ellers å påse at sameierne følger vanlige husordensregler og vedtektenes bestemmelser. Likeledes at vaktmester og andre som engasjeres, f.eks. håndverkere, utfører sine oppdrag på en mest mulig tilfredsstillende måte.

Styrets formann innkaller til styremøte ved behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtene ledes av styrets formann. Hvis vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 – STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

Hvis ikke annet blir bestemt, hører det inn under styret å ansette/si opp/avskjedige forretningsfører og andre medarbeidere, gi instruks overfor dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I fellesanliggende over salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen som ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift.

§ 15 – UGILDHET FORRETNINGSFØRER/STYREMEDLEM

Styremedlem/forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 16 – REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 17 – OPPLØSNING AV SAMEIET

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

Den enkelte sameier har dog anledning til å overdra sin eierandel til tredjemann i henhold til § 2 første ledd.

Overdragelse av eierandel kan kun finne sted samtidig med overdragelsen av bruksretten til den del av eiendommen som eierandelen er knyttet til.

En overdragelse er først gyldig når lovlig overføring foreligger, når avtalen er vedtatt av den nye sameier og styret/forretningsfører har gitt påtegning og godkjennelse.

§ 38 – KAPITEL VII

Tillegg. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Vedtatt på sameiermøte, den 10.3.1999

HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

Husordensreglene skal sammen med våre Vedtekter sikre sameierne ro, orden og trygghet i hjemmene.
Brudd på husordensreglene kan i henhold til Sameiets vedtekter, Husleieloven og Lov om Eierseksjoner resultere i oppsigelse av sameierforholdet.

§ 1 – RO OG ORDEN

Hamring, banking, boring osv. skal ikke utføres etter kl. 19.00 på hverdager og kl. 16.00 på lørdager og dager før helligdager. På søn- og helligdager skal det være ro.
Holdes det selskap "ut i de små timer", må det utvises fornuft og nabohensyn!
Husk at lyd forplanter seg lett gjennom betongvegger.
Det skal være rolig i trappeoppgangene og utenfor huset om kvelden og natten.
Foreldre plikter å påse at barn overholder bestemmelsene i husordensreglene.

§ 2 – SKADER OG VEDLIKEHOLD

Skaderi leiligheten må seksjonseierne selv sørge for å utbedre så fremt dette ikke skal dekkes av sameiets forsikring.
Ved skader som skal dekkes av sameiets forsikring skal styret kontaktes før håndverkere rekvireres. Dette kan fravikes hvis styret ikke er tilgjengelig og verdier står på spill. I slike tilfeller må styret bli underrettet så snart som mulig.
Ved skadetilfeller er alle i henhold til norsk lov forpliktet til å begrense skadene mest mulig.
Skader på dør i inngangspartiet, vegger i trappeoppgangen osv. skal utbedres/bekostes av skadevolder.

§ 3 – VEGGDYR, SOPPSKADER OSV.

Dersom det oppdages veggdyr, soppskader osv. i en leilighet, må styret straks underrettes. Ved unnlatelser kan den enkelte seksjonseier bli gjort økonomisk ansvarlig.

§ 4 – HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Slik tillatelse vil ikke bli gitt uten at det foreligger helt spesielle grunner. Det er for øvrig båndtvang i boligsameienes områder hele året.

§ 5 – VERANDA

Hovedveranda: Ingen gjenstander skal være synlig over rekkverket. Sml. Vedtektenes § 6.

Det er således ikke tillatt å montere radio- eller satellittantenner på verandaene.
Blomsterkasser skal henge på innsiden av verandastokken.
Grilling på veranda kan skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene.
Ved vedlikehold (maling, beising osv.) skal det konfereres med styret slik at riktig farge benyttes.

Lufteveranda (inngangssiden) kan benyttes til lufting av tøy. Av nabohensyn må ikke banking av tepper etc forekomme. Ved tørking av tøy på denne veranda, påse at evt. snorer ikke monteres i en slik høyde at tøyet blir synlig fra gangstiene foran blokka. Tøy som henger ute på tørkestativene skal hentes inn senest kl. 16.00 på lørdager og dager før helligdager. Tøy som henger ute i strid med disse bestemmelser, kan fjernes av styret uten at dette kan gjøres ansvarlig for tøy som blir krøllet eller skittent.

§ 6 – NØKLER

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å skaffe nøkler dersom disse mistes. Rekvisisjon må imidlertid innhentes hos styret. Det finnes ingen "masterkey" til leilighetene. Følgelig kan ikke styret hjelpe om noen har mistet sine nøkler. (Kontakt rednings- eller vaktselskap)

§ 7 – VASKERIET

Vaskeriet (inngang 4) er til benyttelse for hybelseksjonene. Maskinene i vaskeriet skal ikke benyttes etter kl 20.00 på ukedagene og ikke på søn- og helligdager.
Vaskeriet skal alltid være låst når bruker ikke er til stede. Orden og renhold i vaskeriet påhviler brukerne.

§ 8 – SØPPELCONTAINERE

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn slik at avfallet ikke kommer i berøring med søppeldunkene for å unngå ubehagelig lukt fra disse.
Det er absolutt forbudt å sette pappemballasje o.l. i kjellergangene – ref. Brannforskriftene.
Store gjenstander så som komfyrer, møbler osv. er det den enkelte seksjonseiers ansvar å frakte bort.
Kostnader i forbindelse med overtredelser av denne bestemmelse vil bli belastet vedkommende som har hensatt slike gjenstander.

§ 9 – RENHOLD AV TRAPPER OG GANGER (*gjelder ikke etter 2010*)

Seksjonseierne eller deres leietakere skal hver sin uke etter tur, minst en gang pr uke, eller så ofte som det er nødvendig for at det skal være alminnelig god trivsel, vaske gangen i sin etasje og trappen ned til neste etasje. Turnuslister utarbeides i den enkelte oppgang.
Ved unnlatelser av renhold kan styret rekvirere arbeidskraft for vedkommendes regning.

§ 10 – KJELLER

Alle kjellerboder skal være avlåst – også de som ikke er i bruk. Kjelleren er et felles anliggende, så bruk dette området med fornuft. Slukk alle lys når du forlater kjelleren og forsikre deg at du etterlater deg området med låste dører. Det er forbudt å brenne bart lys i kjelleren.

§ 11 – SYKLER OG BARNEVOGNER

Sykler og barnevogner skal settes i kjelleren og ikke i etasjegangene. Blir slike ting likevel hensatt, kan styret fjerne disse for eiers regning. For så vidt gjelder denne paragraf, anmoder styret at den anvendes med "alminnelig folkevett".

§ 12 – DUGNAD

Den enkelte seksjonseier eller dennes leietaker plikter å utføre dugnadsarbeid. Sameiestyret innkaller til dugnad når dette er nødvendig. Unnlater en sameier å møte fram til dugnadsarbeid, vil vedkommende bli ilagt et gebyr. Gebyrets størrelse blir fastsatt på sameiets årsmøter.
Sameiestyret kan, når det foreligger spesielle omstendigheter for det, gi anledning til alternativ dugnad.

§ 13 – GARASJER

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av sin garasje. Garasjene skal alltid være låste (konferer Sameiets forsikringsavtale med Uni-Storebrand). Ved unnlatelser kan styret uten nærmere varsel spikre igjen eller ved annen hensiktsmessig måte sørge for at garasjen stenges.

§ 14 – MOPEDER, MOTORSYKLER, OPPBEVARING AV BRANNFARLIGE STOFFER

Det er ikke tillatt å sette/oppbevare mopeder, motorsykler, redskap drevet med forbrenningsmotor, brannfarlige væsker osv. i kjellerganger eller boder. Her henvises til brannfare og forsikringsansvar.

§ 15 – PARKERING

Det tillates å parkere 1 bil pr leilighet på Sameiets parkeringsplass.
Det er ikke tillatt å parkere i innkjørselen til blokka eller i inngangspartiene. Dog er nødvendig innkjøring for av- og pålessing tillatt. Ved slik innkjøring skal motoren stoppes mens slikt arbeid utføres.
På parkeringsplassen er det ikke tillatt å parkere biltilhengere, campingvogner, busser, lastebiler, anleggsmaskiner eller annet motordrevet arbeidsredskap. Disse, sammen med uregistrerte biler (vrak) på parkeringsplassen eller ved garasje anleggene vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.
Vis hensyn ved parkering slik at bil ikke opptar mer enn en parkeringsplass.

§ 16 – LÅSBAR SVINGBOM

Det vil i løpet av februar -92 bli satt opp en låsbar svingbom mellom parkeringsplassen og gangstien foran blokka. Hver seksjonseier vil få utlevert en spesialnøkkel. Formålet er å redusere utidig innkjøring. Bommen skal derfor alltid være låst.
Hvis en sameier venter varetransport som nødvendiggjør innkjøring, anbefales det at vedkommende skriver en lapp og henger denne på bommen (eks. Vi venter varetransport i dag, Hilsen seksjon xxx). Ved tap av nøkkel må rekvisisjon innhentes av styret.

NB! Hver *tirsdag* blir søppelcontainerne tømt av renholdsverket – følgelig må bommen da stå åpen.
Brannvesenet og politiet har nøkler i sine biler.

§ 17 – FREMLEIE

Ved fremleie av leilighet skal leietaker på forhånd godkjennes av styret (Vedtektene § 2). Fremleie kan bare skje til fysiske personer.

§ 18 – MELDINGER FRA STYRET

Meldinger som er gitt fra styret til sameierne i form av rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

§ 19 – KLAGESAKER

Alle klager til styret skal være skriftlige.
Det ble på sameiets konstituerende årsmøte den 27. september 1984 vedtatt at påklagede ikke skulle opplyses hvem klageren er. Denne praksis opprettholdes i den grad dette er mulig – for denne anonymitet opphører ved domstolsbehandling av et tvistemål (ref. Kristiansand Byrett, prosesskjema nr. 11 Vitnestevning i Sivil Sak)

Disse husordensregler er fremlagt på sameiets årsmøte den 11. februar 1992 for godkjennelse. VEDTAK: Foranstående Husordensregler med §§ 1 til 19 gjøres gjeldende som de foreligger fra d.d.

For Sameiestyret Jan Atter (sign.)

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Slettheiveien 81

Tidspunkt: Torsdag 04.06.2026, kl. 18:00
Sted: Kjelleren i Slettheiveien 79.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på årsmøtet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Representant fra Bosør velges som møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: En sameier tilstede på årsmøtet

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

4.2 Orienteringsak fra styret angående TV og fiber

Styret har inngått en ny avtale med Telenor for TV og internett som gjelder for alle seksjoner. Den nye månedsprisen blir 529 kr, mot dagens 754 kr. For hele sameiet utgjør dette en samlet årlig besparelse på 108 000 kr.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

4.3 Orienteringssak fra styret, status for vedlikeholdsprosjekt - vinduer og etterisolering

På tidligere generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for et større vedlikeholdsprosjekt som omfatter utskifting av vinduer og etterisolering av ytterveggene. Nåværende styre har fulgt opp dette ved å innhente tilbud og gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon.

Styret har per i dag mottatt to tilbud, men disse er svært ulike både i omfang og pris. For å sikre et solid og rettferdig beslutningsgrunnlag vurderer styret at det mest ryddige og forsvarlige er å innhente flere tilbud før saken legges frem for vedtak. Dette vil gi oss bedre mulighet til å sammenligne kvalitet, pris og praktiske løsninger.

