

# PROAKTIV

Flott 4-roms i sentrum!



FESTNINGSGATA 22



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

### ROGALAND

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

### AGDER

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

### AKERSHUS

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



## KVADRATUREN

Flott 4-roms selveierleilighet i sentrum | Innglasset balkong med ettermiddags- og kveldssol | 10 min på sykkel til UIA

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Festningsgata 22, 4614  
KRISTIANSAND S

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 150, bnr. 260, snr. 5 i  
Sameiet Festningsgaten 22

**Prisantydning:** 4.990.000,-

**Omkostninger:** 138.740,-

**Totalpris:** 5.128.740,-

**Boligtype:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1982

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 106 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 89 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3

**Garasje/Parkering:** Parkering i gate etter  
gjeldende bestemmelser.

**Tomt:** 302 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 1.984,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnadene  
inkluderer felles strøm, matter  
inngangsparti, kommunale avgifter,  
renovasjon, forsikring, søppeltømming,  
forretningsførsel + div vedlikehold og  
utgjør kr 1984 pr mnd.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje G.

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	26	33	112
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

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



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

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

## LEILIGHET I SENTRUM

Vi har her gleden av å ønske velkommen til en flott og romslig leilighet med innglasset balkong i sentrum av Kvadraturen!

Leiligheten har opprinnelig 2 soverom, men kjøkken er flyttet inn i stue og et ekstra soverom er etablert. Leiligheten fremstår lys og trivelig med slette vegger i moderne farger, parkett på gulv og har nyere kjøkkeninnredning. Det er gjort utskiftninger på røropplegg, elektrisk og nedsenket himling med spotter.

Med beliggenhet i Festningsgata 22 ligger leiligheten midt i hjertet av sentrum med alt av fasiliteter innen korte avstander.; kort vei til buss, dagligvare, treningssenter, shopping, cafe, uteliv, restauranter mm.

En ypperlig leilighet for den som selv vil bo svært sentralt i Kvadraturen, men også for den som vil leie ut da det er grei avstand til UIA!

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

Lord Philip Chesterfield



# KVADRATUREN

**Kommune:** Kristiansand / **Område:** KVADRATUREN

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

Her får man virkelig alt Kvadraturen har å by på innen kort avstand!

Med beliggenhet i Festningsgata 22 ligger leiligheten midt i hjertet av sentrum med alt av fasiliteter innen korte avstander.; kort vei til buss, dagligvare, treningssenter, shopping, cafe, uteliv, restauranter mm. En ypperlig leilighet for den som selv vil bo svært sentralt i Kvadraturen, men også for den som vil leie ut da det er kort avstand til UIA!

For de som liker å gå turer i naturen er det ideelt å bo i denne leiligheten ettersom den har svært kort avstand til populære Baneheia, et område med et rikt utvalg av turstier, flotte badevann og områder for rekreasjon.

Videre er det kort vei å gå gjennom Kvadraturen til den velkjente Bystranda med nydelig sandstrand og badebrygge, her yrer det av liv sommerstid. Man kan også ta en fin gåtur langs



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Rådhuset Totalt 30 ulike linjer	2 min 🚶 0.1 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 🚶 0.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	18 min 🚗

## DAGLIGVARE

Coop Extra Parken Kristiansand Nbda PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Kiwi Torvet	3 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📮 Postgården	4 min 🚶
📺 Vitasapotek Elefant - Kristiansand	3 min 🚶

## SPORT

🏀 Kongensgt. skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏀 Kongensgate skoles basket asfalt Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊 Fresh Fitness Kristiansand sentrum	5 min 🚶
🏊 Sørlandets Fysikalske Institutt	6 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

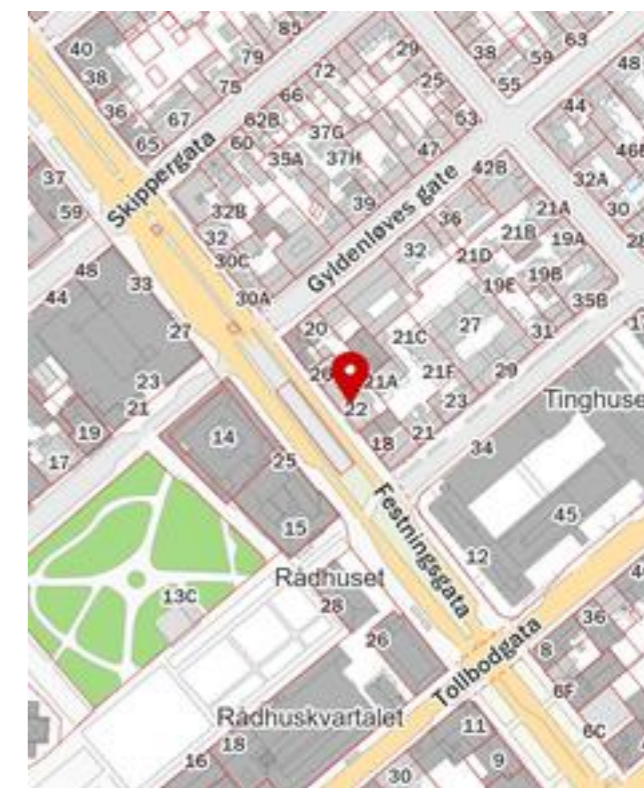
🚗 Torvet P-hus   Hurtiglading	1 min 🚶
🚗 Torvet P-hus - Hurtiglading	1 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Strandpromenaden, med Bystranda i den ene enden og Fiskebrygga i den andre. På Fiskebrygga yrer det av liv sommerstid med båter, konserter og flere restauranter der du kan nyte god mat og drikke både ute og inne. Ellers fine rekreasjonsområder i parker i Kvadraturen, der området i Tresse og Nupenparken er de mest kjente.

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

#### Adkomst

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



#### SKOLER

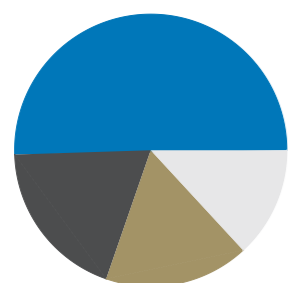
Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	21 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min 2.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	5 min 0.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 0.7 km

#### BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	16 min 1.3 km
Stasjonshaven barnehage A1 (1-5 år) 26 barn	16 min 1.3 km
Odderøya barnehage (1-5 år) 56 barn	19 min 1.7 km



#### BOLIGMASSE



13% enebolig  
17% rekkehus  
50% blokk  
19% annet



# VELKOMMEN TIL FESTNINGSGATA 22

## Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

## Tomtestørrelse

302 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for sameiet.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

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

### TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

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

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:

### Utvendig

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.

- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### Innvendig

Innvendige dører, TG2

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK. Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Futksvelling baderomsdør nederst.

- Tiltak:

- Bytte dørblad om ønskelig.

### Våtrom

3 etasje > Bad/vaskerom





#### Overflater Gulv,TG2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Målt ca 1cm fra dør mot kabinett, noe mindre høydeforskell enn dagens standard. Fungerer siden det er dusjkabinett og vann ledes direkte i sluk.

- Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### 3 etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning i sluken.

- Tiltak:

- Fungerer tilsynelatende med avviket. Ytterligere vurdering om mulig.

#### 3 etasje > Bad/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterner i vegg.

- Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

#### 3 etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

- Tiltak:

- Tilluft anbefales.

Kjøkken  
3 etasje > Stue/kjøkken  
Overflater og innredning, TG2  
Parkettgulv. Innredning fra 2017 med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Integreert kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.  
Vurdering av avvik:  
- Det er avvik:  
- Noe bruksslitasje.  
- Tiltak:  
- Fungerer med avviket, evt vurdere vedlikehold.

Leilighet  
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kjøkken er på det ene soverom på tegning, flyttet med andre ord. Gang mellom soverom og bad er ikke på tegning, mindre endring.  
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei  
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

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

#### Bygningssakkyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Fredag, 1. mai 2026)

#### Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2016.

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

Ja  
Beskrivelse: Drypp fra kran bak dusjkabinett som fuktet gipsen og laget en liten skade. Rørlegger byttet foring og lagt ny dobbel gips.

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

Ja  
Firmanavn: Agder tek AS (2017)

Beskrivelse: Nye vannrør (rør i rør) utført av faglærte. Dobbel gips på vegg og ny innredning utført av ufaglærte.

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

Ja  
Firmanavn: ToFire AS (2023)  
Beskrivelse: Byttet vindu mot bakgård og verandadør.

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

Ja

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  
Firmanavn: Ribes Elektro (2017)  
Beskrivelse: Alt av elektrisk anlegg og sikringsskap er nytt i 2017.

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

Ja  
Beskrivelse: Har vært en lekkasje i en kran under bakken i fortauet utenfor. Pålegg fra kommunen om å fikse stikkledning under bakken.

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

Ja  
Firmanavn: Comfort AS (2019)  
Beskrivelse: Se over.

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

Ja  
Beskrivelse: Fjernet ovn og tettet (murt igjen) tilgang til felles pipe.



# NYT TILVÆRELSER PÅ BALKONGEN!

## Innhold

3.etg: Gang, toalettrom, mellomgang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 3 soverom.

Kjeller: Bod i fellesareal

4.etg: Bod i fellesareal.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom de godkjente byggetegningene mottatt fra kommunen og dagens planløsning og innredning i leiligheten. På originale tegninger er leiligheten tegnet med ett soverom ved balkong, og "event sov" der soverommet ut mot Festningsgata ligger i dag. Deler av soverommet ved balkong er gjort om til gang slik at det ikke er adkomst til bad direkte fra soverommet. Kjøkken er flyttet inn i del av stuen. På det arealet som opprinnelig er kjøkken er det i dag innredet et tredje soverom. Segler opplyser at endret planløsning ikke er omsøkt hos kommunen, men det er samtidig noe usikkerhet knyttet til om slik endring som er foretatt er søknadspliktig. Kjøkken er rom som er å benevne "rom for varig opphold", tilsvarende som stue og soverom er. Ettersom det tredje soverommet som er mot bakgården er innredet på del av areal som er opprinnelig areal "for varig opphold" er rommet vurdert som et soverom, og leiligheten markedsføres derfor med 3 soverom, altså som en 4-roms leilighet. Det tas spesifikt forbehold om at dagens planløsning med 3 soverom og de øvrige endringene er godkjent. Det foreligger usikkerhet om disse endringene medfører søknadsplikt. Kjøper ansees med dette å være godt kjent med de faktiske forhold, og kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommene til opprinnelig standard/bruksformål.

For interessenter/kjøpere som anser overnevnte opplysninger

som avgjørende for sin interesse til å kjøpe leiligheten oppfordres til å selv foreta undersøkelser med kommunen, arkitekt eller annen fagkyndig for å kartlegge søknadsplikt, risiko, kostnader m.v.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 2 kvm

3. etasje

BRA-i: 89 kvm

Total BRA: 89 kvm

4. etasje

BRA-e: 15 kvm

Total BRA: 15 kvm

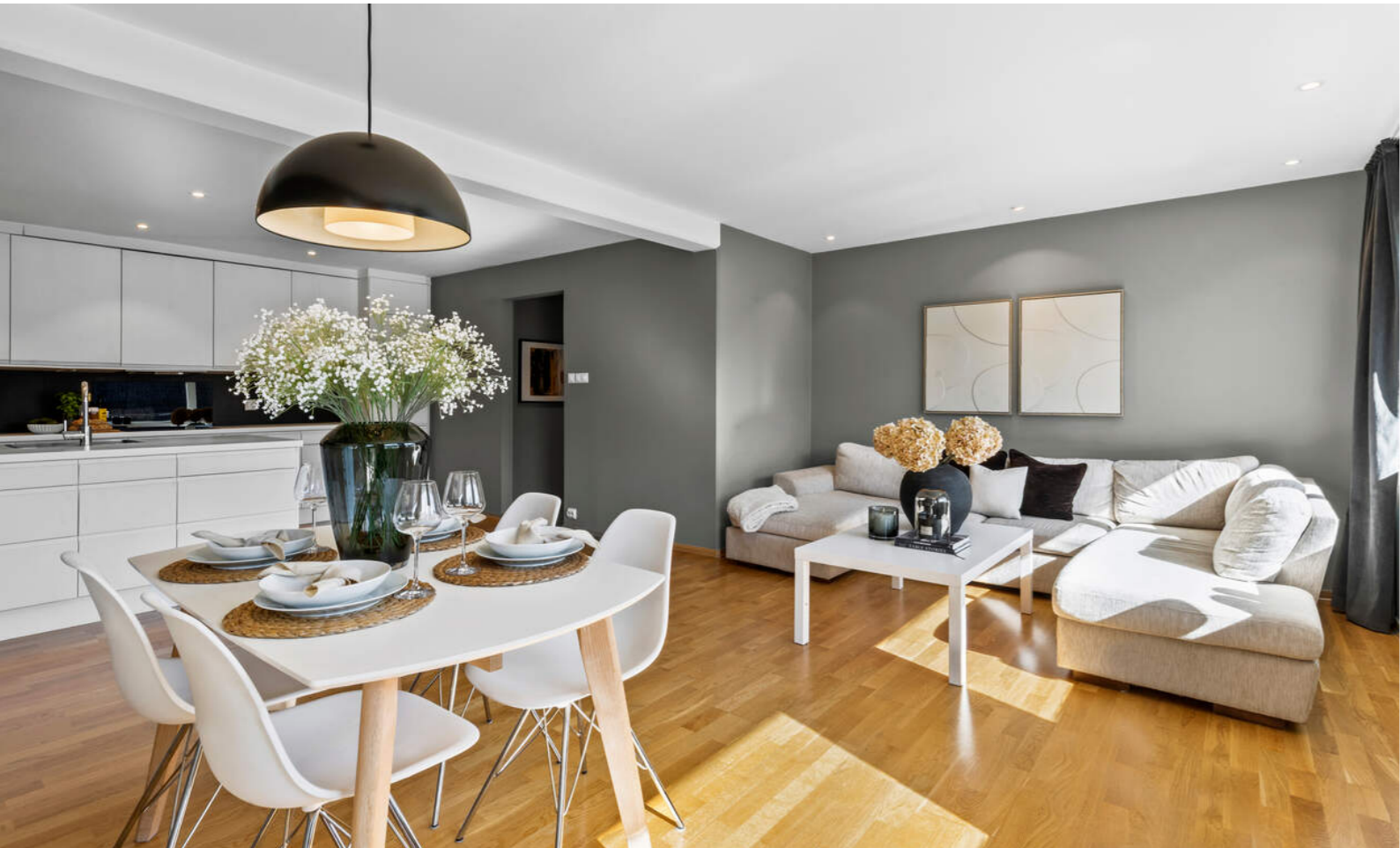
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Mye vinkler mm, samt skråtak bod, medfører risiko for mindre areal avvik.

