

KVADRATUREN

KRISTIAN IVS GATE 82C, 4614 KRISTIANSAND S

Lys og delikat ende/toppleilighet i sjarmerende Posebyen | Solrik vestvendt veranda | Må ses!



Prisantydning: 2 990 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo v/Martin Tollefsen Jensen har gleden av å presentere Kristian IVs gate 82c!

Leiligheten ligger i hjertet av Kristiansand sentrum med alt Kristiansand har å by på "rett rundt hjørnet". Her kan man nyte Kristiansands yrende kaféliv, bystranda, Aquarama, fiskebrygga, kino, kommunal båthavn, Odderøya med flotte turområder, Nupen parken, Universitetet i Agder og handlegaten Markens Turområder i Baneheia med ferskvanns badeplassen Stampa med mer.

Kort oppsummert:

- Flott 2 roms leilighet i byggets 4 etasje
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin
- Balkong med ettermiddagssol
- Fin stue med god plass til sofagruppe og spisebord
- Pent kjøkken med mye skap -og benkeplass
- Nyere vinduer og balkongdør fra 2013
- Bod i kjeller

Velkommen til visning | Husk påmelding!

Adresse	Kristian IVs gate 82C
Prisantydning	2 990 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	3 195 571,-
Fellesgjeld	198 781,-
Felleskostnader	Kr 4 109,-
BRA-i/BRA Total	51/54 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1967
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Martin Tollefsen Jensen
Eiendomsmegler
Telefon: 993 63 366
Mail: mj@exbo.no



INNHOOLD



4 Salgsoppgave

82 Boligkjøperforsikring

84 Budskjema



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 51 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 54 kvm

TBA: 6 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 51 kvm.

BRA-e: 3 kvm.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

6 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1661 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt som grenser til flott parkområde.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i hjertet av Kristiansand sentrum med alt Kristiansand har å by på "rett rundt hjørnet". Her kan man nyte Kristiansands yrende kaféliv, bystranda, Aquarama, fiskebrygga, kino, kommunal båthavn, Odderøya med flotte turområder, Nupen parken, Universitetet i Agder og handlegaten Markens Turområder i Baneheia med ferskvanns badeplassen Stampa med mer.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Kjetil Gumpen Myran

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Ola Snekvik Grimsmo

Byggemåte

Se tilstandsrapport.

Innhold

4.etasje: Gang, bad, soverom, stue, kjøkken og bod.

Standard

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter -

Byggeår: 1967

UTVENDIG

Vinduer fra 2013 med 3-lags isolerglass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Pvc balkongdør med glass.

Balkong med utgang fra stue. Flislagt dekke og rekkverk i betong og metall.

INNVENDIG

Innvendige gulv består av en kombinasjon av laminat, fliser og belegg.

Vegger har overflater med tapet. Himlinger er utført i malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Normal alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

Veggene har fliser. Malt betonghimling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Sluket fremstår som et eldre soilsluk, med innsats/vannlås i plast som fremstår nyere enn øvrig sluk.

Eldre sluk under dusjkabinett.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

Kjøkken med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Det er opplegg for integrerte og frittstående hvitevarer.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringsdagen.

Ventilator er av type med kullfilter (resirkulerende løsning) med begrenset avtrekk.

Det anbefales etablering av komfyrvakt og lekkasjesensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vanninstallasjoner med synlige rørføringer i kobber.

Avløpsinstallasjoner fremstår med plast i synlige tilkoblinger og vannlåser, tilkoblet eldre, trolig støpejernssystem i skjulte konstruksjoner.

Ventilasjonsløsningen er enkel, med begrenset naturlig tilluft og avtrekk via vifte fra våtrom samt resirkulerende ventilator på kjøkken.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Oppvarming skjer hovedsakelig via panelovner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kjøleskap på kjøkken og vaskemaskin på bad medfølger i handelen.

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588282

Radonmåling

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

utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

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

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

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

Rør fornying og opptak av lån:

Som informert om på fjorårets generalforsamling, arbeider styret med å planlegge og gjennomføre rørfornyelse av avløp i bygget.