Per nå har vi derfor ingen endelig anbefaling eller beslutning å presentere. Arbeidet pågår fortsatt, og saken vil tas opp igjen på neste ordinære generalforsamling.

Bakgrunnen for at prosessen ikke er fullført tidligere, er som kjent at sameiet hadde et ekstraordinært årsmøte i fjor hvor styreleder ble byttet. Det sittende styret overtok dermed prosjektet brått og har brukt høsten på å sortere, gjennomgå og kartlegge status for å sikre en grundig og korrekt videre prosess.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5. Saker fra eierne

5.1 Vask av fasade -sak fra Milan Janic:

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud fra Utvendig renhold AS.

5.2 Utvide parkeringsplassen foran blokka, fjerne hekk/ blomsterbed-sak fra Van Ba Nguyen

Forslag til vedtak: Utvide parkeringsplassen foran blokka. Fjerne hekk og blomsterbed ved det gamle tørkestativet foran oppgang.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styreleder- og styremedlemshonorar øker fra tidligere år:

Styreleder utbetales kr 55.000,- i styrelederhonorar. Dette utbetales etterskuddvis for perioden 2025-2026 - etter dette årsmøtet.

Bente Tonhaugen og Mohammed Azimeh utbetales kr 6000 hver i styremedlemshonorar for perioden 2025-2026 etterskuddsvis etter dette årsmøtet.

Cristina Geli og Sven-Erik Simonsen utbetales kr. 2800 hver i varamedlemshonorar for perioden 2025-2026 etterskuddsvis etter dette årsmøtet.

Mohammed Azimeh utbetales i tillegg kr 6.000 etterskuddsvis for signeringsarbeid i perioden 2025-2026.

Bente Tonhaugen utbetales i tillegg kr 4.000 etterskuddsvis for signeringsarbeid i perioden 2025-2026.

Totalt styrehonorar til utbetaling: Kr. 82.600,-

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Arta Sedefi
Styremedlem, Bente Merethe Røysland Tonhaugen
Styremedlem, Mohammed Azimeh
Varamedlem, Ma Cristina Geli
Varamedlem, Sven-Erik Simonsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -på valg.

Styreleder selger leiligheten og skal flytte. Dersom noen ønsker å ta over rollen som styreleder så er den ledig. Nåværende styreleder kan sitte i ett år til for å sikre en smidig overgang og for å fullføre de prosjektene som er satt i gang.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 1 år foreslås: Arta Sedefi

7.2 Valg av styremedlemmer

Mohammed Azimeh er ferdig med sin periode og ønsker ikke å stille til valg.

Bente Tonhaugen er ikke på valg, og har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

NN, velges for 2 år

Bente Tonhaugen, 1 år igjen av perioden.

7.3 Valg av varamedlemmer

Sven-Erik Simonsen er ferdig med sin periode og ønsker ikke å stille til valg.
Christina Geli er ferdig med sin periode, stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

NN, velges for 1 år

NN, velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Forslag til vedtak: Det har ikke vært vanlig å ha valgkomite.

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Leietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Slettheiveien 81 torsdag 04.06.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR. .....

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Sameiet Slettheiveien 81 2025

Sameiet Slettheiveien 81 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av eiendommen, med unntak av de deler som den enkelte seksjonseier selv har ansvar for.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og regnskapet er avlagt på dette grunnlaget. Etter styrets vurdering gir det fremlagte resultatregnskapet og balansen et rettvisende bilde av sameiets drift og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder: Arta Sedefi, Slettheiveien 81 C

Styremedlem: Bente Merethe Røysland Tonhaugen, Slettheiveien 81 A

Styremedlem: Mohammed Azimeh, Slettheiveien 81 C

Varamedlem: Sven-Erik Simonsen, Slettheiveien 81 E

Varamedlem: Cristina Geli, Slettheiveien 81 D

Styrets arbeid i 2025

Styret har i løpet av året avholdt totalt 5 styremøter. Ordinært årsmøte ble gjennomført 23.05.2025, og det ble i tillegg avholdt et ekstraordinært årsmøte 26.08.2025.

Gjennom året har styret hatt særlig fokus på vedlikeholdsprosjekter knyttet til bygget. Det er blant annet arbeidet med å innhente tilbud på utskifting og etterisolering av vinduer.

Sameiet har ansatt ny vaktmester, som har gjort en svært god innsats med vedlikeholdet rundt blokka. Arbeidet med søppelboder, som ble gjenoppbygd etter brannen i 2023, ble ferdigstilt i løpet av året. Vaktmester har fullført dette arbeidet. Det er også gjennomført opprydding og vedlikehold av uteområdene. Busker i bedene er blitt beskåret, og vegetasjonen foran og bak bygget er tynnet ut.

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Styret ønsker å utnytte arealene i kjellergangene bedre ved å bygge boder i åpne rom. Dette tiltaket vil bidra til å redusere uønsket lagring og forsøpling av fellesarealer.

Videre vil styret i 2026 fortsette arbeidet med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter knyttet til vinduer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.05.2026

Resultatrapport klient 216 Sameiet Slettheiveien 81

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 122 588	1 122 588	1 122 612	1 178 743
Innbetalt kabel TV/Internett		333 720	292 320	319 000	356 000
Innbetalte dugnadspenger		24 000	24 000	24 000	24 000
Tilskudd		0	90 331	0	0
Vedlikeholdsfond	1	150 120	150 120	150 120	150 120
Sum inntekter		**1 630 428**	**1 679 359**	**1 615 732**	**1 708 863**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 625	13 000	14 000	10 400
Styrehonorar	3	51 936	72 804	75 300	70 761
Forretningsførerhonorar		67 402	64 167	63 000	63 000
Rådgivningstjenester		38 113	180 976	33 000	33 000
Vaktmestertjenester		0	3 979	0	0
Lønn	4	98 149	254 377	224 000	135 055
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	22 767	49 489	42 201	32 019
Vedlikehold/serviceavtaler	5	352 531	154 660	243 252	366 250
Kabel-tv/Internett		336 721	302 801	319 000	356 000
Forsikring		325 069	281 245	310 000	358 878
Kommunale avgifter		182 881	169 552	180 000	195 000
Strøm		28 853	37 715	48 000	32 000
Renhold, fellesareal		48 818	52 032	67 000	52 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		973	699	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 000	0
Drift maskiner		10 338	1 418	0	0
Andre driftsutgifter	6	23 218	28 047	6 918	8 500
Sum driftskostnader		**1 595 394**	**1 666 959**	**1 628 671**	**1 714 863**
Driftsresultat		**35 034**	**12 400**	**-12 939**	**-6 000**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		25 715	28 296	5 000	5 000
Annen finansinntekt		1 600	939	939	1 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**27 315**	**29 235**	**5 939**	**6 000**
Årsresultat	**7**	**62 349**	**41 635**	**-7 000**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-62 349	-41 635	-7 000	0
Sum disponering av resultat		**-62 349**	**-41 635**	**-7 000**	**0**

Balanserapport klient 216 Sameiet Slettheiveien 81

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 106	9 527
Andre fordringer	9	176 818	160 660
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		370 108	342 659
Innestående på særvilkår		390 004	375 542
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 746	10 497
Sum omløpsmidler	**7**	**945 782**	**898 886**
SUM EIENDELER		**945 782**	**898 886**

Balanserapport klient 216 Sameiet Slettheiveien 81

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		729 346	729 346
Årets resultat		62 349	0
Sum egenkapital	**8**	**791 695**	**729 346**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		37 801	28 040
Leverandørgjeld		99 506	93 250
Skyldig off. myndigheter		5 779	19 950
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		11 002	28 301
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**154 088**	**169 540**
Sum gjeld		**154 088**	**169 540**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**945 782**	**898 886**

Sameiet Slettheiveien 81

28.04.2026

(Signert elektronisk)

Arta Sedefi	Mohammed Azimeh	Bente Merethe Røysland Tonhaugen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.
Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	7 625	13 000
Sum	**7 625**	**13 000**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	51 936	72 804
Sum	**51 936**	**72 804**

Styrehonoraret for 2025 er lavere enn beløpet som ble vedtatt på årsmøtet. Dette skyldes at tidligere styreledere har fått honoraret utbetalt forskuddsvis per måned. Ny styreleder vil få utbetalt styrehonorar på samme måte som øvrige styremedlemmer, det vil si etterskuddsvis etter at honoraret er vedtatt av årsmøtet.

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	87 148	226 375
5150 Opptjente feriepenger	11 002	28 301
5800 Refusjon sykepenger	0	-299
5400 Arbeidsgiveravgift	19 809	42 557
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	1 551	3 990
5510 Kjøregodtgjørelse skattepliktig	1 407	2 941
Sum	**120 917**	**303 865**

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

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

Det har vært utbetalt lønn til styremedlemmer med kr. 23437,- i 2025.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	92 102	105 499
6601 Garasje Vedlikehold	4 390	0
6603 Vedlikehold vvs	0	3 823
6604 Vedlikehold elektro	8 965	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	88 805	14 425
6614 Egenandel skader	0	18 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	48 164	21 755
6617 Vedlikehold calling anlegg	0	6 340
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	48 750	0
6630 Brøyting	7 500	31 673
6633 Erstatning forsikringssaker	0	-143 309
6640 Periodisk vedlikehold bygg	53 855	92 953
6690 Dugnadsutbetalinger	0	3 500
Sum	**352 531**	**154 660**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	5 433	0
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	3 425	7 971
7140 Reisekostnader ikke opgavepliktig	900	1 764
7770 Bankomkostninger	1 840	1 362
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	5 618
7790 Andre kostnader	9 745	11 333
Sum	**23 218**	**28 047**

Noter 2025

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**729 346**	**687 711**
Årets resultat	62 349	41 635
B. Årets endringer i disponible midler	**62 349**	**41 635**
C. Disponible midler UB	**791 695**	**729 346**
Omløpsmidler	945 782	898 886
- Kortsiktig gjeld	154 088	169 540
Disponible midler 31.12	**791 695**	**729 346**

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Annen egenkapital 01.01	729 346	687 711
Årets resultat	62 349	41 635
Sum egenkapital 31.12	**791 695**	**729 346**

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder neste år.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Slettheiveien 81.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Slettheiveien 81

Styreleder	Arta Sedefi (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Bente Merethe Røysland Tonhaugen (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Mohammed Azimeh (sign.)	29.04.2026

KPMG AS
Quadrum – Vestre Strandgate 67
N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Slettheiveien 81

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Slettheiveien 81 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: SJIAG-EULZX-X68IA-QUH96-GTB4O-S9DQN

Vedlegg

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Kristiansand,
KPMG AS

Gunn Marit Schjetne
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SJIAG-EULZX-X68IA-QUH96-GTB4O-S9DQN

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gunn Marit Schjetne
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1912557
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-13 14:37:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SJIAG-EULZX-X68IA-QUH96-GTB4O-S9DQN

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Slettheiveien 81 torsdag 04.06.2026 kl. 18:00 - Kjelleren i Slettheiveien 79.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Stian Remme (representant fra Bosør)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Arta Sedefi

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Jan Gunnar Kristiansen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 15

Antall fullmakter: 1

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Rammeavtalen har resultert i en prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunden.

Vedtak:

Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

4.2 Orienteringsak fra styret angående TV og fiber

Styret har inngått en ny avtale med Telenor for TV og internett som gjelder for alle seksjoner. Den nye månedsprisen blir 529 kr, mot dagens 754 kr. For hele sameiet utgjør dette en samlet årlig besparelse på 108 000 kr.