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







### Standard

Leiligheten fremstår i lyse og trivelige farger. Inne i leiligheten møter man en romslig gang med god plass for sko og yttertøy. Eget toalettrom i tilknytning til gangen som fungerer bra som gjestetoalett. Det er i dag 3 soverom i leiligheten (se egen tekst under pkt Innhold) der alle er av bra størrelse. Leiligheten er ideell for utleie til studenter.

Man kommer inn i en stue med åpen kjøkkenløsning, der store vinduer i stuen gir godt med naturlig lys inn i leiligheten. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq, og ble montert i 2017. På samme tid ble det gjort oppgraderinger på mye av det elektriske i leiligheten, inkl nytt sikringsskap, montert nedforet himling og montert spotter, samt gjort oppgraderinger på røranlegg i leiligheten med rør-i-rør som nå ligger i himling, og det ble også montert ny baderomsinnredning på bad/vaskerom samme året. Verandadør og vindu på det ene soverommet mot bakgård ble byttet i 2023.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong, og det er også en praktisk balkong langs hele fremsiden av leiligheten, ideelt for vindusvask og tilsyn.

Her får man en lys, trivelig og romslig selveierleilighet med god størrelse midt i hjertet av Kvadraturen - velkommen!

### Oppvarming

Elektrisk. Varmekabler er installert på bad/vaskerom

### Energimerke

Oransje G

### Info strømforbruk

Det er tegnet avtale om Norgespris på strøm. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

### Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven. Denne er fra 07.07.2016.

### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.





# KJERNEINFORMASJON

## **SAMEIET / ØKONOMI**

### **Forretningsfører**

Forvaltningspartner AS

### **Om sameiet**

Sameiet er et kombinert eierseksjonssameie av bolig- og næringsseksjoner.

### **Felleskostnader pr. mnd**

1.984,-

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer felles strøm, matter inngangsparti, kommunale avgifter, renovasjon, forsikring, søppeltømming, forretningsførsel + div vedlikehold og utgjør kr 1984 pr mnd. Felleskostnader faktureres 2 ganger i året med kr 11900 pr fakturering i 2026.

### **Andel fellesformue**

18.248,- per onsdag, 31. desember 2025

### **Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**

Regnskap 2025 og budsjett 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven. Regnskap 2025 viser et underskudd i sameiet på -35 566 og en saldo på konto pr 31.12.2025 på kr 93 807. For 2026 er det budsjettet med et underskudd på kr -2 600, men der saldo på sameiets konto er budsjettet å være kr 99 607 pr 31.12.2026.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ingen kan eie mer enn to seksjoner i samme sameie.

### **Forsikring**

Forsikringselskap Gjensidige  
Polisenummer 84866350

### **Sikringsordning**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere. Det er styreforsikring i sameiet.

### **Formuesverdi primær**

3.481.287,- for 2024

### **Formuesverdi sekundær**

870.322,- for 2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår hovedsaklig i fellesutgiftene. Kommunen fakturerer direkte hver seksjonseier for eiendomsskatt og slamavskiller. For 2025 utgjorde eiendomsskatt kr 4419, og gebyr slamavskiller kr 783. Dette kommer i tillegg til fellesutgiftene.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt for 2025 utgjorde kr 4419.

### **Info formuesverdi**

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### **Diverse**

Leiligheten er for tiden utleid. Leietakerne har sagt opp og leiligheten vil være fristilt for leietakere fra og med 1.august 2026.

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand ut over det som fremgår i salgsoppgaven og tilhørende tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakskyndig eller annen fagkyndig.

### **OFFENTLIGE FORHOLD**

#### **Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspålagt 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 gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom de godkjente byggetegningene mottatt fra kommunen og dagens planløsning og innredning i leiligheten. Dette er foretatt etter at ferdigattest er utstedt. På originale tegninger er leiligheten tegnet med ett soverom ved balkong, og "event sov" der soverommet ut mot Festningsgata ligger i dag. Deler av soverommet ved balkong er gjort om til gang slik at det ikke er adkomst til bad direkte fra soverommet. Kjøkken er flyttet inn i del av stuen. På det arealet som opprinnelig er kjøkken er det i dag innredet et tredje soverom. Segler opplyser at endret planløsning ikke er omsøkt hos kommunen, men det er samtidig noe usikkerhet knyttet til om slik endring som er foretatt er søknadspålagt. Kjøkken er rom som er å benevne "rom for varig opphold", tilsvarende som stue og soverom er. Ettersom det tredje soverommet som er mot bakgården er innredet på del av areal som er opprinnelig areal "for varig

opphold" er rommet vurdert som et soverom, og leiligheten markedsføres derfor med 3 soverom, altså som en 4-roms leilighet. Det tas spesifikt forbehold om at dagens planløsning med 3 soverom og de øvrige endringene er godkjent. Det foreligger usikkerhet om disse endringene medfører søknadspålagt. Kjøper ansees med dette å være godt kjent med de faktiske forhold, og kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommene til opprinnelig standard/bruksformål. For interessenter/kjøpere som anser overnevnte opplysninger, hvorvidt dagens løsning er å anse som godkjent eller om det foreligger søknadspålagt, herunder konsekvensene av dette, som avgjørende for sin interesse til å kjøpe leiligheten oppfordres til å selv foreta undersøkelser med kommunen, arkitekt eller annen fagkyndig for å kartlegge søknadspålagt, risiko, kostnader m.v.

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

Torsdag, 5. juni 1986

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

13.03.1968 - Dokumentnr: 1968/2107-1/93 - Best. om vann/kloakkledn.  
Overført fra gnr 150 bnr 262  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1970 - Dokumentnr: 1970/6829-1/93 - Erklæring/avtale Bestemmelse om kloakkledning  
Bestemmelse om septiktank m.m.  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1982 - Dokumentnr: 1982/784-1/93 - Erklæring/avtale Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1982 - Dokumentnr: 1982/785-1/93 - Best om garasje/parkering  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:150 Bnr:260  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1982 - Dokumentnr: 1982/15278-2/93 - Pantsettelseserklæring  
Beløp: NOK 5 000  
Panthaver: SAMEIET  
Løpenr: 1066669

## Kjerneinformasjon

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1982 - Dokumentnr: 1982/15278-4/93 - Prioritetsbestemmelse  
UTEN OPPTRINNSRETT  
PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST.

17.12.1982 - Dokument nr 15278 -1/93 Seksjonering  
Opprettet seksjoner: 5  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 14/100  
Eiendommen er oppdelt i 006 seksjoner.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under reguleringsplan for KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35 (plan-ID 572).  
Reguleringsformål: Bolig. Videre ligger eiendommen under kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), ikrafttredelse 28.02.2024.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i henhold til Kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre Havn (plan-ID 1264). I tillegg viser temakart til Kommuneplanens arealdel 2024-2035 at eiendommen ligger i rød støysone og gul/rød sone for luftkvalitet.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Tilkoblet offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Slamavskiller. Sameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### 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

Torsdag, 19. mars 2026

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

4 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
124 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
138 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
5 128 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

## Kjerneinformasjon

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

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

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

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

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

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 egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

### Innbo og løssøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løssøre 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

Petter Kruger Erdvik  
Per Erdvik

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 39 920. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedsføringspakke Basic kr 10 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00, tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Eierskiftegebyr, selger kr 3 125,00, Totale kostnader kr. 85 080

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

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Overo - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### Personopplysningsloven

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

### Hvitvaskingsreglene

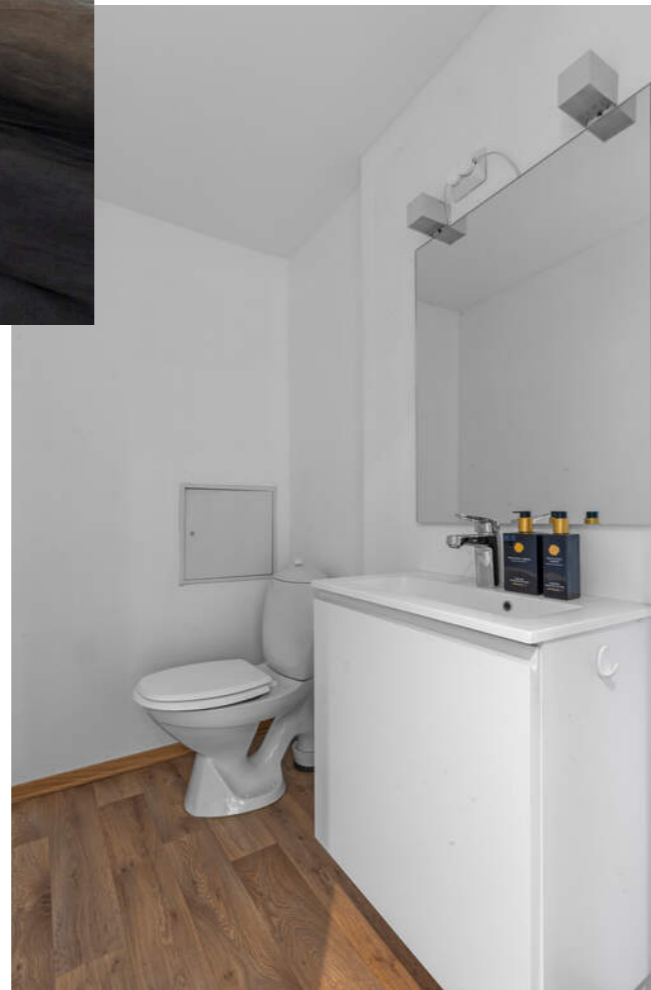
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
7.5.2026



## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



## Egenerklæring

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S

09 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Festningsgata 22	Festningsgata 22	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

november 2016

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Erdvik, Petter Kruger

Selger

Erdvik, Per

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Drypp fra kran bak dusjkabinett som fuktet gipsen og laget en liten skade. Rørlegger byttet foring og lagt ny dobbel gips.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye vannrør (rør i rør)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Agder tek AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dobbel gips på vegg og ny innredning

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

byttet vindu mot bakgård og verandador

Side 2



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
ToFire AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Kjeller

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

### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2017
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Alt av elektrisk anlegg og sikringsskap er nytt i 2017.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ribes Elektro
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 3



**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  
Har vært en lekkasje i en kran under bakken i fortauet utenfor. Pålegg fra kommunen om å fikse stikkledning under bakken

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
se over.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Comfort AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

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

### 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?**

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fjernet ovn og tettet (murt igjen) tilgang til felles pipe

**Sopp og skadedyr**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Planer og godkjenninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til


**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65993628

### Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Petter Kruger Erdvik</b>	<b>2026-04-09</b>	<b>Per Erdvik</b>	<b>2026-04-09</b>
Identification		Identification	
 Petter Kruger Erdvik		 Per Erdvik	

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:		
Petter Kruger Erdvik	09/04-2026	BankID OIDC
Per Erdvik	20:22:51	High
	09/04-2026	BankID OIDC
	20:33:23	High

---

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

**VEDTEKTER**  
for  
**SAMEIET FESTNINGSGATEN 22**  
Vedtatt ved ekstraordinært sameieiemøte 31.03.2012

**§ 1 EIENDOMMEN**

Foreliggende vedtekter skal omfatte eiendommen Festningsgaten 22, gnr. 150 bnr. 450 i Kristiansand kommune med påstående bygninger og tilknyttede rettigheter på naboeiendommene.

**§ 2 EIENDOMSFORMEN**

Sameiet Festningsgaten 22 er et sameie hvor hver av sameierne har en tilknyttet enerett til bruk av en eller flere eierseksjoner til leiligheter.

**§ 3 PARTSFORHOLDET**

Den enkelte sameiers ideelle andel i Sameiet Festningsgaten 22 tilsvarer forholdet mellom verdien av hans seksjon(er) og seksjonenes samlede verdi. Sameiebrøken for den enkelte seksjonseier fremgår av oppgave som bilag til denne kontrakten. Bilaget er en del av kontrakten.