Forslag til vedtak:

Leverandør avventer fastsettelse av oppstartsdato. Styret vil informere nærmere så snart avtale er inngått. Arbeidet per oppgang er beregnet til cirka 2–3 uker. Prosjektet vil medføre betydelige ulemper for beboerne. Styret ønsker derfor å gjennomføre arbeidet i sommerhalvåret, da mange har mulighet til å feriere eller oppholde seg andre steder i perioden. I forbindelse med prosjektet planlegges det også oppgradering av toalett i kjeller, hvor det om mulig vil bli etablert dusjkabinett. Det er estimert en økning i andel fellesgjeld per leilighet fra 61.364 kroner til 104.031 kroner, samt en økning i månedlige felleskostnader fra 338 kroner til 573 kroner, avhengig av brøk.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

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

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm

med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

G

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Boligen er energimerket og energiattesten kan fås ved henvendelse til megler.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 604 593

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 418 370

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

- Avdrag felleslån: 432

- Driftskostnader: 2 044

- Renter felleslån: 834

- Vedlikehold: 65

Tilleggsytelser:

- Tv / Bredbånd: 534

- Trappevask - 2-roms leilighet: 200

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4109

Andel Fellesgjeld

Kr 198 781

Andel fellesgjeld år

2026

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

KRISTIAN 4.DES GATE 82 AL BRL

Organisasjonsnummer

956252334

Andelsnummer

Om borettslaget

Det opplyses om at

- Det er fellesvaskeri i borettslaget
- Bruk av kull- eller gassgrill eller annen enhet med åpen flamme er ikke tillatt på verandaene
- Ny eier må melde seg inn i BoSør. Innmelding koster kr. 800,-. Det er kjøpers ansvar å melde seg inn før overtakelse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 15.05.2026: 7 884 771

Andel av saldo: 198 782

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.06.2047)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Det er vedtektsfestet forkjøpsrett for andelseiere i borettslag og boligbyggelag. Denne er forhåndsutlyst for raskere avklaring etter budaksept. Ta kontakt med megler for mer info.

Styregodkjennelse

Ny eier skal styregodkjennes

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noe, eller etterlater ekskrementer på

borettslagets område.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 827 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 24 i KRISTIAN 4. DES GATE 82 AL BRL med orgnr. 956252334

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/827:

31.07.2006 - Dokumentnr: 16435 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

07.04.1965 - Dokumentnr: 2967 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

15.04.1994 - Dokumentnr: 6718 - Grensejustering Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1332895 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:150 Bnr:827

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger kvittert "ferdigbesiktigelse" datert 07.06.1967.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

På eldre boliger er det ikke uvanlig at ferdigattest har uteblitt. For tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998 er det ikke lenger mulig å få utstedt ferdigattest. Dette i

henhold til plan og bygningsloven §21-10 femte ledd. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest eller brukstillatelse mangler.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan for Kvartal 12 i Kvadraturen, datert 12.06.2002.

Kommunedelplan:

Plan nr. 1264

Bestemmelser til kommunedelplan for Kvadraturen og Vestre havn, Del 1 - Kvadraturen 2011 - 2022.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen

og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Budgivning

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

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsopp-gaven.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))
6 790,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 991 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
2 996 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring (må tilpasses) Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår/
Selger har valgt å ikke tegne boligselgerforsikring /valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til fastpris provisjon kr. 30 000 inkl. mva.

Videre er det avtalt tilretteleggingsgebyr, oppgjørsgebyr og markedsføring.

I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Martin Tollefsen Jensen
Eiendomsmegler
mj@exbo.no

Tlf: 993 63 366

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

18.05.2026

























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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260081	
Selger 1 navn	
Ola Snekvik Grimsmo	
Gateadresse	
Kristian IVs gate 82C	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4614
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260081

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet vask på badet selv

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Litt muggdannelse ved vindu på soverom og i stue. Denne er behandlet med fjerningmiddel og fjernet

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har vært det i blokken, men skadedyrkontroll har vært å utryddet dem

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Skal gjennomføres rørfornyng i blokken. Nytt lån på 2,7 millioner tas opp av borettslaget. Det er estimert en økning i andel fellesgjeld per leilighet fra 61.364 kroner til 104.03 kroner, samt en økning i månedlige felleskostnader fra 338 kroner til 573 kroner avhengig av brøk.
--
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Har vært det i blokken, men skadedyrkontroll har vært å utryddet dem
--

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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


- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ola Snekvik Grimsmo	7c112cfc9bace62036f3e2 efffa02d400b331c80	15.04.2026 19:12:01 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 1001260081

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

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Kristian IVs gate 82 C, 4614 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 827

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 22729-1011

Referansenummer: DZ8887

Foretak: GUMPENS BYGG AS

Takstingenør: Kjetil Gumpen Myran



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



Kjetil Gumpen Myran
Uavhengig Takstingeniør
Post@gumpenbygg.com
416 07 301

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter kun leilighetens innvendige forhold samt synlige og tilgjengelige deler av vinduer, ytterdør og eventuell balkong/terrasse med direkte tilknytning til bruksenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, fasader, konstruksjoner, drenering, tekniske anlegg og fellesarealer, er ikke vurdert og anses å ligge under sameiets/borettslagets ansvar.

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan eller tilstandsdokumentasjon for byggets fellesdeler. Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger.

Det er opplyst i egenerklæring at det er planlagt rørfornyning i blokken.