Vedtak:

Tas til orientering

4.3 Orienteringssak fra styret, status for vedlikeholdsprosjekt - vinduer og etterisolering

På tidligere generalforsamling ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for et større vedlikeholdsprosjekt som omfatter utskifting av vinduer og etterisolering av ytterveggene. Nåværende styre har fulgt opp dette ved å innhente tilbud og gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon.

Styret har per i dag mottatt to tilbud, men disse er svært ulike både i omfang og pris. For å sikre et solid og rettferdig beslutningsgrunnlag vurderer styret at det mest ryddige og forsvarlige er å innhente flere tilbud før saken legges frem for vedtak. Dette vil gi oss bedre mulighet til å sammenligne kvalitet, pris og praktiske løsninger.

Per nå har vi derfor ingen endelig anbefaling eller beslutning å presentere. Arbeidet pågår fortsatt, og saken vil tas opp igjen på neste ordinære generalforsamling.

Bakgrunnen for at prosessen ikke er fullført tidligere, er som kjent at sameiet hadde et ekstraordinært årsmøte i fjor hvor styreleder ble byttet. Det sittende styret overtok dermed prosjektet brått og har brukt høsten på å sortere, gjennomgå og kartlegge status for å sikre en grundig og korrekt videre prosess.

Vedtak:

Tas til orientering

5. Saker fra eierne

5.1 Vask av fasade -sak fra Milan Janic:

Enstemmig vedtatt å vaske fasaden. Det er innhentet tilbud av 3 forskjellige firmaer. Styret bestiller fasade vask når forsikringssaken er ferdig.

Vedtak:

Styret innhenter tilbud fra Utvendig renhold AS.

5.2 Utvide parkeringsplassen foran blokka, fjerne hekk/blomsterbed-sak fra Van Ba Nguyen

Årsmøtet vedtok enstemmig at styret utarbeider en plan for utvidelse av parkeringen og gjennomfører jobben.

Vedtak:

Utvide parkeringsplassen foran blokka. Fjerne hekk og blomsterbed ved det gamle tørkestativet foran oppgang.

6. Styrehonorar

Styreleder- og styremedlemshonorar øker fra tidligere år:

Styreleder utbetales kr 55.000,- i styrelederhonorar. Dette utbetales etterskuddvis for perioden 2025-2026 - etter dette årsmøtet.

Bente Tonhaugen og Mohammed Azimeh utbetales kr 6000 hver i styremedlemshonorar for perioden 2025-2026 etterskuddsvis etter dette årsmøtet.

Cristina Geli og Sven-Erik Simonsen utbetales kr. 2800 hver i varamedlemshonrar for perioden 2025-2026 etterskuddsvis etter dette årsmøtet.

Mohammed Azimeh utbetales i tillegg kr 6.000 etterskuddsvis for signeringsarbeid i perioden 2025-2026.

Bente Tonhaugen utbetales i tillegg kr 4.000 etterskuddsvis for signeringsarbeid i perioden 2025-2026.

Enstemmig vedtatt

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til i dag ble fastsatt til kr. 82600

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -på valg.

Styreleder selger leiligheten og skal flytte. Dersom noen ønsker å ta over rollen som styreleder så er den ledig. Nåværende styreleder kan sitte i ett år til for å sikre en smidig overgang og for å fullføre de prosjektene som er satt i gang.

Vedtak:

Arta Sedfi ble valgt til styreleder for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Mohammed Azimeh er ferdig med sin periode og ønsker ikke å stille til valg.

Bente Tonhaugen er ikke på valg, og har 1 år igjen av perioden.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer ble valgt:

Cristina Geli ble valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Sven-Erik Simonsen er ferdig med sin periode og ønsker ikke å stille til valg.
Christina Geli er ferdig med sin periode, stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Følgende varamedlemmer ble valgt:

Jan Gunnar Kristiansen ble valgt som varamedlem for 1 år.

Marianne Hanangeble valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års møte

Vedtak:
Til valgkomité ble valgt:

Protokoll for Sameiet Slettheiveien 81

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Remme (sign.)	09.06.2026
Sekretær	Arta Sedefi (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Arta Sedefi (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Jan Gunnar Kristiansen (sign.)	09.06.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

Tirsdag 03.06.2025 Kl: 18:00
Møtested: Møtelokalet i kjelleren i Slettheiveien 79

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Representant fra Søbo

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: En sameier tilstede på årsmøtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Fra Milan Janic, seksjon 29, om fasadevask, asfalt og blomsterbed

"Vask av fasaden,ny asfalt utenfor inngangsdøren langs blokka, fjerne blomsterbed foran blokka, ser mye ryddigere ut....."

Forslag til vedtak: "Fasaden ved inngangspartiene vaskes og styret hyrer inn et firma til dette."

4.2 Fra Thao van Nguyen, seksjon 30, om ladestasjon for biler

"Jeg ønsker å ha ladestasjoner til for å lade bil. Blokka 59 og 60 har sånn lade og det er billigste, tusen takk"

Forslag til vedtak: "Styret gis ansvaret for å finne en god løsning for elbillading og å sørge for at dette blir etablert."

4.3 Fra Mohammed Azimeh, seksjon 36, om hundehold

"Vi har lagt merke til at flere lufter hundene sine rundt blokka. Samtidig har vi observert flere tilfeller der hundeposer har blitt forlatt, enten ved parkeringsplassen eller på gressplenen. Undertegnede har måttet plukke hundeposer opp da hundeeiere ikke har tatt ansvar. Det har vært episoder hvor hundeeiere har sluppet hunden fra båndet rundt sameie. Dette er uakseptabelt og fremkaller farer og redsel for barn.

Dersom beboere ønsker å ha husdyr, så må de vise ansvar! Man blir også lite begeistret når forbipasserende som ikke tilhører sameiet, passere fritt i området."

Forslag til vedtak: "Alle beboere og eiere oppfordres til å følge regler og vanlig skikk og bruk når det gjelder hundehold. Hundebæsj SKAL plukkes opp og hundeposer skal kastes i søppeldunker. Det vises også til husordensreglene om husdyrhold:

§ 4 – HUSDYRHOLD:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Slik tillatelse vil ikke bli gitt uten at det foreligger helt spesielle grunner. Det er for øvrig båndtvang i boligsameienes områder hele året."

5. Sak fra styret - Vedlikeholdsprosjekt

Årsmøtet vedtok i fjor et vedlikeholdsprosjekt på godt over 10 millioner under forutsetning av at vi fikk økonomisk støtte fra Enova. I året som har gått har vi derfor søkt om full Enovastøtte flere ganger og fått avslag. Vi vil nå igang med å søke om et litt mindre støttebeløp da det er langt større sjanse for å få godkjent dette. Utfordringen er at vi ikke vet hvor mye/lite vi kan søke om for å få eller ikke få støtte. Her må vi rett og slett prøve oss litt fram.

Det er fullt mulig å gjennomføre vedlikeholdsprosjektet med en mindre støtte fra Enova eller uten støtte i det hele tatt.

Prosjektet som foreslås innebærer utskiftning av vinduer og balkongdører samt etterisolering av begge langveggene på blokka. Dette vil ha en kostnadsramme på ca 12.811.000 kr inkl mva. Dette er et anslag som i hovedsak er basert på prisene vi innhentet i fjor medregnet prisstigning og også medregnet uforutsette kostnader. Dersom vi får Enovastøtte vil prisen kunne bli noe lavere.

Vi har fått oppdaterte kalkyler ut fra et lånebehov på 11 millioner.

<u>Månedlig økning av fellesutgiftene ved låneopptak 11 mill./20 års nedbetalingstid med en rente: p.t. 6,95 % p.a. er beregnet til:</u>

Leil.kategori 1: Kr. 1284,-

Leil.Kategori 2: Kr. 2066,-

Leil.kategori 3: Kr. 2406,-

Leil.kategori 4: Kr. 2747,-

<u>Økning fellesgjeld:</u>

Leil.kategori 1: Kr. 166103,-

Leil.Kategori 2: Kr. 267289,-

Leil.kategori 3: Kr. 311299,-

Leil.kategori 4: Kr. 355309,-

Det vil bli lagt opp slik at de seksjonseiere som ønsker det kan betale ned sin del av fellesgjelden (for eksempel med egne midler eller privat låneopptak). Alle som har behov for det får lån via Sameiet som betales ned via økning i fellesutgiftene.

Mer informasjon om dette prosjektet ble vedlagt fjorårets innkalling til årsmøte og det viktigste gjengis her:

Det er behov for omfattende vedlikehold av fasadene i blokka. Styret har derfor i samarbeid med Søbo og Bergendoff & Poll AS jobbet med konkrete tiltak. Tiltakene er store og kostnadskrevende, men nå vil være et gunstig tidspunkt å gjennomføre dette på fordi det er mulig å få opp mot 30% støtte for prosjektet fra Enova. På et prosjekt som blir såpass dyrt, vil støtten fra Enova komme godt med.

Mye arbeid gjenstår før vi fysisk kan sette igang tiltakene, og noe av det første blir å hente inn konkrete anbud, slik at vi sikrer oss best mulig pris på arbeidene. Det vil også måtte jobbes mye med detaljer og gjennomføringen, og ikke minst med kompensasjon til de seksjonseierne som har utført felles vedlikehold som utskiftning av vinduer eller balkongdør for egen regning.

Målet med prosjektet er å redusere varmetapet (og strømforbruket) i blokka, slippe så mange kuldebroer i konstruksjonen, få triveligere boforhold med mindre uønsket luftgjennomstrømming og forhåpentligvis også en stigning på leilighetenes verdi.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprosjektet som omfatter etterisolering av begge langvegger samt utskiftning av vinduer og balkongdører med en kostnadsramme på ca 12.811.000 kr inkl mva. Styret gis fullmakt til å jobbe videre med prosjektet og til å ta opp lån på vegne av sameiet på inntil kr. 12.811.000. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Felleskostnader økes tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak. Styret gis fullmakt til å igangsette og gjennomføre hele prosjektet uavhenging av støtte fra Enova.

Lån etableres som IN-lån med avtale om individuell nedbetaling for seksjonseierne.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Styreleder utbetales kr 55.125,- i styrelederhonorar. Dette utbetales forskuddsvis i månedlige rater for perioden 2025-2026. Arta Sedefi, Bente Tonhaugen og Sigrun Elisabeth Olsen utbetales hver kr 4.410 i styremedlemshonorar for perioden 2024-2025 etterskuddsvis etter dette årsmøtet. Nino Sahinagic ønsker ikke å motta honorar.

Styreleder- og styremedlemshonorar økes dermed med 5% fra tidligere år.

Arta Sedefi utbetales i tillegg kr 6.000 etterskuddsvis for signeringsarbeid i perioden 2024-2025.

Samlet styrehonorar til utbetaling (forskuddsvis og etterskuddsvis): kr 74.355,-

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Marianne Olimstad
Styremedlem, Arta Sedefi
Styremedlem, Nihad Nino Sahinagic
Varamedlem, Bente Merethe Røysland Tonhaugen
Varamedlem, Sigrun Elisabeth Olsen

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ikke på valg i år, Marianne Olimstad har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Marianne Olimstad (1 år igjen av perioden)

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer. Vanligvis velges ett styremedlem for to år av gangen, hvert år slik at styremedlemmene overlapper hverandre. Arta Sedefi er valgt for to år og har 1 år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Arta Sedefi (1 år igjen av perioden)

Bente Tonhaugen velges for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Begge varamedlemmene velges for ett år av gangen

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Sigrun Elisabeth Olsen for 1 år

Sven-Erik Simonsen for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Det har ikke vært vanlig å ha valgkomite.