Endring av sameiebrøkene i oppgaven kan bare skje ved enstemmig vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder i fellesarealene. Denne avtalen er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseierne som berøres av endringen samtykker i det.

**§ 4 RETSLIG RÅDIGHET**

1. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon og kan disponere over sin bruttopart i sameiet ved salg, gave, bytte, testament, pantsetting, utleie eller lignende.
2. Ved overdragelse av eierandel med tilhørende seksjon og utleie av det samme skal erververen eller leier godkjennes av styret. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Styrets godkjennelse gjelder ikke overdragelse ved arv.

Dersom styret ikke innen 30. dager etter at de har fått melding om overdragelsen eller utleieforholdet har gitt overdrageren eller utleieren underretning om sitt standpunkt er overdragelsen eller utleieforholdet å anse som godkjent.

Kravet om godkjennelse gjelder ikke ved utleie av et enkelt rom.

**§ 5 FAKTISK RÅDIGHET**

1. Seksjonene kan benyttes til leiligheter. Annen virksomhet skal på forhånd godkjennes av styret.

Innvendige forandringer av lokalene er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter/ byggevedtekter eller skader de øvrige andelseierne.

Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret i sameiet på forhånd hvis arbeidene er av en slik art at de krever bygningsmyndighetenes tillatelse. Utvendige arrangementer på bygningen, for eksempel markiser og lignende skal være ensartede. Styret eller den det bemyndiger kan med bindende virkning treffe avgjørelser om slike arrangementers utseende og konstruksjon.

Eierseksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

2. Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle fellesanlegg skal være underlagt styrets nærmere bestemmelse med hensyn til benyttelse, orden, fornyelse og vedlikehold.

Fellesrom som ikke benyttes av andelseierne kan leies ut av styret etter nærmere fastsatt leie. Leieinntektene skal tilfalle sameiet.

3. Det indre vedlikeholdet av eierseksjonen påhviler i sin helhet den enkelte andelshaver herunder også vedlikehold av trapper, toaletter, ganger og korridorer med videre som eksklusivt benyttes av andelshaveren samt de innretninger som er eller måtte bli installert i lokalene av ham. Dører mot fellesrom og fellesanlegg, herunder eventuelt heisdører samt vinduer med omramning pliktes vedlikeholdt av andelshaveren så vel innvendig som utvendig. Videre plikter andelshaveren å vedlikeholde eventuelle innretninger som måtte bli montert utenfor vinduene med henblikk på solavskjerming.

Det indre vedlikehold omfatter også eventuell fornyelse av gulvbelegg, himling, elektriske ledninger fra egen apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme-, ventilasjons- og sanitærutstyr i de enkelte seksjoner. Andelshaveren plikter å påse at de tekniske installasjoner er i forskriftsmessig stand.

Unnlater andelshaveren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan styret sørge for nødvendig vedlikehold for vedkommendes regning.

4. Ytre vedlikehold samt vedlikehold av fellesarealer og installasjoner bæres av andelseierne i fellesskap.
5. Sameiet tilstreber at eiendommens interiør og eksteriør skal ha et representativt preg.  
  
Den enkelte andelshaver plikter gjennom sin bruk og sitt vedlikehold av lokalene på beste måte å medvirke til at man oppnår og vedlikeholder den tilsiktede høye standarden for eiendommen med omgivelser.
6. Ved utleie eller utlån av eierseksjonene eller deler av disse er vedkommende andelseier forpliktet til å gjøre leietaker/ lånetaker kjent med de ordensregler som gjelder.
7. Andelshaveren plikter å sørge for at de til enhver tid gjeldende husordensregler blir fulgt. Andelseieren blir erstatningspliktig for alle skade som skyldes ham selv eller folk i hans tjeneste, faste eller tilfeldige, så som flyttefolk, betjening av varetransport o.l samt leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til lokalene eller eiendommen for øvrig.

#### § 6 ORDENSREGLER

Sameiemøte skal fastsette ordensregler for eiendommen etter forslag fra styret. Ordensregler fastsatt av styret er bindende for sameierne.

#### § 7 FELLESUTGIFTER

1. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon, herunder utgifter som vedrører grunnen, bygningens felles bestanddeler, fellesarealer og – installasjoner, felles innretninger og felles forsynings- og serviceordninger foruten eiendomsskatt til kommunen så lenge den blir skrevet ut under ett for eiendommen.
2. Fellesutgiftene fordeles mellom de berørte sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.  
  
Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.
3. Til dekning av fellesutgiftene kan styret fastsette et beløp som innbetales forskuddsvis etter de frister som styret fastsetter. Eventuelle ekstraordinære tillegg kan innkreves etter 14 dagers skriftlig varsel.

#### § 8 ANSVAR FOR SAMEIERS FORPLIKTELSER

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

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorerne ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte, men bare i forhold til den enkeltes sameiebrøk.

#### § 9 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmene av sameiermøte er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

#### § 10 INNKALLING TIL ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte holdes hver år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel med minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjetter.

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

For at forslag som nevnt i § 12 skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

#### § 11 INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 9, 4. ledd gjelder tilsvarende.

#### § 12 OM SAMEIEMØTET

1. I sameiermøte har hver sameier stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.
2. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande

sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

3. Det ordinære sameiermøte skal:
  - (i) Behandle årsrapport fra styret
  - (ii) Behandle og godkjenne årsregnskapet
  - (iii) Behandle andre saker nevnt i innkallingen
  - (iv) Foreta valg etter § 14
4. Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.
5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.

### § 13 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

Med unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf eller av vedtektene for øvrig treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- a) Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
- b) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

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

### § 14 STYRET OG DETS SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal bestå av 3- 5 medlemmer og et av medlemmene skal være leder. Det skal velges personlige vararepresentanter for hvert av medlemmene.

Styremedlem tjenestegjør i et år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

### § 15 INNKALLING TIL STYREMØTER

Det innkalles til styremøter av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

### § 16 STYREMØTER

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

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

### § 17 STYRETS KOMPETANSE m.v

Styret står for forvaltning av sameierens fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å si opp og ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Spørsmålet om hvilke stillinger som skal opprettes eller nedlegges hører inn under sameiermøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder i felleskap med en av styrets medlemmer. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

Styret eller den det gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte seksjonene for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne og under rimelig hensyntagen til vedkommende sameier.

### § 18 INNHABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektigen delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### § 19 FORSIKRING

Sameiet skal holde eiendommen fullverdiforsikret. Kostnadene til slik forsikring dekkes av felleskostnadene og fordeles i henhold til § 7 pkt 2.

## § 20 TVISTER

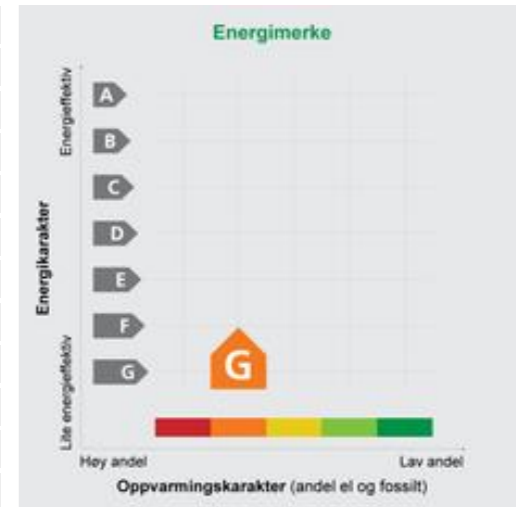
Tvistemål i sameieforholdet hører inn under tingretten. Sameierne vedtar eiendommens verneting i alle tvister som springer ut av disse vedtekter.

## § 21 TILTREDELSE/EIERSKIFTE

Alle sameierene skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse.



Adresse	Festningsgata 22
Postnr	4614
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	260
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-682926
Dato	07.07.2016



Eier	Roy Andersen
Innmeldt av	Roy Backstrøm Andersen

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.

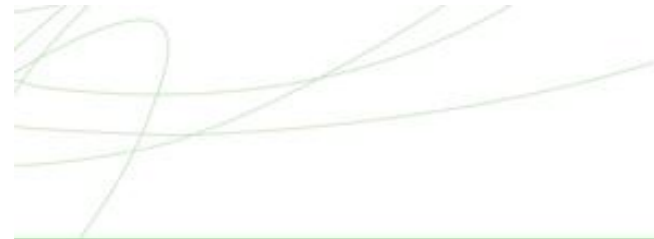
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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 innnetemperaturen  
**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- 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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	97
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved Vet ikke
<b>Ventilasjon:</b>	
<b>Detaljert varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

### Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Festningsgata 22  
 Postnr/Sted: 4614 Kristiansand  
 Leilighetsnummer:  
 Bolignr:  
 Dato: 07.07.2016 13:44:29  
 Energimerkenummer: A2016-682926  
 Ansvarlig for energiattesten: Roy Andersen  
 Energimerking er utført av: Roy Backstrøm Andersen

Gnr: 150  
 Bnr: 260  
 Seksjonsnr: 5  
 Fester:  
 Bygnnr:

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

##### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak på varmeanlegg

**Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Brukertiltak****Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

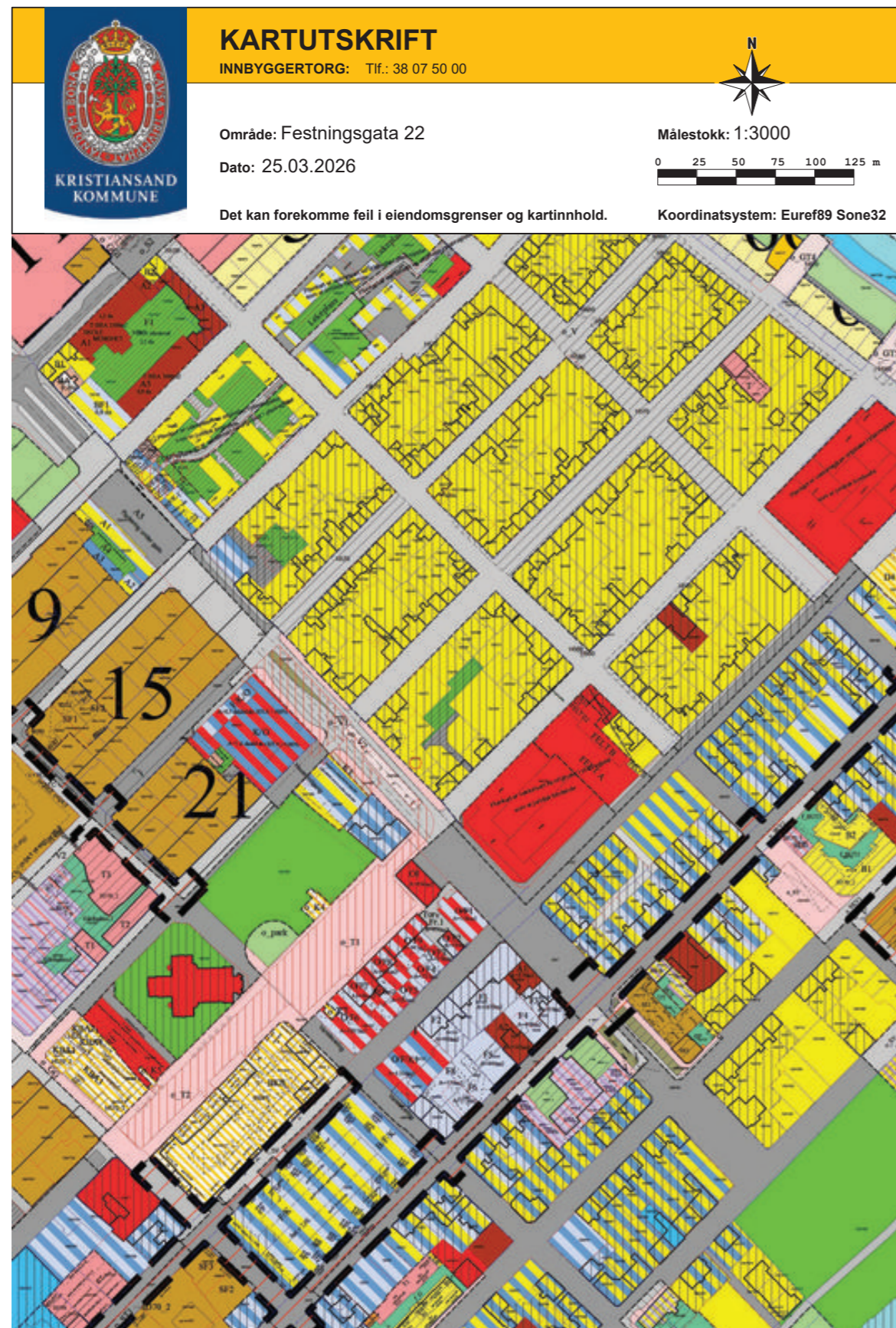
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.







PLAN NR. 572

KVARTAL 16, 17, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 30 og 35  
Godkjent av bystyret 29.08.1990 som sak nr. 153/90.

§ 1.

Det regulerte område er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Formålet med reguleringen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i kvartalene og av gatebildets, bygnings- og bomiljøets særegne karakter og verdi som helhet.