Det er ikke kjent om rørfornyningen gjelder vannledninger, avløpsrør eller begge deler.

For nærmere opplysninger om vedlikehold, fremtidige tiltak og ansvarsforhold, anbefales det å kontakte styret eller forretningsfører.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter, regnskap og øvrig dokumentasjon, herunder ansvarsfordeling for vedlikehold av bygningsdeler.

Det forutsettes at hele rapporten leses for korrekt forståelse av leilighetens tilstand.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer fra 2013 med 3-lags isolerglass.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Pvc balkongdør med glass.

Balkong med utgang fra stue. Flislagt dekke og rekkverk i betong og metall.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består av en kombinasjon av laminat, fliser og belegg.

Vegger har overflater med tapet.

Himlinger er utført i malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Normal alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har fliser. Malt betonghimling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Sluket fremstår som et eldre soilsluk, med innsats/vannlås i plast som fremstår nyere enn øvrig sluk.

Eldre sluk under dusjkabinett.

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. .

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg.

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Det er opplegg for integrerte og frittstående hvitevarer. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

Det er ikke registrert tegn til lekkasje ved befaringsdagen. Ventilator er av type med kullfilter (resirkulerende løsning) med begrenset avtrekk.

Det anbefales etablering av komfyrvakt og lekkasjesensor.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner med synlige rørføringer i kobber. Avløpsinstallasjoner fremstår med plast i synlige tilkoblinger og vannlåser, tilkoblet eldre, trolig støpejernssystem i skjulte konstruksjoner.

Ventilasjonsløsningen er enkel, med begrenset naturlig tilluft og avtrekk via vifte fra våtrom samt resirkulerende ventilator på kjøkkenet.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Oppvarming skjer hovedsakelig via panelovner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

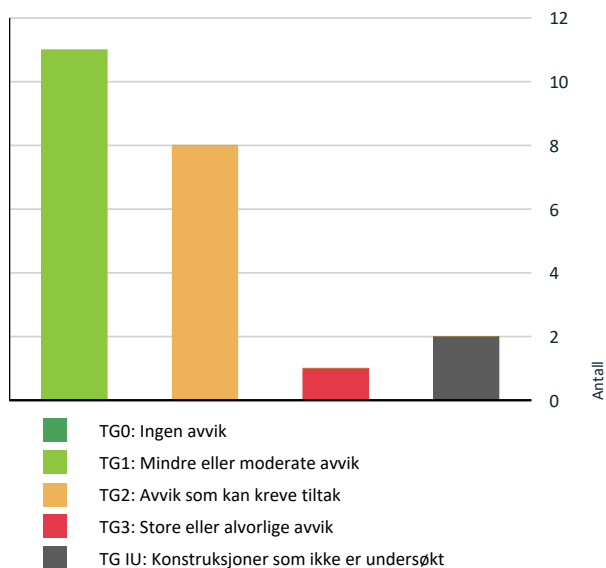
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom kjøkkenet og stue er fjernet.

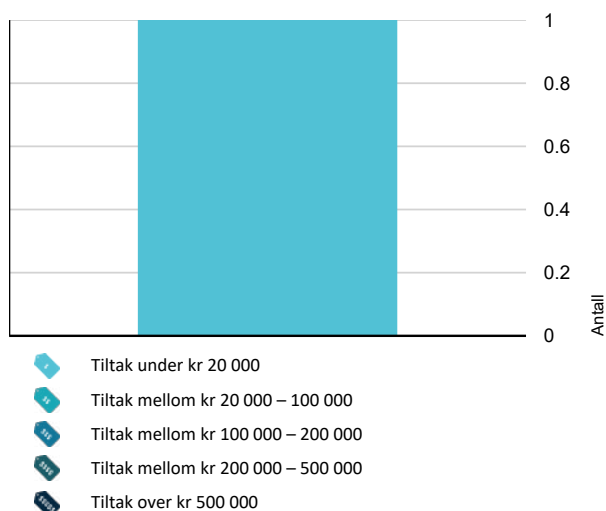
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vindu soverom [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 2 [Gå til side](#)
 - Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer fra 2013 med 3-lags isolerglass.

Det er opplyst om periodisk innvendig kondens på vinduene. Det er observert misfarging i nedre del av enkelte karmen, som tyder på tidligere fuktbelastning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset ventilasjon og inneklime.



TG 2 Vindu soverom

Beskrivelse

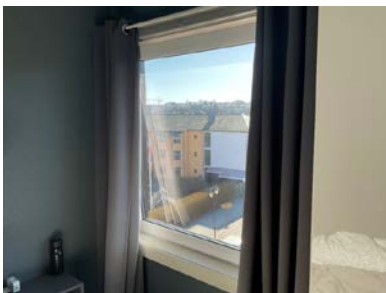
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport



TG 1 PVC balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Flislagt dekke. Rekkverk i betong og metall.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulv består av en kombinasjon av laminat, fliser og belegg. Vegger har overflater med tapet, og himlinger er utført i malt betong. Overflatene fremstår i hovedsak i normal stand.