Styrets årsmelding for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.05.2025

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81 ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Marianne Olimstad, Flesi 11
Styremedlem, Arta Sedefi, Slettheiveien 81 C
Styremedlem, Nihad Nino Sahinagic, Slettheiveien 81 B
Varamedlem, Bente Merethe Røysland Tonhaugen, SLETTHEIVEIEN 81 A
Varamedlem, Sigrun Elisabeth Olsen, SLETTHEIVEIEN 81 B

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter og behandlet 48 saker. Det er gjennomført ordinært årsmøte 03.06.24.

Det foreløpige regnskapet for 2024 viser et bokført overskudd på kr 41.635. Dette skyldes lavere kostnader kombinert med høyere renteinntekter enn opprinnelig budsjettert.

Styret har gjennom året hatt et fokus på blokkas vedlikeholdsprosjekter, særlig da å få støtte fra Enova, mer om dette i egen sak fra styret.

I høst (og videre inn i 2025) har vi forsøkt å få tak i en permanent vaktmester også. Vi har hatt samtaler med to aktuelle kandidater og tilbudt den ene jobben, men vedkommende trakk seg i siste øyeblikk. I skrivende stund har vi fått tak i en dyktig ung gutt til å klippe plen og ta søppel i sommer. Fortsatt er det andre vaktmesteroppgaver som må løses fra gang til gang. Styret har selv stilt opp i mangel av vaktmester, men vi håper å få en bedre løsning til høsten.

Arbeidet med søppelbodene som ble gjennoppbygd sommeren 2024 etter brann i 2023 er enda ikke avsluttet. Vi har vært uheldige med de to firmaene vi etter tur har engasjert til å ta på murpuss, men vi gir oss ikke. Vi skal ha murpuss på veggene og både vegger og dører skal males før vi er tilfreds.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Forrige årsmøte besluttet å sette opp skillevegger i kjellerrom mellom oppgang A og B. Dette er nå gjort og bodene er tatt i bruk. Det gjenstår kun små formelle ting her. Videre besluttet årsmøtet et omfattende hagearbeid på begge sider av blokka. Vi anser arbeidet på blokkas inngangsside som ferdig. Her er det fjernet mange trær og tynnet ut. Mellom blokka og veien gjenstår fortsatt en del oppryddingsarbeid, men et firma har fjernet de store trærne som vi ønsket å ha vekk slik at vi selv kan gjøre resten av arbeidet. På begge sider av blokka trengs det i tillegg vanlig hagearbeid utover hele sommersesongen.

I april ble det foretatt en befaring i og rundt blokka sammen med Erling Jakobsen fra Sørlandet Boligbyggelags tekniske avdeling. Det ble utarbeidet en detaljert rapport som styret vil ta stilling til så snart vi har fått gjennomgått denne grundig.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret vil i 2025 fortsette sitt arbeid med utvikling og gjennomføring av vedlikeholdsprosjekter. Årsmøtet setter føringer for hvilken retning dette arbeidet tar.

Resultatrapport klient 216 SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 122 588	1 105 950	1 122 588	1 122 612
Innbetalt kabel TV/Internett		292 320	275 520	277 920	319 000
Innbetalte dugnadspenger		24 000	24 000	24 000	24 000
Tilskudd	1	90 331	0	0	0
Vedlikeholdsfond		150 120	150 120	150 120	150 120
Sum inntekter		**1 679 359**	**1 555 590**	**1 574 628**	**1 615 732**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	13 000	11 750	10 500	7 000
Styrehonorar	3	72 804	84 568	67 067	75 300
Forretningsførerhonorar		64 167	59 225	55 600	63 000
Rådgivningstjenester		180 976	45 476	38 850	33 000
Vaktmestertjenester		3 979	0	0	0
Lønn	4	254 377	90 579	129 654	224 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	49 489	24 696	27 796	42 201
Vedlikehold/serviceavtaler	5	154 660	179 921	401 316	243 252
Kabel-tv/Internett		302 801	280 561	297 000	319 000
Forsikring		281 245	261 627	275 000	310 000
Kommunale avgifter		169 552	135 914	154 000	180 000
Strøm		37 715	41 899	48 000	48 000
Renhold, fellesareal		52 032	57 443	64 000	67 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		699	3 151	2 000	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	7 476	1 000	1 000
Drift maskiner		1 418	0	1 000	0
Andre driftsutgifter	6	28 047	3 075	4 050	6 918
Sum driftskostnader		**1 666 959**	**1 287 358**	**1 576 833**	**1 621 671**
Driftsresultat		**12 400**	**268 232**	**-2 205**	**-5 939**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 296	10 385	2 205	5 000
Annen finansinntekt		939	2 495	0	939
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**29 235**	**12 880**	**2 205**	**5 939**
Årsresultat	7	**41 635**	**281 112**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til opptjent egenkapital	8	-41 635	-281 112	0	0
Sum disponering av resultat		**-41 635**	**-281 112**	**0**	**0**

Balanserapport klient 216 SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 527	22 473
Andre fordringer	9	160 660	153 019
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		342 659	301 927
Innestående på særvilkår		375 542	361 248
Skattetrekkskonto, bundne midler		10 497	4 206
Sum omløpsmidler	7	**898 886**	**842 874**
SUM EIENDELER		**898 886**	**842 874**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		687 711	687 711
Årets resultat		41 635	0
Sum egenkapital	**8**	**729 346**	**687 711**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 040	23 038
Leverandørgjeld		93 250	113 391
Skyldig off. myndigheter		19 950	8 587
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		28 301	10 147
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**169 540**	**155 163**
Sum gjeld		**169 540**	**155 163**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**898 886**	**842 874**

SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

Kristiansand, 05.05.2025

(Signert elektronisk)

Marianne Olimstad Styreleder	Nihad Nino Sahinagic Styremedlem	Arta Sedefi Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Note 1 - Tilskudd

Mottatt fra Enova i forbindelse med rapport på energisparende tiltak

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 000	11 750
Sum	**13 000**	**11 750**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	72 804	84 568
Sum	**72 804**	**84 568**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	226 375	84 555
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	28 301	10 147
5800 REFUSJON SYKEPENGER	-299	-8 246
5801 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER	0	4 123
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	42 557	23 265
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	3 990	1 431
5510 Fast bilodtgjørelse	2 941	0
Sum	**303 865**	**115 275**

Note 4 - Personalkostnader

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

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

Lønnskostnadene er vesentlig høyere enn budsjett på grunn av arbeid med gjennoppbygging av søppelbod.

Det har vært utbetalt lønn til styremedlemmer kr. 77 025,- i 2024.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	105 499	30 647
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 823	4 975
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	4 023
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	14 425	61 425
6614 EGENANDEL SKADER	18 000	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	21 755	25 024
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	6 340	18 828
6630 BRØYTING	31 673	25 000
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-143 309	0
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	92 953	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	3 500	0
Sum	**154 660**	**179 921**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7100 BILGODTGJØRELSE, OPPGAVEPLIKTI	7 971	0
7140 REISEKOSTNADER, IKKE OPPGAVEPL	1 764	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 362	3 075
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	5 618	0
7790 ANDRE KOSTNADER	11 333	0
Sum	**28 047**	**3 075**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**687 711**	**406 599**
Årets resultat	41 635	281 112
B. Årets endringer i disponible midler	**41 635**	**281 112**
C. Disponible midler UB	**729 346**	**687 711**
Omløpsmidler	898 886	842 874
- Kortsiktig gjeld	169 540	155 163
Disponible midler 31.12	**729 346**	**687 711**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	687 711	406 599
Årets resultat	41 635	281 112
Sum egenkapital 31.12	**729 346**	**687 711**

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder for 2025.

Resultat og balanse med noter for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

Styreleder	Marianne Olimstad (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Nihad Nino Sahinagic (sign.)	07.05.2025
Styremedlem	Arta Sedefi (sign.)	05.05.2025

KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Slettheiveien 81

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Slettheiveien 81s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ATICN-GC9X4-1QYSO-3KNXW-PB1W0-EWA8E

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ATICN-GC9X4-1QYSO-3KNXW-PB1W0-EWA8E

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81 tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 Møtested: Møtelokalet i kjelleren i Slettheiveien 79.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Marianne Olimstad ble valgt som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Øyvind Gaare(Repr.Søbo) ble valgt som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Jan Gunnar Kristiansen ble valgt til å signere protokollen

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
22 seksjonseiere / 4 fullmakter

Totalt 26 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Fra Milan Janic, seksjon 29, om fasadevask, asfalt og blomsterbed

"Vask av fasaden,ny asfalt utenfor inngangsdøren langs blokka, fjerne blomsterbed foran blokka, ser mye ryddigere ut....."

Vedtak:
Fasaden ved inngangspartiene vaskes og styret hyrer inn et firma til dette.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Fra Thao van Nguyen, seksjon 30, om ladestasjon for biler

"Jeg ønsker å ha ladestasjoner til for å lade bil. Blokka 59 og 60 har sånn lade og det er billigste, tusen takk"

Vedtak:
Styret gis ansvaret for å finne en god løsning for elbillading og kommer tilbake til årsmøtet med forslag.

Enstemmig vedtatt

4.3 Fra Mohammed Azimeh, seksjon 36, om hundehold

"Vi har lagt merke til at flere lufter hundene sine rundt blokka. Samtidig har vi observert flere tilfeller der hundeposer har blitt forlatt, enten ved parkeringsplassen eller på gressplenen. Undertegnede har måttet plukke hundeposer opp da hundeeiere ikke har tatt ansvar. Det har vært episoder hvor hundeeiere har sluppet hunden fra båndet rundt sameie. Dette er uakseptabelt og fremkaller farer og redsel for barn.

Dersom beboere ønsker å ha husdyr, så må de vise ansvar! Man blir også lite begeistret når forbipasserende som ikke tilhører sameiet, passere fritt i området."

Vedtak:
"Alle beboere og eiere oppfordres til å følge regler og vanlig skikk og bruk når det gjelder hundehold. Hundebæsj SKAL plukkes opp og hundeposer skal kastes i søppeldunker. Det vises også til husordensreglene om husdyrhold:

§ 4 – HUSDYRHOLD:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret. Slik tillatelse vil ikke bli gitt uten at det foreligger helt spesielle grunner. Det er for øvrig båndtvang i boligsameienes områder hele året."

Enstemmig vedtatt

5. Sak fra styret - Vedlikeholdsprosjekt

Årsmøtet vedtok i fjor et vedlikeholdsprosjekt på godt over 10 millioner under forutsetning av at vi fikk økonomisk støtte fra Enova. I året som har gått har vi derfor søkt om full Enovastøtte flere ganger og fått avslag. Vi vil nå igang med å søke om et litt mindre støttebeløp da det er langt større sjanse for å få godkjent dette. Utfordringen er at vi ikke vet hvor mye/lite vi kan søke om for å få eller ikke få støtte. Her må vi rett og slett prøve oss litt fram.

Det er fullt mulig å gjennomføre vedlikeholdsprosjektet med en mindre støtte fra Enova eller uten støtte i det hele tatt.

Prosjektet som foreslås innebærer utskiftning av vinduer og balkongdører samt etterisolering

av begge langveggene på blokka. Dette vil ha en kostnadsramme på ca 12.811.000 kr inkl mva. Dette er et anslag som i hovedsak er basert på prisene vi innhentet i fjor medregnet prisstigning og også medregnet uforutsette kostnader. Dersom vi får Enovastøtte vil prisen kunne bli noe lavere.