§ 3.

Bebyggelsen skal nyttes til boligformål. Når spesielle forhold tilsier det, kan bygningsrådet tillate at deler av bebyggelsen på den enkelte eiendom nyttes til mindre butikker, kontorer, sosiale institusjoner, småverksteder o.l. som ikke er til ulempe for beboerne eller særlig trafikkskapende. Hvor eldre gatehus er bygget for butikker, kan disse forlanges opprettholdt til slik bruk. Mot Festningsgaten kan bygningsrådet tillate at større del av bebyggelsen nyttes til formål som nevnt i 2. setning, men sette som vilkår for slik bruk, at atkomst for varelevering sikres fra sidegatene via regulerte fellesatkomster eller nabotomter etter tinglyst avtale. Brannfarlig virksomhet eller lagring av spesiell brannfarlig vare tillates ikke.

Mot Festningsgaten og Elvegaten må tilfredsstillende støydempende tiltak mot trafikkstøy gjennomføres for nye boliger. I Tollbodgaten, Rådhusgaten, og Holbergsgaten må støyforholdene vurderes og tilsvarende støydempende tiltak iverksettes om nødvendig.

§ 4.

På plan kartet er for de enkelte kvartaler angitt maksimal utnyttelsesgrad. For kvartal 17, 18, 24 og 30: 0,8 - For kvartal 16, 23, 29 og 35: 0,9 - For kvartal 22, 28: 1,0. Utnyttelsesgraden er her forholdet mellom samlet bruttoetasjereale (uten kjeller) og bruttotomt ( tomt + 1/2 tilstøtende gategrunn).

Bebygget areal av den enkelte eiendom skal ikke overstige 50% av tomtearealet (nettomtomt - uten gatetillegg).

## § 5.

Bygg som skal bevares.

Bestående verneverdig bebyggelse i området tillates ikke revet. (Vist på plankart datert 27.04 revidert 21.05.1990).  
Dersom brann eller annen skade nødvendiggjør riving kan/skal bygningene fortrinnsvis gjenoppbygges på samme sted og med eksteriør som tilsvarer det som var tidligere.

Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til form, fasade- og vindusinnndeling, detaljer, materialer, farger o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Bygningene kan på- og tilbygges mot gården, når det skjer i harmoni med bestående byggs karakter med hensyn til form, detaljer, farger o.a. og innen rammen av § 7 og 8. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten, ved 1 og 1 1/2 etasjes bygg normalt heller ikke nye takvinduer.

Den verneverdige bebyggelse i området føres av brannstyret opp i fortegnelse over spesielle bygninger, områder m.v. i henhold til Lov om brannvern § 22.d. og er i medhold av samme lovs § 23 undergitt særskilt brannsyn.

## § 6.

Unntatt fra bestemmelsene i § 5 er nyere tre- og murbygg (oppført etter 1930) og bygninger som er så sterkt ombygget at de ikke har bevaringsmessig interesse. Fasadeendringer, om- og tilbygging av slike bygg kan tillates innen rammen av bestemmelsene i § 4, 7 og 8.

Bygningsrådet kan forlange at riving ikke skjer før godkjente planer for nybygg foreligger.

Ved riving eller ombygging /bruksendring av uthus i gård skal påses at byggeforskriftenes krav til boder o.l. for boligene løses på annen måte.

## § 7.

Nybygg.

Hvor nybygg tillates skal disse gis en utforming, fasade- og vindusinnndeling, farge og materialbehandling som harmonerer med den bestående eldre trehusbebyggelses særpreg og karakter.

Langs gatene kan bebyggelsen oppføres i sluttet rekke i inntil 2 etasjer og i inntil 12 m. byggedybde fra byggelinje mot gate. Loftsetasje under skråtak kan tillates, med kvistvinduer mot gårdsiden. Mot gaten tillates normalt ikke kvister eller nedsenket terrasse i takflaten. Unntak kan gjøres for kvister, hvor slike har tradisjon i pågjeldende gates eldre bebyggelse og de gis en utforming i harmoni med disse.

I kvartalenes indre kan innen rammen av bestemmelsene i § 4, tillates bebyggelse i 1 etasje, også mot nabogrense, når denne ved sin dimensjonering, og plassering tar tilfredsstillende hensyn til lysforhold på egen- og nabotomt, til utearealer for boliger og bevaring av eksisterende trær, og atkomst og brannvern i henhold til byggeforskriftene er tilfredsstillende sikret. Mellom atskilte bygg på egen tomt kan forlanges en avstand på minst 8 m.

Som grunnlag for vurdering og sikring av disse forhold skal det utarbeides en plan for kvartalenes indre som viser bestående gårdsbebyggelse og trær som bør bevares oog ubebygde arealer som, av hensyn til sikring av utearealer til opphold og lek og brannvern, bør holdes fri for bebyggelse. Denne plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2. Bygningsrådet kan forlange bygge- og rivingsplaner utsatt til slik plan foreligger.

## § 8.

Fellesbestemmelser.

Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle bebyggelsens takform og takvinkel, dimensjonering og plassering, under hensyn til ovennevnte bestemmelser. Rådet kan bestemme at bestående variasjon av byggehøyder (etasjetall) i gatebildet opprettholdes, ved nybygg og ved til- og påbygg. Ved byggesøknader skal fremlegges fasadeoppriss som viser tilstøtende bebyggelse.

Alle byggesaker skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse før behandling i bygningsrådet.

## § 9.

Fellesanlegg, fellesarealer.

Gyldenløvesgate 70 i kvartal 30 reguleres til byggeområde for off. formål, barnehage, grendehus og til fellesareal, lekeplass for småbarn i området.

Deler av Festningsgaten 38, 40 og Skippergaten 73 i kvartal 16 og deler av Rådhusgaten 21 og 27/29 i Kvartal 28 reguleres til felles atkomst for varelevering, parkering på kjellerplan og felles oppholds- og lekeareal for kvartalene.

## § 10.

Gatebruksplan.

Av hensyn til vern av bygnings- og bomiljøet og sikring av et trygt utemiljø for barn og voksne forutsettes det utarbeidet en detaljert plan for gatebruk og trafikkregulerende/trafikkdempende tiltak for området. Slik plan skal fremmes og behandles som bebyggelsesplan iflg. plan- og bygningslovens § 28-2.

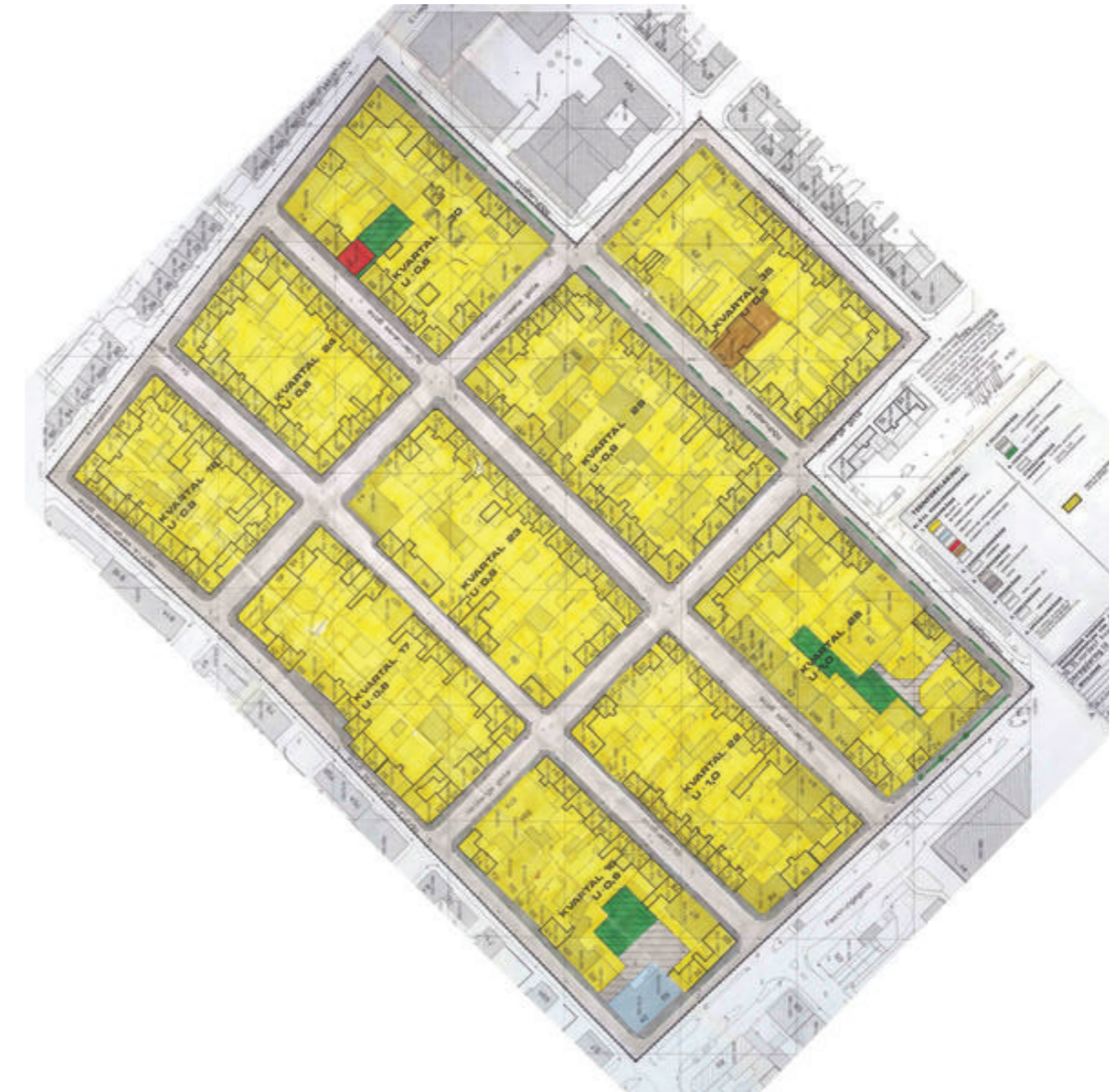
## § 11.

I den utstrekning krav til utearealer for beboerne i medhold av plan- og bygningslovens § 69 og stadfestet vedtekt til denne er tilfredsstillende sikret på eiendommene, kan parkeringskrav etter samme tillates løst på egen grunn. Ellers forutsettes dette krav løst etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Når forholdene tilsier det kan bygningsrådet dispensere fra dette krav for boliger.

## § 12.

Fortausbelegg, armaturer for gatebelysning, gatemøblering o.l. gateutstyr samt reklameskiltet skal gis en utforming og plassering som harmonerer med strøkets og bygningsmiljøets karakter. Gamlestensatte fortau og rennestein må søkes bevart/restaurert.