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsprosjektet som omfatter etterisolering av begge langvegger samt utskiftning av vinduer og balkongdører med en kostnadsramme på ca 12.811.000 kr inkl mva. Styret gis fullmakt til å jobbe videre med prosjektet og til å ta opp lån på vegne av sameiet på inntil kr. 12.811.000. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Felleskostnader økes tilsvarende nytt låneopptak med virkning fra tidspunkt for låneopptak. Styret gis fullmakt til å igangsette og gjennomføre hele prosjektet uavhenging av støtte fra Enova.

Lån etableres som IN-lån med avtale om individuell nedbetaling for seksjonseierne.

Saken falt med 17 stemmer mot. Forslag ikke vedtatt.

Nytt vedtak:

Styret innhenter flere anbud og legger fram forslag til årsmøtet. Søknadsprosess til ENOVA videreføres.

Enstemmig vedtatt

6. Styrehonorar

Vedtak:
Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes med samme satser som ifjor.

Totalt styrehonorar til utbetaling: Kr. 71.100,-

Fordeling:

-Styreleder kr 52.500,- Styreleder utbetales forskuddsvis i månedlige rater for perioden 2025-2026.

-Nino Sahinagic ønsker ikke å motta honorar.

-Styremedlem Arta Sedefi, Bente Tonhaugen og Sigrun Elisabeth Olsen utbetales etterskudssvis hver kr 4.200,-

-Arta Sedefi utbetales etterskuddsvis i tillegg kr 6.000 for signeringsarbeid i perioden 2024-2025.

Enstemmig vedtatt

7. Valg

7.1 Valg av styreleder
Styreleder er ikke på valg i år

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Marianne Olimstad har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer
Det skal velges to styremedlemmer. Vanligvis velges ett styremedlem for to år av gangen, hvert år slik at styremedlemmene overlapper hverandre.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Bente Tonhaugen, valgt for 2 år

Artas Sedefi, 1 år igjen

7.3 Valg av varamedlemmer
Begge varamedlemmene velges for ett år av gangen

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Sven-Erik Simonsen, valgt for 1 år

Mohammed Azimeh, valgt for 1 år

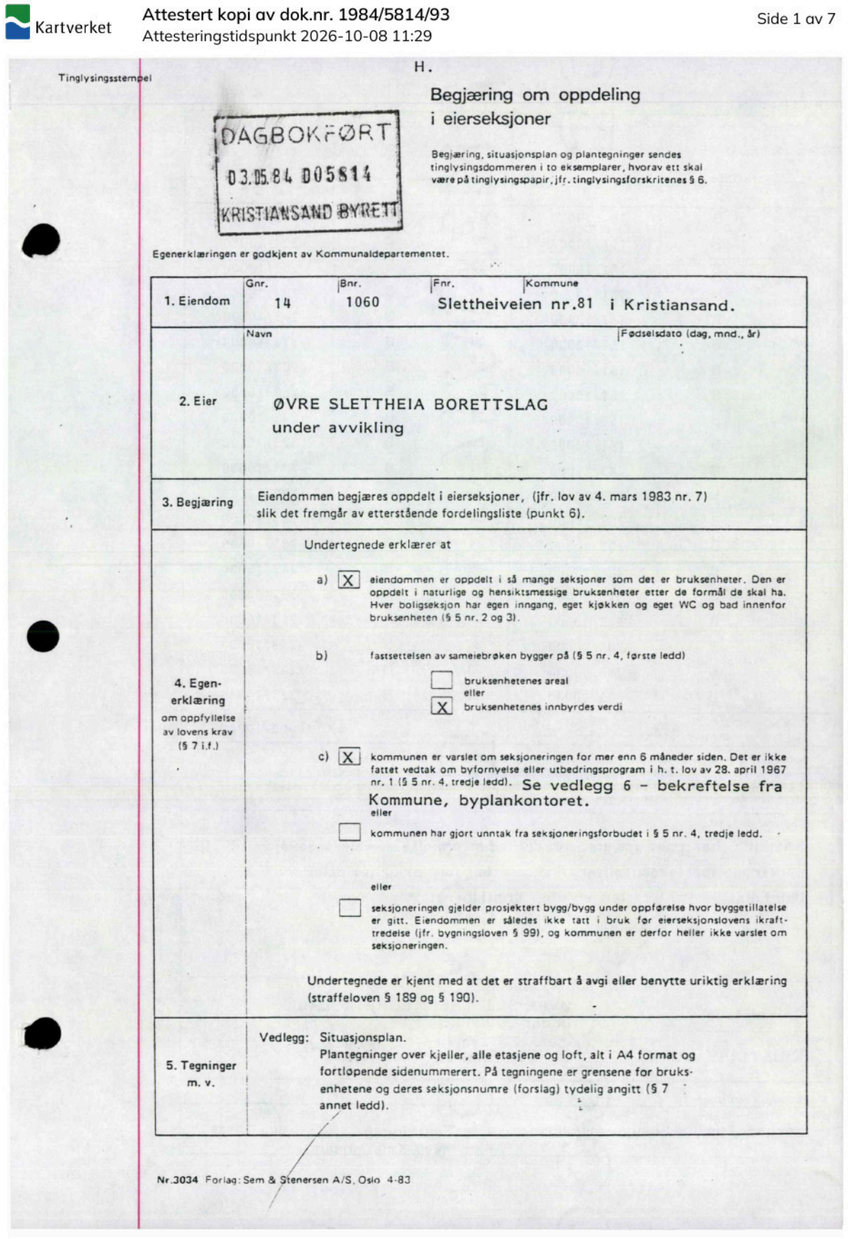
7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for SAMEIET SLETTHEIVEIEN 81

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Olimstad (sign.)	12.06.2025
Protokollvitne	Jan Gunnar Kristiansen (sign.)	17.06.2025



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1984/5814/93
Attesteringstidspunkt 2026-10-08 11:29

Side 1 av 7

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
03.05.84 005814
KRISTIANSAND BYRETT

H.

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom — Gnr. 14 | Bnr. 1060 | Fnr. | Kommune: Slettheiveien nr.81 i Kristiansand.

2. Eier — Navn: ØVRE SLETTHEIA BORETTSLAG under avvikling | Fødselsdato (dag, mnd., år)

3. Begjæring — Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] 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
- [X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] 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 ikrafttredelse (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 bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

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

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			Sum teller skal stemme med nevner		10000/10000

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = sameseksjon boliger, SN = sameseksjon 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

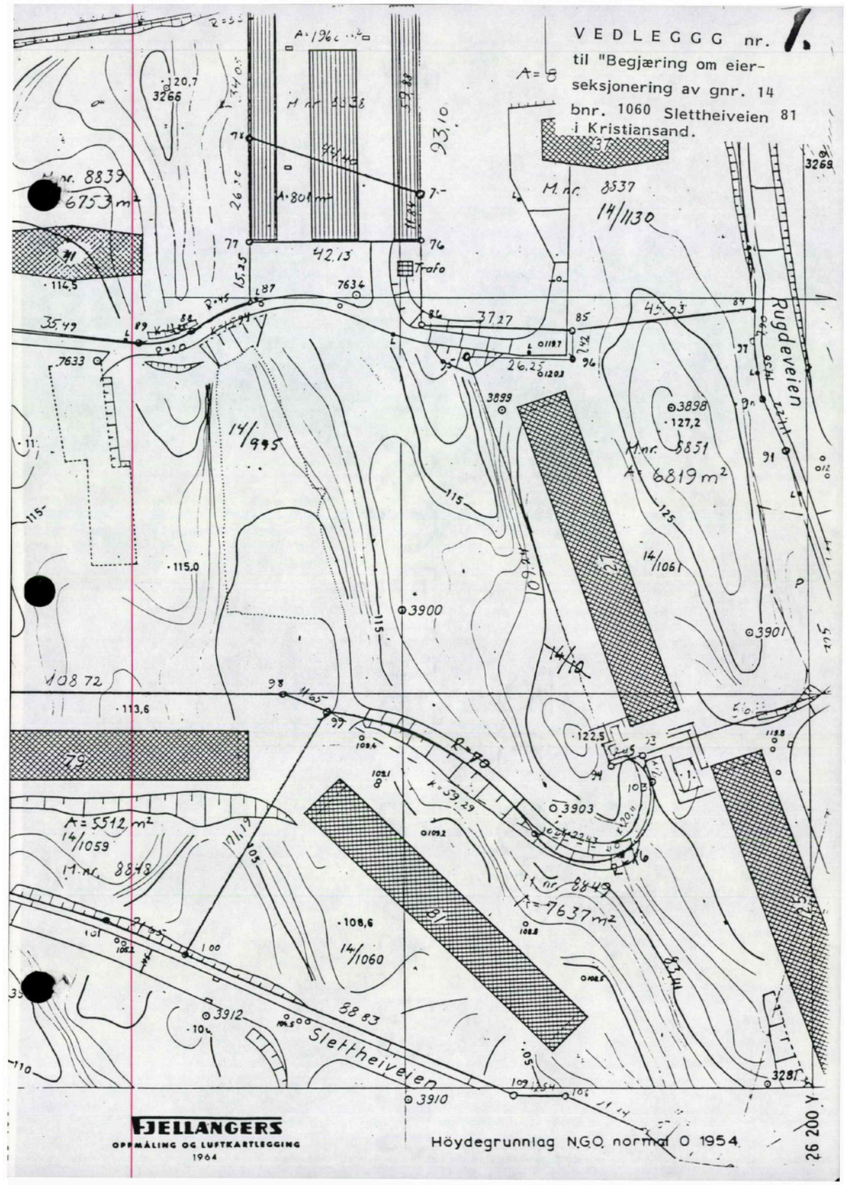
SAMEIET har pant for kr. 10.000 i den enkelte sameiers seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Panteretten har prioritet etter 80 % av lånetakst. - Panteretten er uten opptrinsrett.