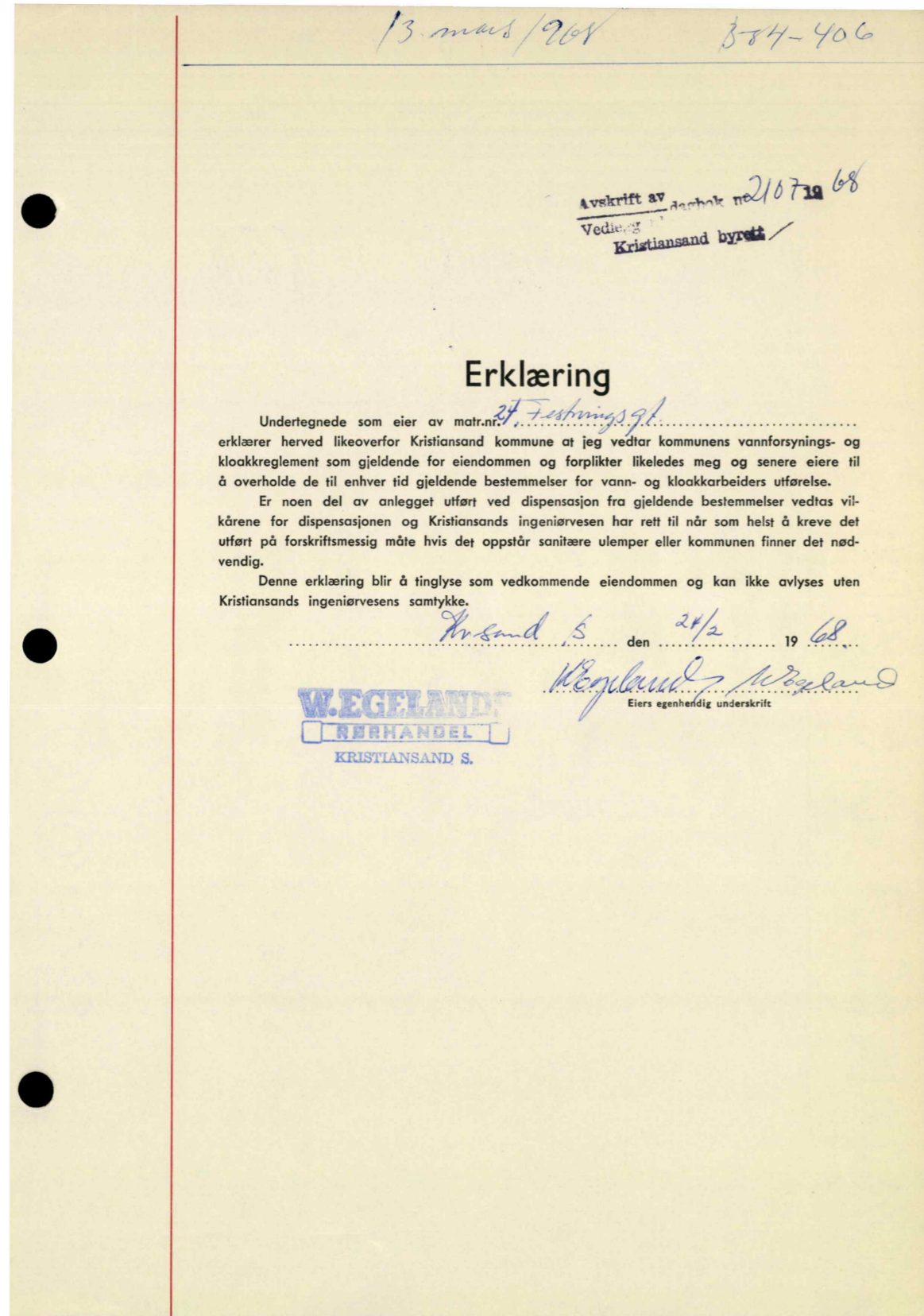
Byplansjefen i Kristiansand





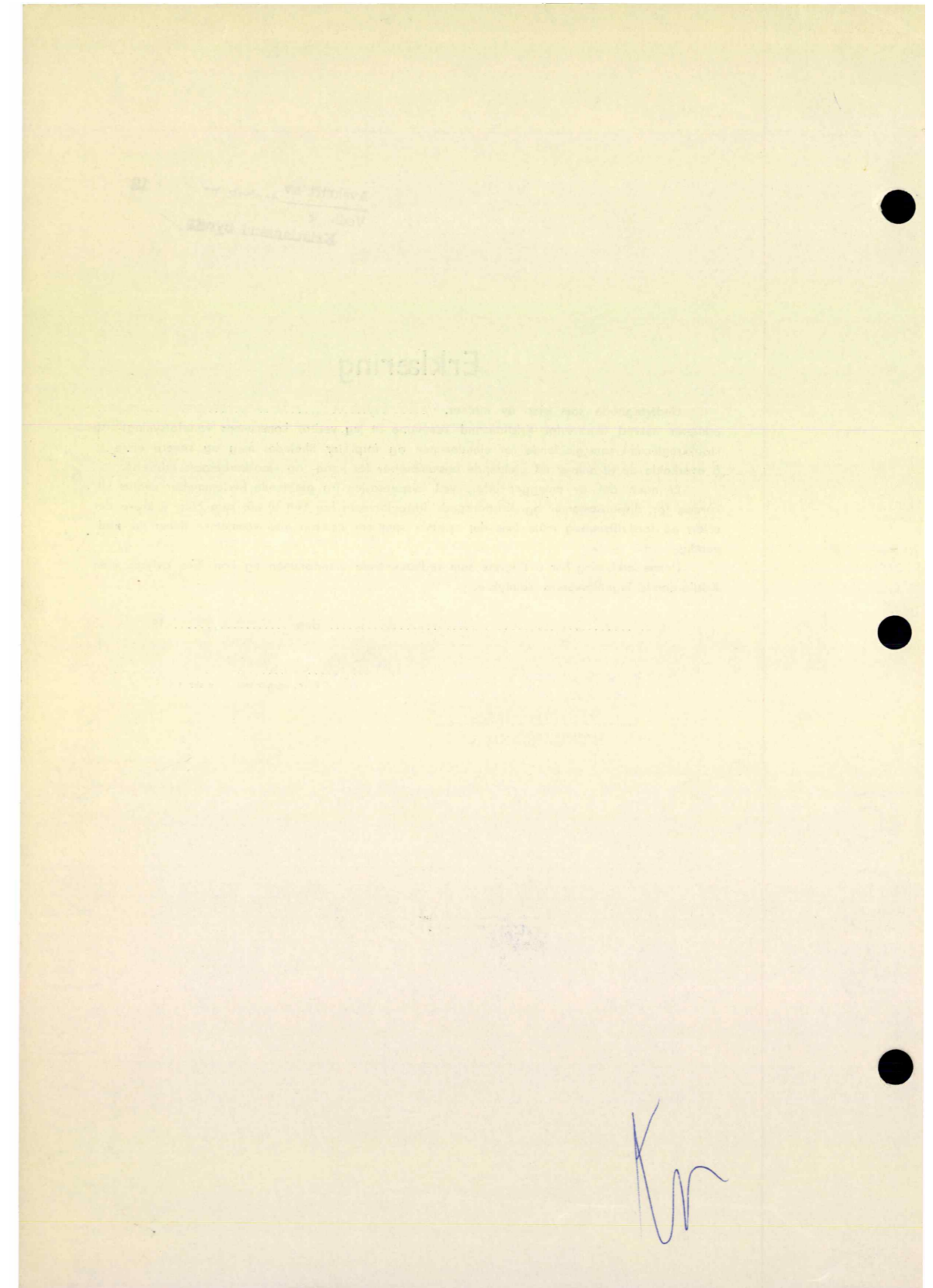
Attestert kopi av dok.nr. 1968/2107/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:32

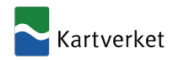
Side 1 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1968/2107/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:32

Side 2 av 2





*2. september 1970 - B-108-270 -*

*6829*  
Avskrift av dagbok nr. *70*  
vedlegg til  
Kristiansand byrett

E r k l æ r i n g

Undertegnede eier av matr.nr. 22, Festningsgaten, gir herved eieren av matr.nr. 24, Festningsgaten, rett til å koble kloakkledning fra sin eiendom til septiktanken tilhørende matr.nr. 22, Festningsgaten.

Undertegnede eiere av matr.nr. 22 og 24, Festningsgaten, erklærer herved at omkostninger ved vedlikehold av septiktanken med uttrekksledning påhviler begge eiendommer i fellesskap.

som

Denne erklæring blir å tinglyse/vedkommende begge eiendommer og kan ikke avlyses uten Kristiansand ingeniørvesens samtykke.

Erklæringen skal oppbevares av Kristiansand ingeniørvesen.

Kristiansand den *25. 1970* .....

Eier av matr.nr. 22, Festningsgaten .....  
*Karin Øversnes*  
*Applensnes*

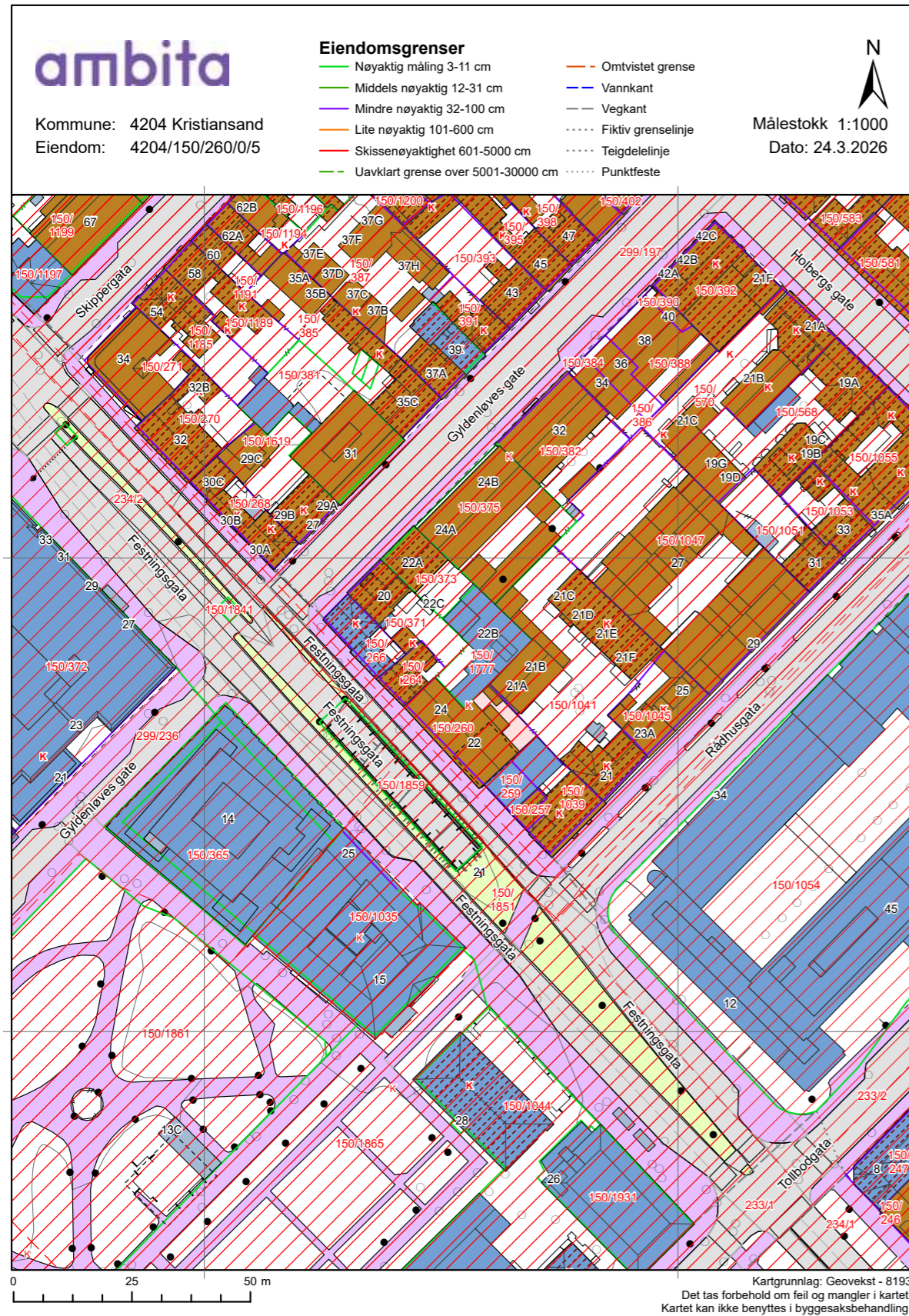
" " " " 24, " .....  
*Tyggve Lemfanden*



*[Faint, illegible text and markings on the reverse side of the document]*

*[Handwritten signature]*





**Tegnforklaring**

- Adresspunkt
  - 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/groft
- Høydekurver**
- Metersnivå
  - 5-metersnivå
  - 25-metersnivå
  - Forsenkning terreng
  - Hjelpkurve
  - Dybdekurve
- Valgt eiendom
  - Bolig, uthus, landbruk
  - Fritids-/sesongbosted
  - Bygning, annen kjent type
  - Bygning uten matrikkelinformasjon
  - Parkeringsområde
  - VegGåendeOgSykkende
  - Trafikkøy
  - VegKjørende
  - Vassflater
  - Bre
  - AndreTiltak
  - BygningTiltak, endring
  - BygningTiltak, nybygg
  - BygningTiltak, riving
  - SamferdselTiltak
  - Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelhetens registerbetegnelse og adresse

**Matrikkelhet:** Gårdsnr 150, Bruksnr 260, Seksjonsnr 5 **Kommune:** 4204 Kristiansand

#### Adresse:

Veiadresse: Festningsgata 22, gatenr 11720  
(fra bruksenhet) 4614 Kristiansand S  
Oppdatert: 28.09.2019

**Grunnkrets:** 804 Kvadraturen nordøst  
**Valgkrets:** 6 Kvadraturen  
**Kirkesogn:** 5010101 Kristiansand Domkirke  
**Tettsted:** 4002 Kristiansand

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	17.12.1982	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	14/100
<b>Arealkilde:</b>		<b>Areal felles tomt:</b>			302,8 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelheten.

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 260, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSSAND kommune

#### Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/260	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4204/150/260/0/1	0,0
			Mottaker	4204/150/260/0/2	0,0
			Mottaker	4204/150/260/0/3	0,0
			Mottaker	4204/150/260/0/4	0,0
			Mottaker	4204/150/260/0/5	0,0
		Mottaker	4204/150/260/0/6	0,0	

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 260, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSAND kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Andre småhus m/3 boliger el fl									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Festningsgata 22	H0302	Bolig	107,0	Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	687,0	Igangset.till.:					
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	259,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	946,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1983				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Antall boliger:	5	Antall etasjer:	5				
Bygningsnr:	168250606								
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			74,0	136,0	210,0		80,0	145,0	225,0
H01	1		85,0	123,0	208,0		92,0	133,0	225,0
H02	2		197,0		197,0				
H03	2		197,0		197,0				
H04			134,0		134,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:20 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:20  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 3 av 6

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 260, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSAND kommune

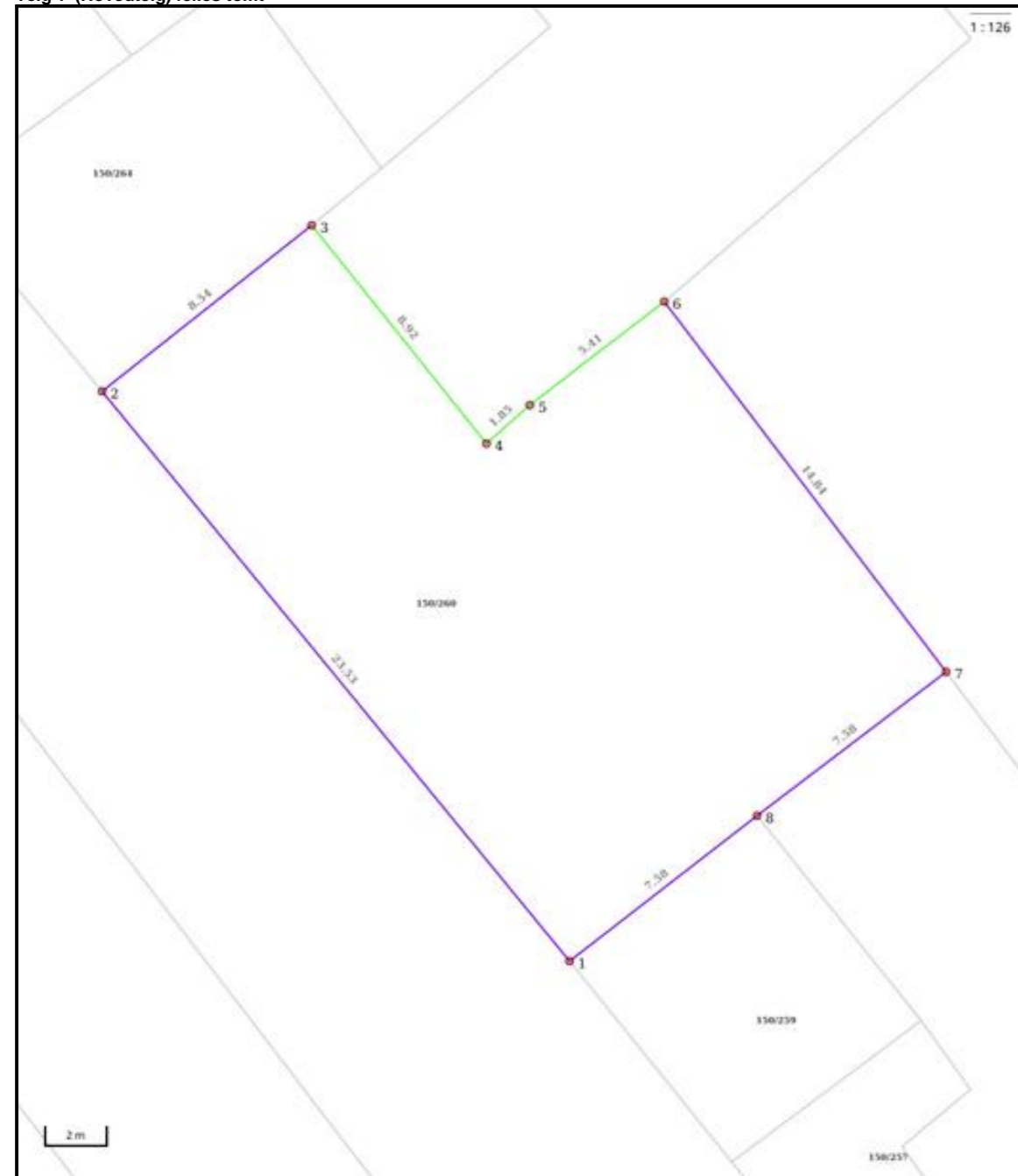


Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:20 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:20  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 260, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>		<b>Hjelpelinjer</b>		<b>Symboler</b>	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant	..... Fektiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm	Over 500 cm	== Veikant	..... Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:20 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:20  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6

Gårdsnummer 150, Bruksnummer 260, Seksjonsnummer 5 i 4204 KRISTIANSAND kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 302,80m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 445 552,14	440 959,10	23,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 445 568,92	440 942,61	8,54m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 445 574,80	440 948,81	8,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
4	6 445 568,36	440 954,98	1,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
5	6 445 569,70	440 956,26	5,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
6	6 445 573,37	440 960,24	14,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
7	6 445 562,41	440 970,25	7,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 445 557,30	440 964,65	7,58m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 24.03.2026 14:20 – Sist oppdatert 24.03.2026 14:20  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 1982/15278/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:17

Side 1 av 11

389  
32

STRAY  
Eiendomsmegler

DAGBOKFØRT  
17.12.82 015278  
KRISTIANSAND BYRETT

RETT AVSKRIFT  
ANDREAS S. STRAY  
Statsaut. eiendomsmegler  
Kristiansand S.

BEGJÆRING OM OPPDELING

Begjæring til Kristiansand Byrett om oppdeling av eiendommen Festningsgaten 22/24 i Kristiansand kommune i eierseksjoner:

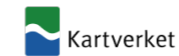
- På eiendommen er oppført et kombinert kontor/boligbygg med 4 leiligheter, 2 kontorer og 2 lager i kjeller. Eiendommen er oppført i 3 etasjer med loftsetasje og kjeller.
- Jeg begjærer herved hele eiendommen oppdelt i 6 eierseksjoner.

Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/kontor, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

- Etasjeplan, erklæring fra Kristiansand kommune og sameievedtekter vedlegges.
- Sameiet forbeholder seg panterrett for kr. 5 000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterrett skal ha prioritet etter første tinglyste ervervssum, senere etter 90 % av avholdte lånetakster og er uten opptrinnsrett.
- Arealer merket F er til felles benyttelse for alle seksjonseiere i eiendommen.
- F areal kan ikke benyttes til lagerplass eller parkeringsplass for sykler o.l. uten at samtlige seksjonseiere er enige.
- Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet pålegge vedkommende å fraflytte leiligheten.
- Fordelingsliste:

Seksjon	Etg.	Areal	Andre rom	Tomte verdi	Sameie brøk
1 - kontor	101 1.etg/U.etg	212 m2	101	kr. 96.000,-	24/100
2 - kontor	102 1.etg/U.etg	160 m2	102	kr. 72.000,-	18/100
3 - leil.	201 2.etg	106 m2	201	kr. 56.000,-	14/100
4 - leil.	202 2.etg.	107 m2	202	kr. 56.000,-	14/100
5 - leil.	301 3.etg.	106 m2	301	kr. 56.000,-	14/100
6 - leil.	302 3.etg/loft	160 m2	302	kr. 64.000,-	16/100

Kristiansand, den 4/12-82  
FORSIKRINGSKONTORET  
TORBJØRN BENESTAD A/S  
Torbjørn Benestad



Attestert kopi av dok.nr. 1982/15278/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:17

Side 2 av 11

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

Eiendomsmegler Georg og Andreas Stray  
Skippergaten 47  
4600 KRISTIANSAND

Deres ref.      Deres brev      Vår ref. (bes oppgitt ved svar) JA/Åj      Dato 10. november 1415/82/504.1

FESTNINGSGATEN 22/24, KVARTAL 28 - OPPDELING I EIERSEKSJONER.

Under forutsetning av at de vilkår bygningsrådet har satt for godkjenningen av nybygget i sine vedtak av 20. august 1981 og 24. september 1981 og de avgitte tinglyste erklæringer for eiendommen ifølge disse vedtak skal gjelde for samtlige eierseksjoner, - samt under forutsetning av at ubebygde gårds plass skal være felles for boligseksjonene - er det ikke reguleringsmessig noe til hinder for oppdeling av eiendommen i eierseksjoner.

./ Kopi av vårt notat av 23. september 1981, påtegning av 30. september 1981 samt av nevnte erklæringer vedlegges.

Jørgen Astrup  
bem.

GEORG & ANDREAS S.  
STRAY  
STATSAUT. EIDOMMESHJELPER. M.B.A.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET FESTNINGSGATEN 22/24

§ 1

Eierandelene

Eiendommen Festningsgaten 22/24 er et sameie mellom eierne av de idelle andeler som igjen knytter seg til bruksrett til bestemte seksjoner i bebyggelsen. Sameiet er delt opp i brøkdeler av tilsammen 100 eierandeler av eiendommen. Disse kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§ 2

Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art. m.v.

Sameierne hefter innbyrdes proratorisk etter eierandelenes størrelse for sameiets forpliktelse. For rettighetene gjelder samme forholdstall.

§ 3

Bruksrett - omsetning

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner, bestemt i skjøte for de enkelte eierandeler. Med hensyn til bruken av disse er den enkelte dog forpliktet til å følge vanlige regler for god husorden og de til enhver tid offentlige bestemmelser.

Eierne har den fulle rådighetsrett slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte. Seksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

§ 4

Vedlikehold - fellesanlegg

Det påhviler sameierne den fulle indre vedlikeholdsplikt, herunder vinduer med rammer, av seksjonen knyttet til eierandelen. Nødvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene. Det ytre vedlikehold skal besørges og bekostes av sameierne og fordeles etter eierandelenes størrelser. Utgiftene hermed fordeles på følgende måte:

- side 2 -

Seksjon nr. 1 - 24/100  
Seksjon nr. 2 - 18/100  
Seksjon nr. 3 - 14/100  
Seksjon nr. 4 - 14/100  
Seksjon nr. 5 - 14/100  
Seksjon nr. 6 - 16/100

Det ytre vedlikehold på fellesareal på eiendommen herunder hovedinngangsdør bæres av samtlige seksjonseiere og utgiftene fordeles etter eierandelenes størrelser.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendig arrangement på bygningen, så som markiser o.l. er ikke tillatt uten etter forutgående godkjenning av sameierne, som dog ikke kan nekte uten saklig grunn.

§ 6

Fellesutgifter

Fellesutgiftene som ikke er nevnt i § 4 og knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles etter eierandelens størrelser.