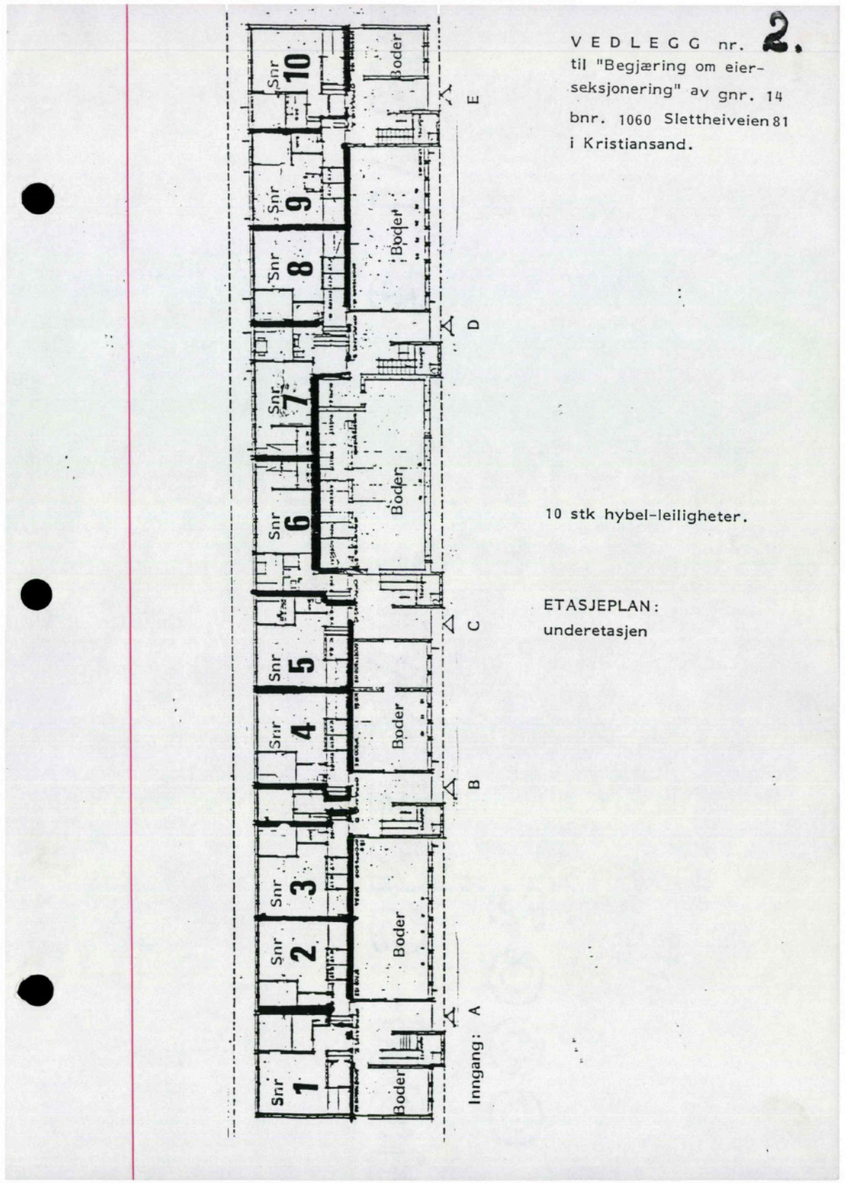
Dato: 2. mai 1984
Sted: KRISTIANSAND

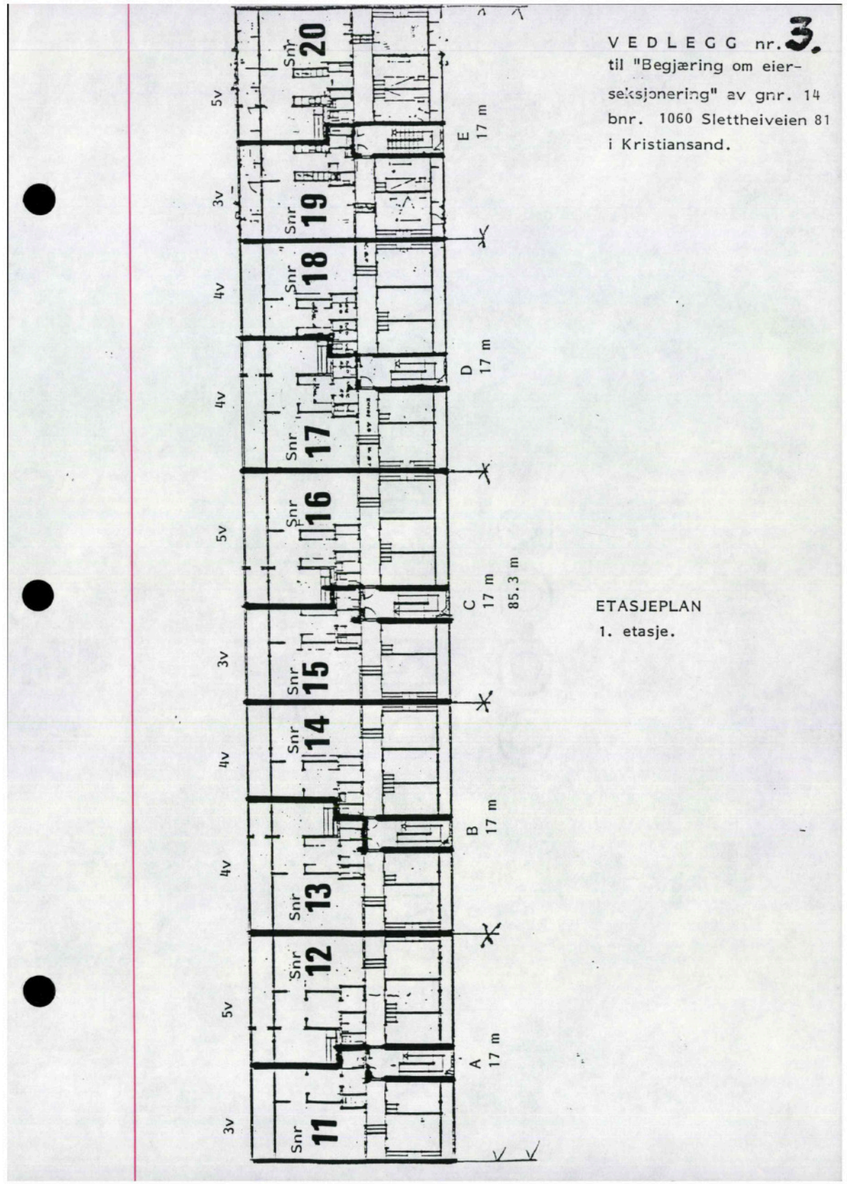
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
ØVRE SLETTHEIA BORETTSLAG
under avvikling
(Birger Forsmo) formann
(Jan Atter) styremedlem

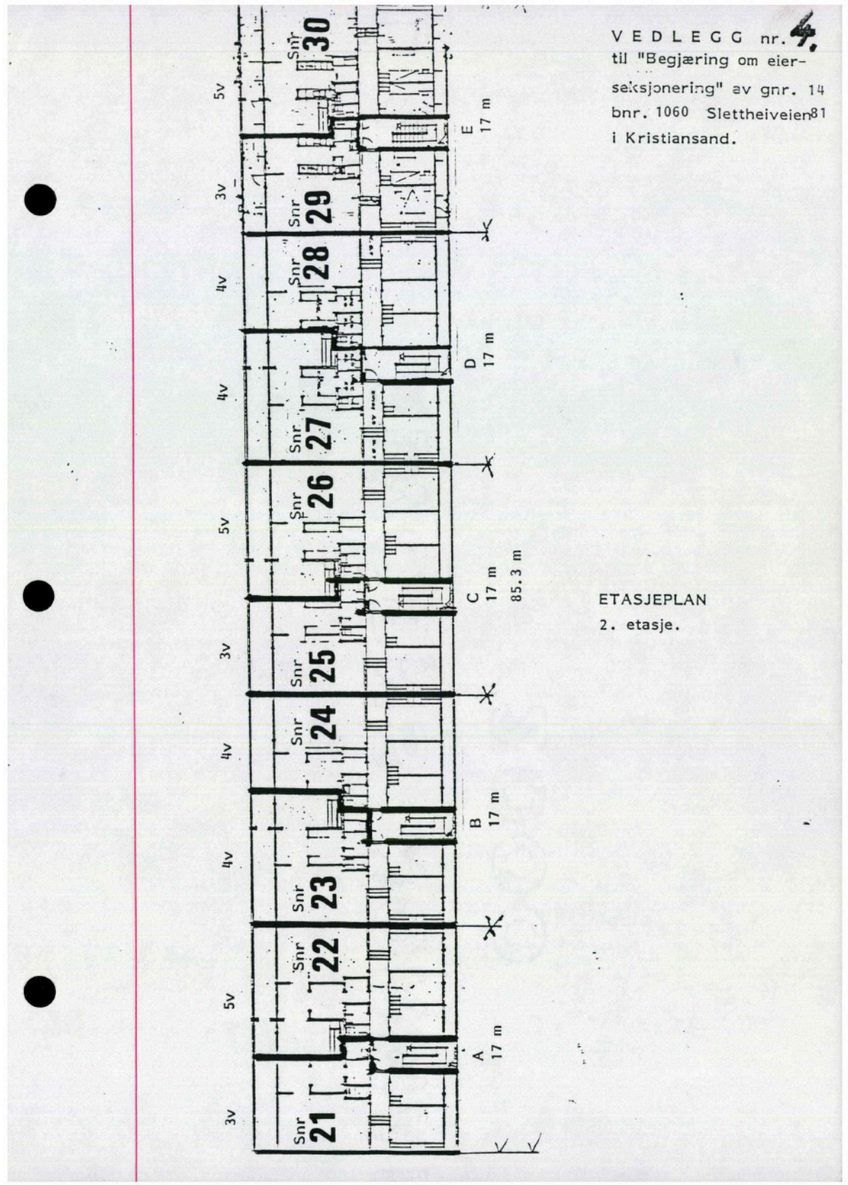
Dokumentet returneres til:

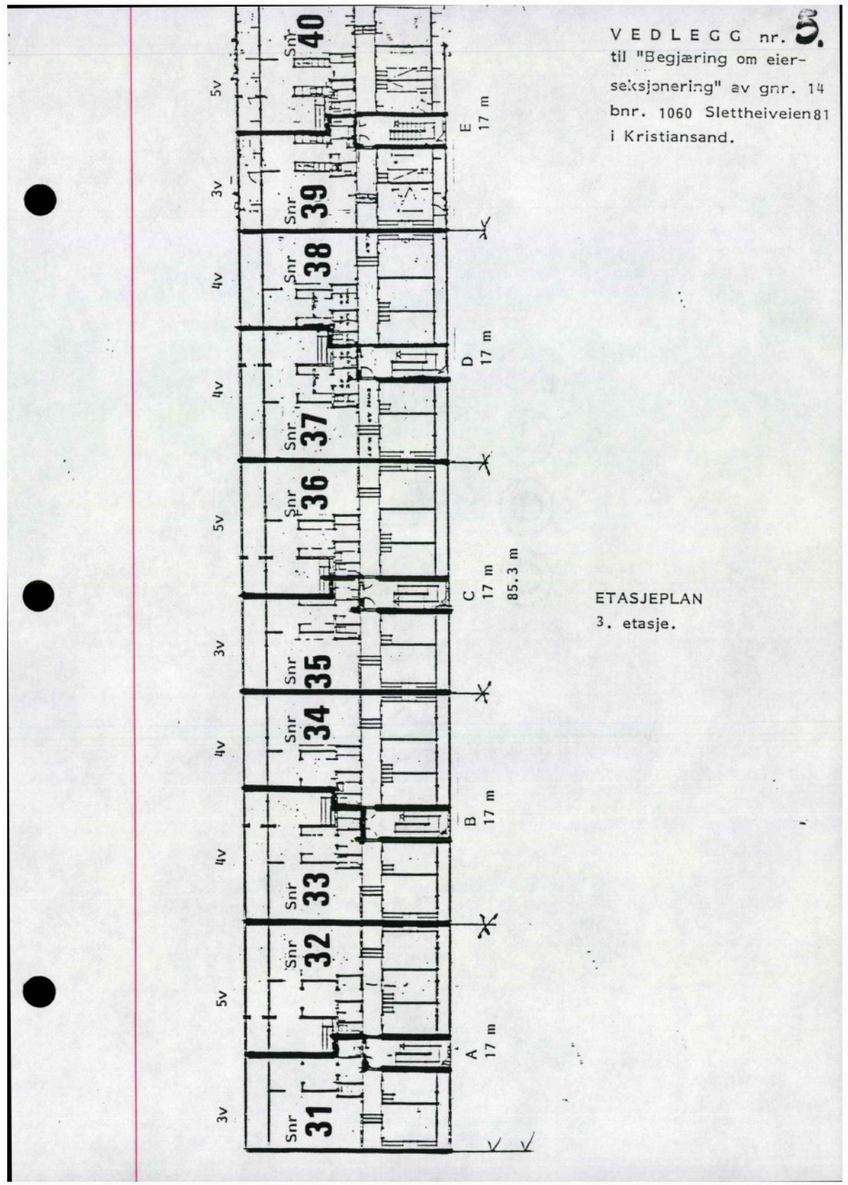
Navn	Adresse	Telefon
Jørgen Stray's Eiendomsmeglerforr. a/s,	Festningsgt. 8 4600 Kristiansand.	042.29140