§ 7

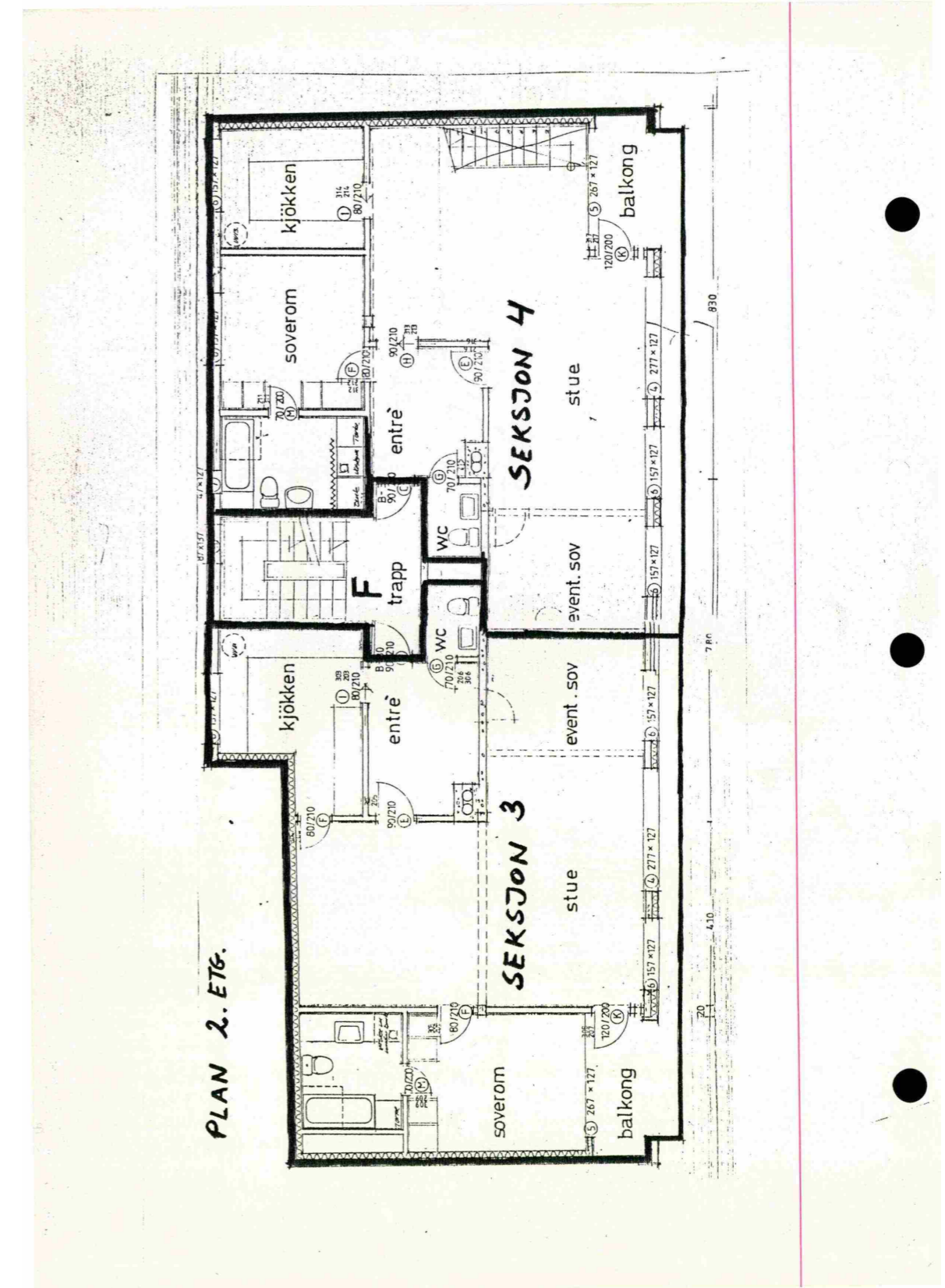
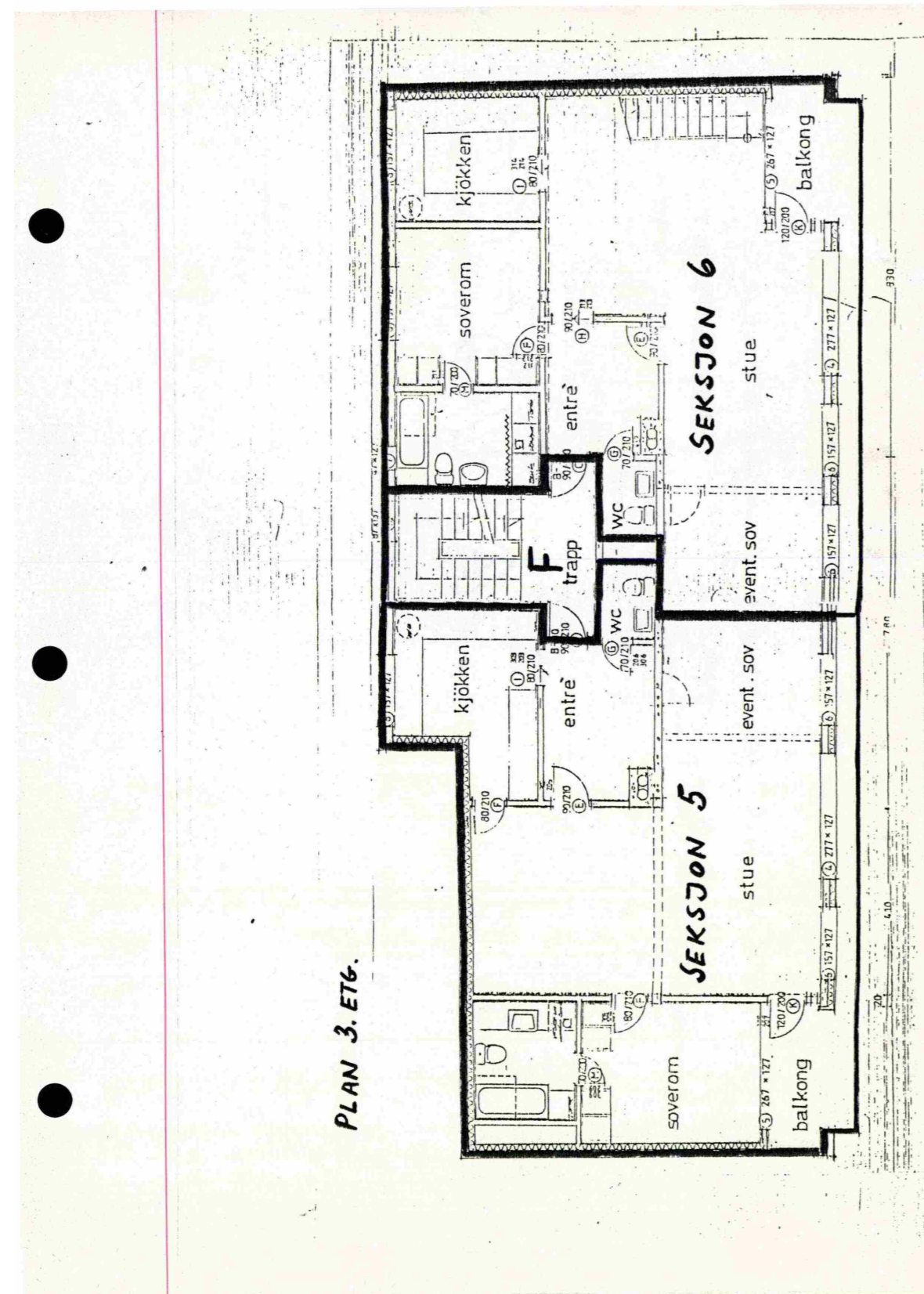
Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, mulige andre forhold, har sameiet forbeholdt seg panterrett på kr. 5.000,- i hver seksjon jfr. oppdelingsbegjæring, som tinglyses sammen med disse vedtekter.

Til mislighold har styret i sameiet rett til etter forutgående 14 - fjorten - dagers skriftlig varsel i rekomandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven for tvistemål, kapittel 32, lov av 13. august 1915 nr. 6, med mindre partene enser voldgift av annen art.

Kristiansand, den 4/12-82  
EORSKRINGSKONTORET  
TORBJØRN BENESTAD  
A/S  
Torbjørn Benestad

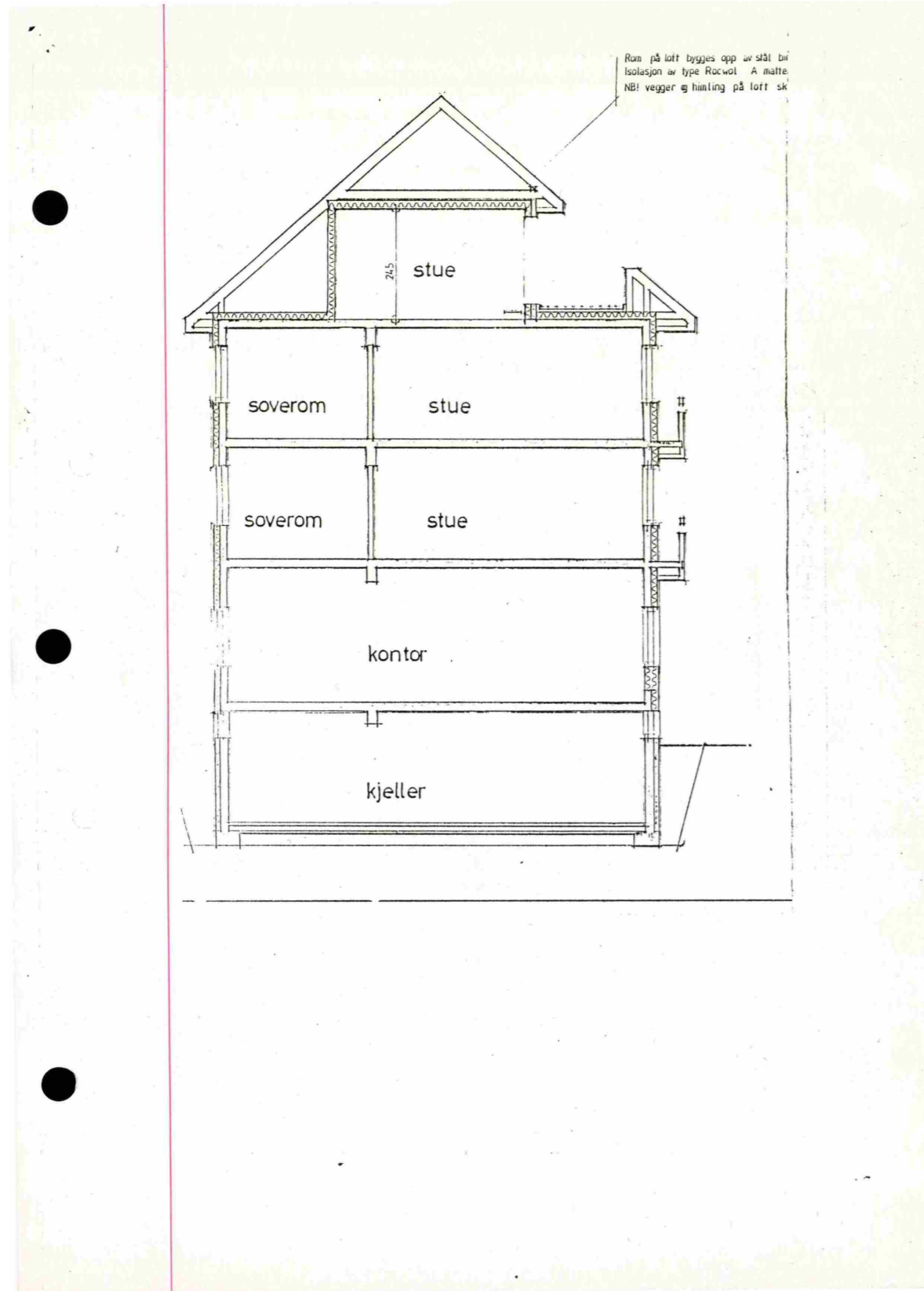






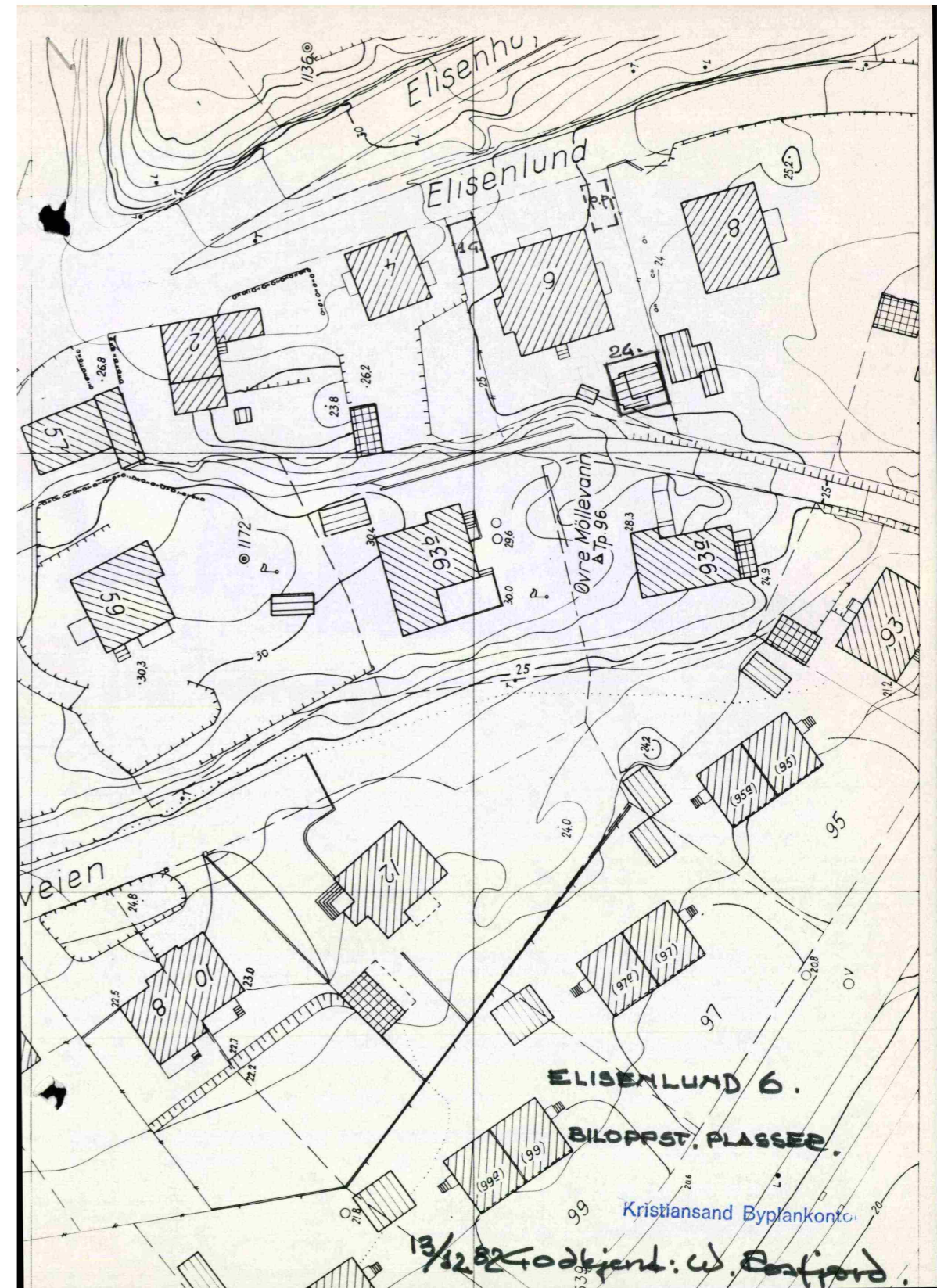
Attestert kopi av dok.nr. 1982/15278/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:17

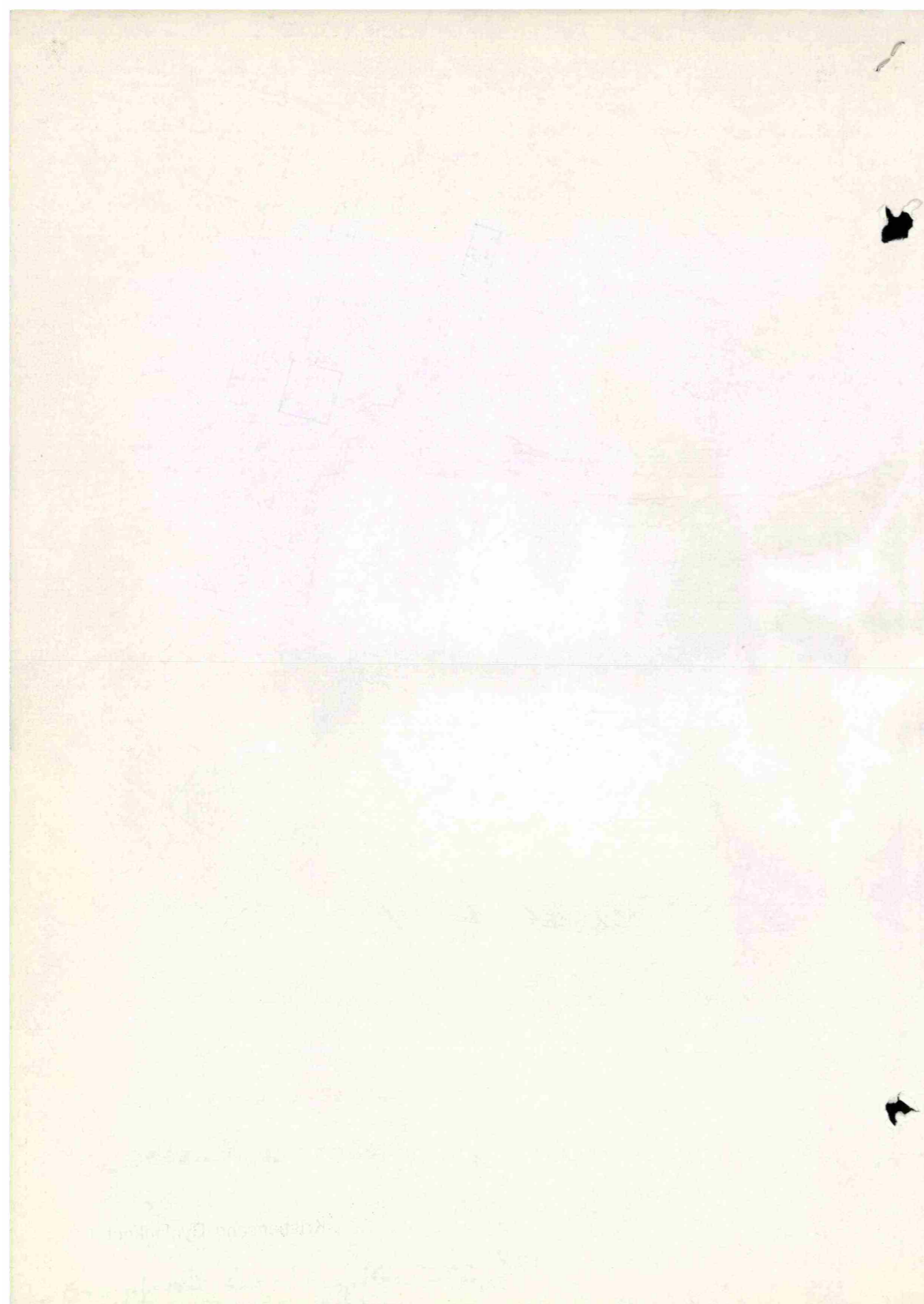
Side 9 av 11



Attestert kopi av dok.nr. 1982/15278/93  
Attestingstidspunkt 2026-03-24 14:17

Side 10 av 11





DAGBOKFØRT  
21.01.82 000785  
KRISTIANSAND BYRETT

E R K L Å R I N G .

På grunnlag av at bygningsmyndighetene i forbindelse med byggearbeid på eiendommen Festningsgaten 22/24 etter bygningslov og vedtekter har stillet krav om 9 biloppstillingsplasser som ikke skaffes på eiendommen, gir underskrevne eier av eiendommen denne erklæring som forpliktelse for meg selv og senere eiere av eiendommen.

Når bygningsmyndighetene forlangder det, plikter eiendommens eier å skaffe rett til det ovenfor nevnte antall biloppstillingsplasser på eiendom i nærheten og innenfor et område som fastsettes av bygningsmyndighetene, og han plikter å påta seg de utgifter som dette vil føre med seg.

Dersom plikten til å skaffe biloppstillingsplasser etter foranstående bestemmelser ikke oppfylles eller retten til de skaffede biloppstillingsplasser senere skulle opphøre, plikter den som til enhver tid er eier av den ovenfor nevnte eiendom istedet å skaffe andre biloppstillingsplasser etter bygningsmyndighetenes krav, og blir disse krav ikke oppfylt, kan bygningsmyndighetene gi pålegg om at biloppstillingsplasser skaffes ved anordninger på eiendommen ved forelegg etter bygningslovens §§ 114 og 115.

Til sikring av at de plikter som foran er nevnt blir oppfylt, skal det ved underskriften av denne erklæring, eller senere etter bygningsmyndighetenes bestemmelser, stilles sikkerhet på en måte som bygningsmyndighetene kan godta, for et beløp av kr. 15.000,- pr. biloppstillingsplass. Sikkerheten skal gjelde inntil biloppstillingsplassene er skaffet.

Denne erklæring skal tinglyses på den ovenfor nevnte eiendom og kan ikke avlyses uten samtykke av Kristiansand bygningsråd.

Kristiansand S, den .....

.....  
eier personnr.

# Tilstandsrapport

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

# gnr. 150, bnr. 260, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.05.2026 Rapportdato: 03.05.2026 Oppdragsnr.: 13333-5362 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RO9706

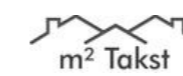
Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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



Rapportansvarlig

A. Natvig

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



Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 2 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
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, annekse, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 3 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
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

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 4 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameiet bygget 1982, dagens eier har eid siden 2017. Midt i sentrum, 3 etasje. Gåavstand til alle de kvalitetene som sentrum byr på, og butikk like over gata.

Leiligheten ble modernisert 2017 med bad, kjøkken, overflater mm, Fremstår i normal/god stand.

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.

Kjøkken er på det ene soverom på tegning, flyttet med andre ord. Gang mellom soverom og bad er ikke på tegning, mindre endring.

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

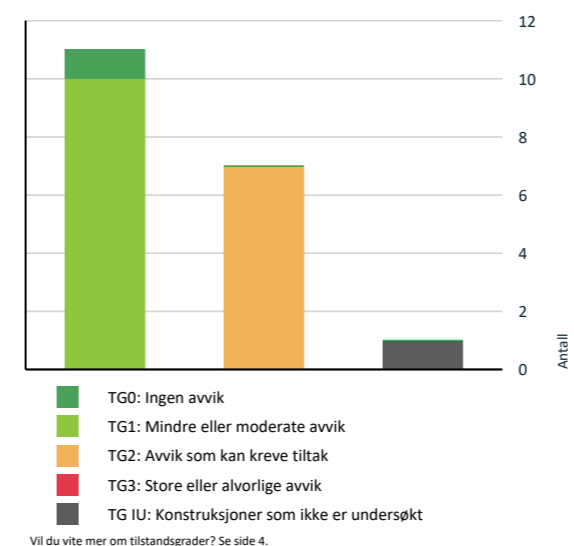
Side: 5 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



**Kjøkken > 3 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**TG IU** Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**TG 2** Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

**TG 2** Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

**TG 2** Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

**TG 2** Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

**TG 2** Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

**TG 2** Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 6 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET

<b>Byggeår</b> 1982	<b>Kommentar</b> Ref eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Utleid	

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

##### Beskrivelse

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

Eldre vindu på det ene soverom men de står skjermet værmessig mot innglasset balkong og kan sådan vare litt til da det får lite påkjenning, ellers nyere vinduer.

#### TO 1 Dører

##### Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.  
- inngangsdør, nyere dør med brann og lydhemmende kvaliteter.  
Funksjon OK.  
- balkongdør, tredør med isolerglass, nyere. 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 jevn mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karm må forventes.

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.

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

##### Beskrivelse

Innglasset balkong med aluminiums vinduer med enkle glass. På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnslag kan forekomme



#### TO 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.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNVEDIG

#### TO 1 Overflater

##### Beskrivelse

Noe hakk i gangen,ellers fremstår overflater med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.



#### TO 2 Innvendige dører

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 7 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

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

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Futksvelling baderomsdør nederst.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte dørbblad om ønskelig.



### VÅTROM

#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Malte slette vegger og tak. Fremstår normalt.

#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser på gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Målt ca 1cm fra dør mot kabinett, noe mindre høydeforskjell enn dagens standard. Fungerer siden det er rdujskabinett og vann ledes direkte i sluk.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning i sluken.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer tilsynelatende med avviket. Ytterligere vurdering om mulig.



#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Innredning, vegghengt wc, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det er ikke synlig drengspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult susterne i vegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni susterne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales.

#### 3 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 8 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



### KJØKKEN

#### 3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Parkettgulv. Innredning fra 2017 med laminerte trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjølfrys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Lekkagesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt. Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

###### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

###### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, evt vurdere vedlikehold.



Mindre fuktsvelling.



Bruksslitasje.

#### 3 ETASJE > STUE/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.

### SPESIALROM

#### 3 ETASJE > TOALETROM

##### TG 1 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 9 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Belegg på gulv. Eldre wc og nyere innredning, funksjon OK. Avtrekk i rommet.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 2 Vannledninger

###### Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badet og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Ikke kontrollert inni skap pga hylle/gjenstander.

##### TG 1 Avløpsrør

###### Beskrivelse

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

##### TG 1 Varmekabler

###### Beskrivelse

Baderom, funksjon OK.

##### TG 1 Varmtvannstank

###### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i badet og fra 2017. Estimert levetid på bereider er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 10 av 16

*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 bygningsakkreditering har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

###### Beskrivelse

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

###### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Modernisert i 2017, men ukjent omfang.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**2017 OK, ellers ukjent.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

###### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

###### Inntak og sikringskap

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

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Tilstandsrapport

Nei

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

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

### Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



### 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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Radonmåling ikke aktuelt pga leilighetens plassering. Nytt pulverapparat kjøpt.

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 11 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
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

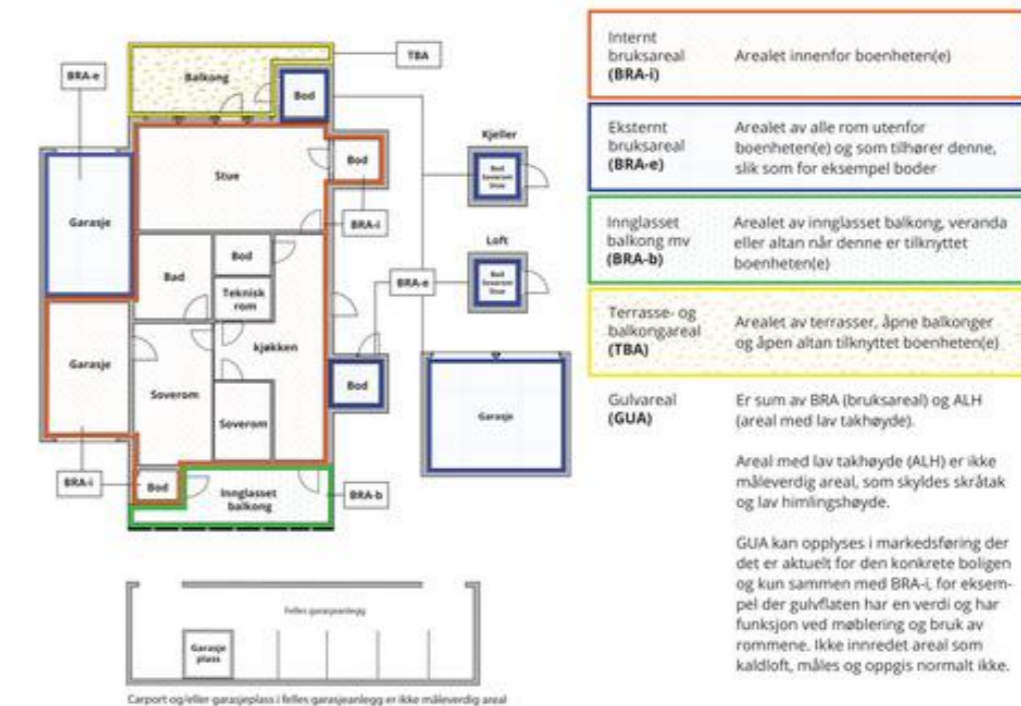
### Hva er måleverdig areal?

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.



### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 12 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		2		2	
3 etasje	89		7	96	
Loft		15		15	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>17</b>	<b>7</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>113</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i fellesareal	
3 etasje	Soverom, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken, soverom 2, soverom 3, toalettrom, mellomgang		
Loft		Bod i fellesareal	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mye vinkler mm, samt skråtak bod, medfører risiko for mindre areal avvik.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjøkken er på det ene soverom på tegning, flyttet med andre ord. Gang mellom soverom og bad er ikke på tegning, mindre endring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 13 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Leietaker	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	260		5	303 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Festningsgata 22

#### Hjemmelshaver

Erdvik Per, Erdvik Petter Kruger

#### Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 14 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 15 av 16

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S  
Gnr 150 - Bnr 260  
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS  
Sleipnersvei 9  
4631 KRISTIANSAND S

## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5362

Befaringsdato: 01.05.2026

Side: 16 av 16

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

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 anses 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.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

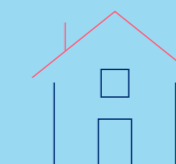
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er 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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

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

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Festningsgata 22, 4614 KRISTIANSAND S. Gnr. 150, bnr. 260, snr. 5 i Sameiet Festningsgaten 22, oppdragsnr.: 2400260053  
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



**Asbjørn Svaland**

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Kristiansand**

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