VEDLEGG nr. 2.
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1060 Slettheiveien 81
i Kristiansand.
10 stk hybel-leiligheter.
ETASJEPLAN:
underetasjen
Inngang: A
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
Snr 10
Boder
A
B
C
D
E


VEDLEGG nr. 3.
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1060 Slettheiveien 81
i Kristiansand.
ETASJEPLAN
1. etasje.
Snr 11
Snr 12
Snr 13
Snr 14
Snr 15
Snr 16
Snr 17
Snr 18
Snr 19
Snr 20
A 17 m
B 17 m
C 17 m
D 17 m
E 17 m
85.3 m
3v
4v
5v


VEDLEGG nr. 4.
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1060 Slettheiveien 81
i Kristiansand.
ETASJEPLAN
2. etasje.
Snr 30
Snr 29
Snr 28
Snr 27
Snr 26
Snr 25
Snr 24
Snr 23
Snr 22
Snr 21
5v
3v
4v
4v
5v
3v
4v
4v
5v
3v
E 17 m
D 17 m
C 17 m
B 17 m
A 17 m
85.3 m


VEDLEGG nr. 5.
til "Begjæring om eier-
seksjonering" av gnr. 14
bnr. 1060 Slettheiveien 81
i Kristiansand.
ETASJEPLAN
3. etasje.
Snr 40
Snr 39
Snr 38
Snr 37
Snr 36
Snr 35
Snr 34
Snr 33
Snr 32
Snr 31
5v
3v
4v
4v
5v
3v
4v
4v
5v
3v
E 17 m
D 17 m
C 17 m
B 17 m
A 17 m
85.3 m

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/15437/93
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 12:43
Side 1 av 1

DAGBOKFØRT
21.12.82 D15437
KRISTIANSAND BYRETT

Dokumentet kan tinglyses.
DEN NORSKE STATS HUSBANK
P. Nisja

E R K L Æ R I N G

Øvre Slettheia borettslag erklærer for seg og senere eiere av Slettheiveien 79 gnr 14 bnr 1059 og Slettheiveien 61 gnr 14 bnr 1058 i Kristiansand at Slettheitoppen borettslag har bruksrett til

- kontor- og lagerlokaler i Slettheiveien 79 gnr 14 bnr 1059
- miljø- og velferdsrom i Slettheiveien 61 gnr 14 bnr 1058

Bruksretten er ikke eksklusiv og reguleres etter avtale.

Kristiansand S., 25.11.82

For Øvre Slettheia borettslag

Ole Ånon Langeland (Ole Ånon Langeland)

Ivar Ludviksen (Ivar Ludviksen)

Jeg/Vi bekrefter at underskriverne av denne erklæring er over 18 år og har undertegnet denne i mitt/vårt nærvær.

1. Normann Lohne født 12/8-19 adr. Slettheiveien 61.
2. Anne Jens Kristvik født 20/2-46 adr. Slettheiveien 53

RETT KOPI ATTESTERES
TORODD KVERNLAND & CO.
Assurandør og statsaut. eiendomsmegler
Tordenskjolds gt. 11 - 4600 Kristiansand

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Slettheiveien	81			

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	boligblokk	16.4.1971	dato 31.1.1972 sak 104/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
BBL Nye Hjem		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Søndrol og Hartvoll		

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Brdr. Rome		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Byggearbeidet påbegynt i august 1973.

Kristiansand den 5. januar 1976

bygningssjefen

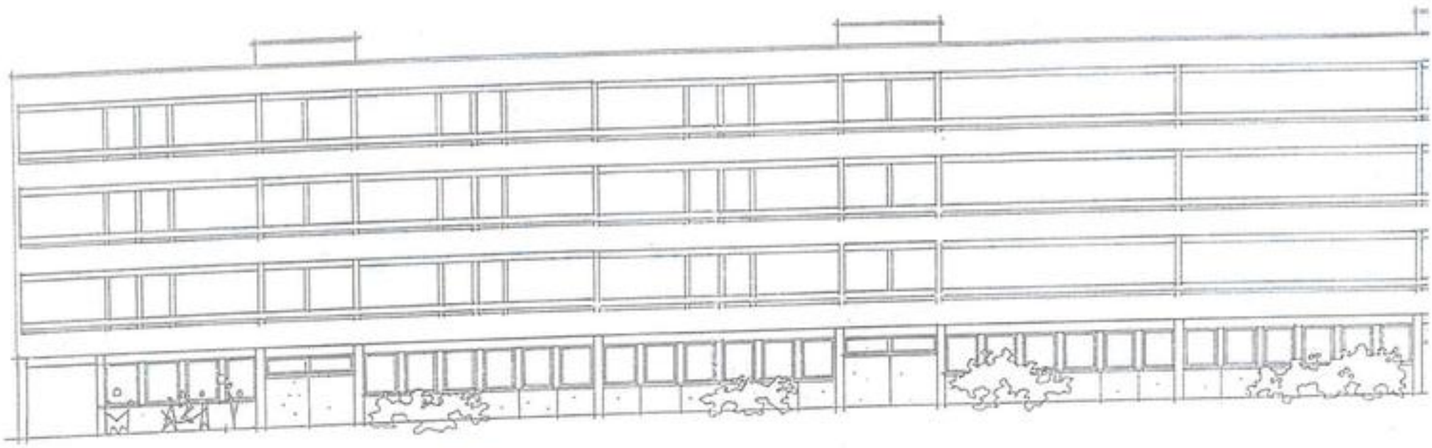
Sv. Pedersen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

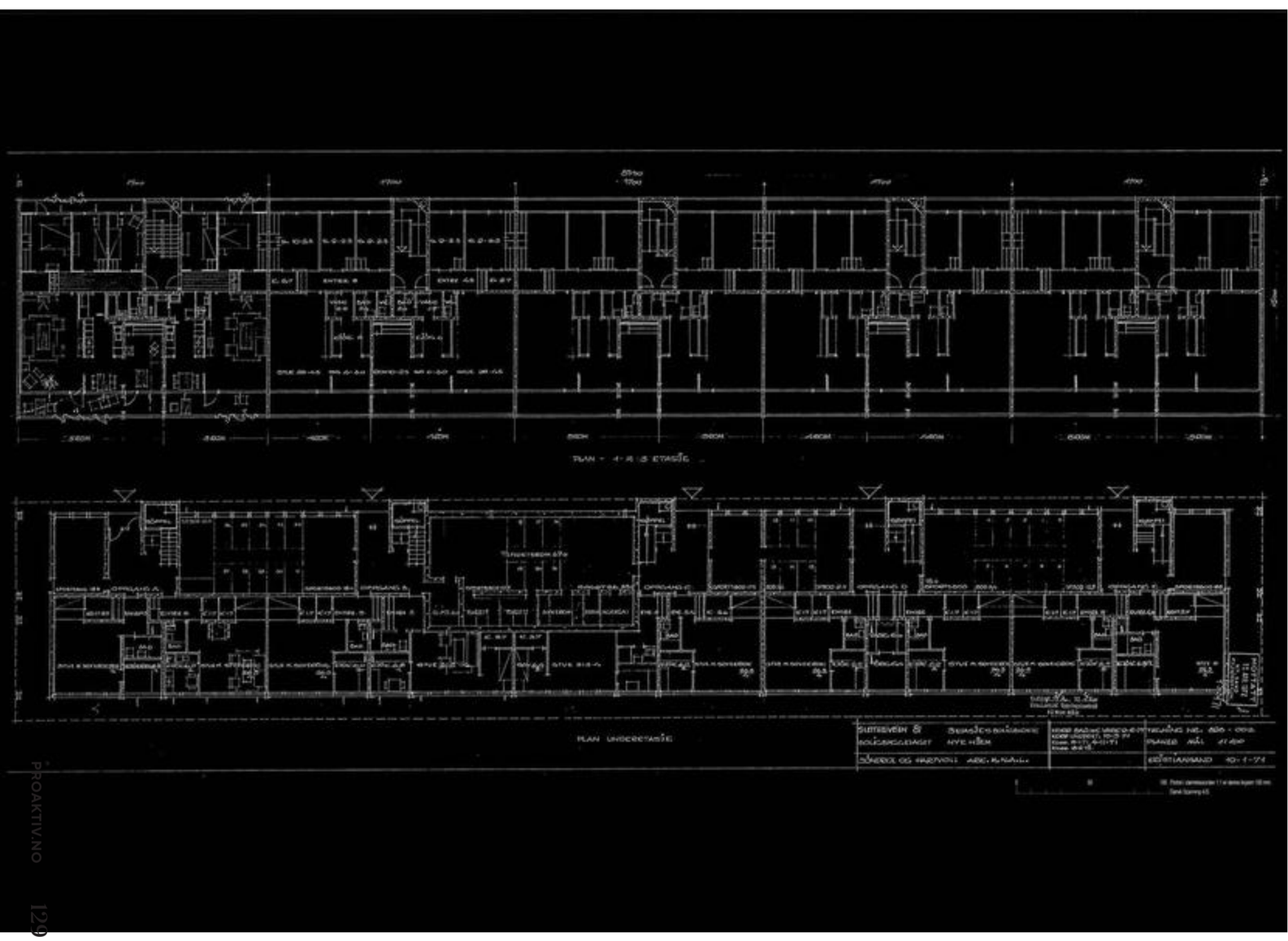
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Eneretti Sem & Stenersen A/S, Oslo



NØ

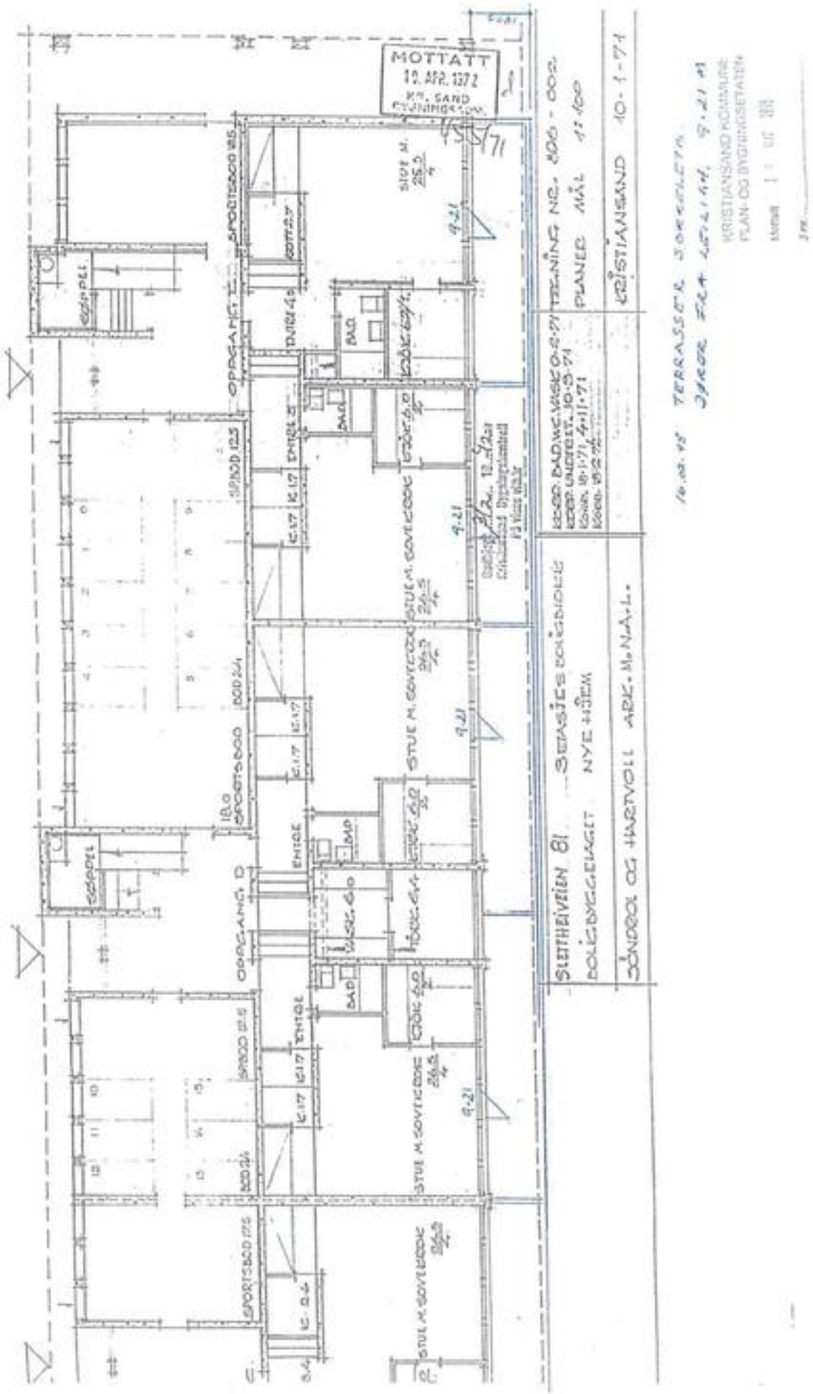
FASADE

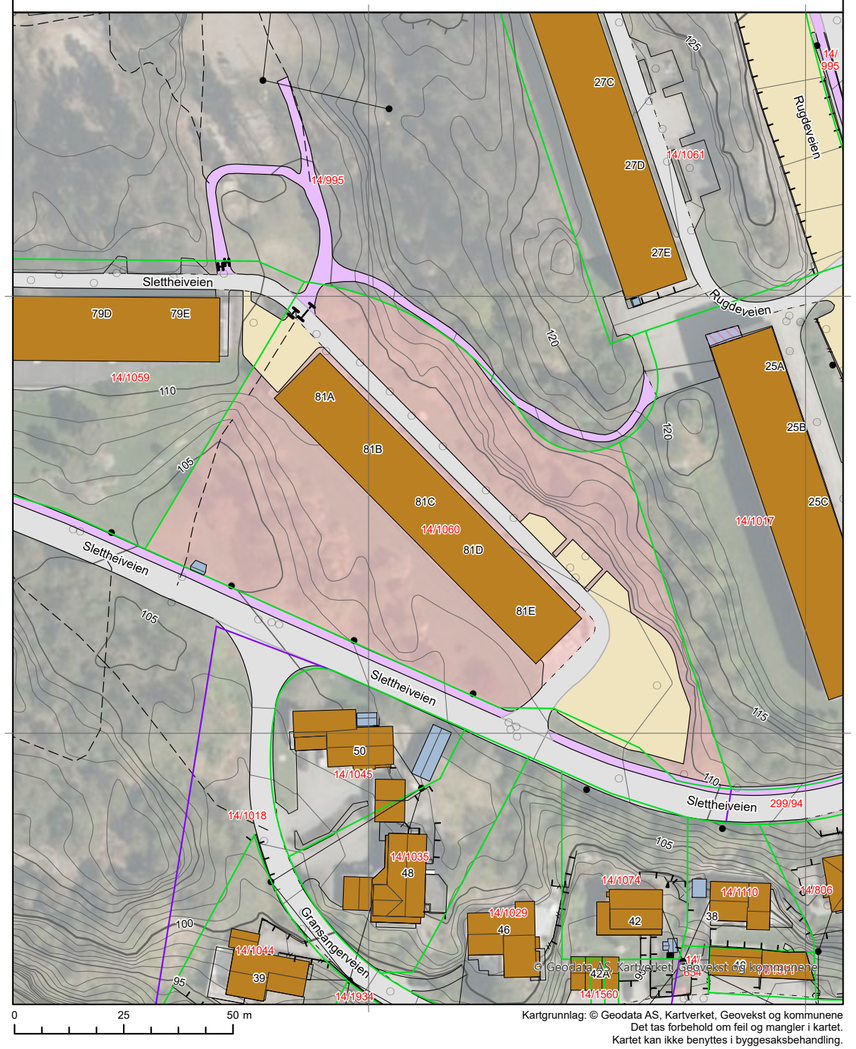
KRISTIANSAND KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



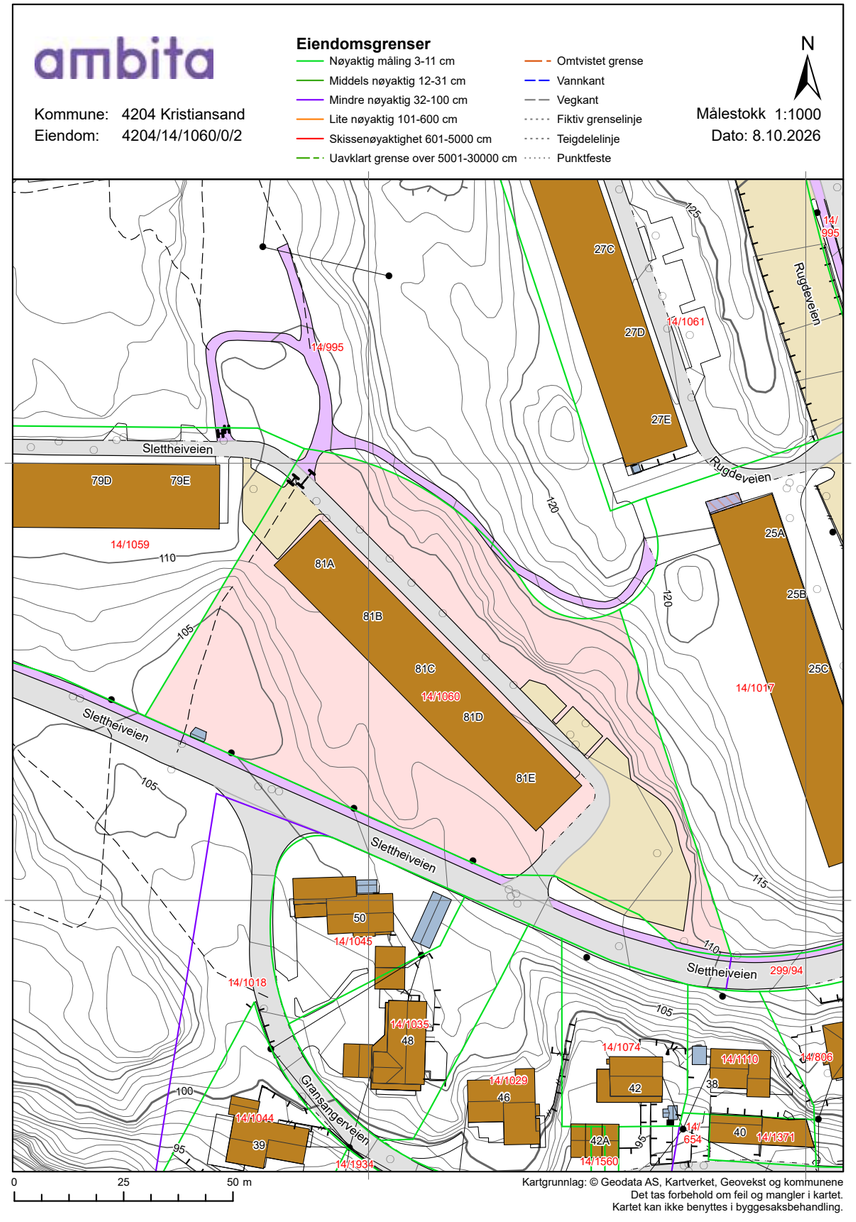
PLAN - 1. 2. 3 ETASJE

PLAN UNDERETASJE





Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

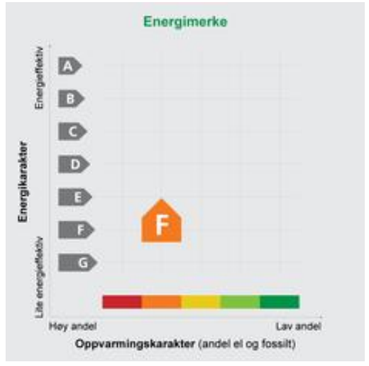

ambita
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/14/1060/0/2
Målestokk 1:1000
Dato: 8.10.2026
Slettheiveien
Rugdeveien
Granangerveien
14/995
14/1061
14/1059
14/1039
14/1017
14/1018
14/1045
14/1035
14/1029
14/1074
14/1110
14/806
14/1044
14/1934
14/654
14/1560
14/1371
299/94
27C
27D
27E
79D
79E
81A
81B
81C
81D
81E
25A
25B
25C
50
48
46
42
42A
40
39
38
125
120
115
110
105
100
95
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Slettheiveien 81 E
Postnr	4626
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	1060
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	0
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1285645
Dato	30.06.2021



Innmeldt av	Magnus Kåsa Minde

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene,
se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 14, Bruksnummer 1060, Seksjonsnummer 2 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.11.2026 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.11.2026 kl. 15.17

Adresse(r):

Gateadresse: **Slettheiveien 81 E**
Gatenr: **17556**
Kommune: **KRISTIANSAND**
Postkrets: **4626 KRISTIANSAND S**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/160838-1/200 25.02.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 370 000
Omsetningstype: Fritt salg
MOSTAD ANETTE KRISTINE
FØDT: 25.11.1972

Andel i realsameie:

990086-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1058 FNR: 0 SNR: 41 IDEELL: 1/320

990087-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1059 FNR: 0 SNR: 41 IDEELL: 1/320

990090-1/93 **OPPRETTELSE AV REALSAMEIE**
DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:
KNR: 4204 GNR: 14 BNR: 1135 IDEELL: 1/152

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/1201453-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

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

For andre heftelser, se matrikkelenheter som er registrert som hjemmelshavere.

Heftelser i eiendomsrett:

1984/5814-3/93 03.05.1984 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1070611
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/5814-5/93 03.05.1984 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
PRIORITET ETTER 80% AV LÅNETAKST UTEN OPPTRINNSRETT

1989/10033-1/93 05.07.1989 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 20,000

2026/123015-1/200 02.02.2026 13:46 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1201453-1/200 16.10.2026 10:18 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 100 000
Panthaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/1201453-2/200 16.10.2026 10:18 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: PROFFMEGLEREN AS
ORG.NR: 933 456 056
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1984/5814-2/93 03.05.1984 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 151/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 040 SEKSJONER

2020/108184-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1001 GNR: 14 BNR: 1060 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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 81E, 4626 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 1060, snr. 2 i Sameiet Slettheiveien 81, oppdragsnr.: 2400260100
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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