Det må påregnes normal bruksslitasje på overflater, herunder mindre merker og eventuelt knirk i gulv, uten at dette er særskilt kommentert eller vurdert som avvik. Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært misfarging/spor av mugg i himling i stue. Forholdet var rengjort og ikke synlig på befaringsdagen. Årsak er ikke nærmere dokumentert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å opprettholde gode ventilasjons- og oppvarmingsforhold for å redusere risiko for ny kondens- og muggdannelse. Ved gjentakende forhold bør årsak undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er synlig pipeføring i leiligheten. Det er ikke installert ildsted. Pipe-/skorsteinsforhold er ikke kontrollert, og det foreligger ingen tilgjengelige inspeksjonsmuligheter eller dokumentasjon fra leiligheten.

Pipen anses normalt å være del av byggets felles konstruksjoner. For nærmere opplysninger om tilstand, bruksmuligheter og eventuell tilkobling til ildsted, henvises det til styret.

Ved eventuell etablering av ildsted må forholdet avklares med styret og godkjennes av feiervesen/fagkyndig.

TG I Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Det benyttes dusjkabinett ved befaring, noe som medfører at vegger og gulv i dusjsonen i liten grad utsettes for direkte vannbelastning.

Ved eventuell endring til åpen dusjløsning må det påregnes etablering av tilfredsstillende membran og tettesjikt i våtsoner i henhold til gjeldende krav.



4. ETASJE > BAD

TG I Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Malt betonghimling.

4. ETASJE > BAD

TG I Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket i gulv under vask. Sluket fremstår som et eldre støpejernssluk, trolig fra byggeår, med innsats/vannlås i plast som fremstår nyere enn øvrig sluk. Det er synlig slitasje, korrosjon og tilsmussing i slukets overganger. Tilstanden er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er av eldre dato og vurderes å være over forventet levetid. Det er registrert slitasje og korrosjon, samt forhold som kan medføre økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales jevnlig rengjøring og kontroll av sluket. På grunn av alder og tilstand må det påregnes utskifting av sluk i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.



4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt - 2

Beskrivelse

Det er registrert sluk under dusjkabinett. Sluket er kun delvis synlig og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Synlige deler indikerer at sluket er av eldre type. Det er registrert tilsmussing og generelt preg av alder. Vurderingen er basert på begrenset innsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket fremstår som eldre og er ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon. Alder og begrenset tilgjengelighet gir usikkerhet knyttet til tilstand og tettesjikt, og medfører økt risiko for skjulte feil og lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales rengjøring og jevnlig kontroll av sluket. På grunn av alder og begrenset tilgjengelighet bør tilstanden følges opp, og det må påregnes utskifting av sluk i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst av eier at servant er montert av ikke faglært. Installasjonen er visuelt kontrollert uten at det ble registrert tegn til lekkasje på befaringdagen. Dusjkabinettet fremstod tett ved kontroll, og det ble ikke registrert tegn til lekkasje fra dette under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Avtrekket føres til tilstøtende rom. Viften fremstår som en enkel type og er tilkoblet strøm via synlig kabel. Viften var ikke i drift på befaringdagen og er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk fra bad føres til tilstøtende rom (kjøkken) og ikke til det fri eller ventilasjonskanal. Løsningen vurderes som lite hensiktsmessig og kan medføre spredning av fukt og redusert innelima. Viften var ikke i drift på befaringdagen og funksjon er ikke testet. Det opplyses/antas at viften er utstyrt med fuktføler, men dette er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk ført til det fri eller til godkjent ventilasjonsløsning. Funksjon av eksisterende vifte, herunder eventuell fuktstyring, bør kontrolleres og eventuelt utbedres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner på kontrollerte overflater. Målingene er overflatiske, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

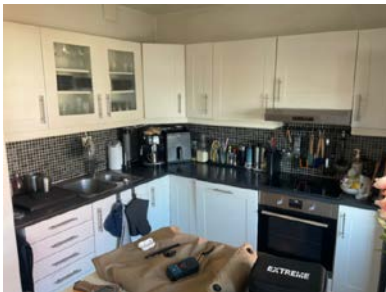
4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med profilerte fronter, laminert benkeplate, fliser på vegg over benk og belegg på gulv. Tilfeldige valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Det anbefales å etablere komfyrvakt og lekkasjesensor på kjøkken. Komfyrvakt reduserer risiko for brann ved å overvåke temperatur og aktivitet ved koketopp, og kan automatisk koble ut strøm ved fare for overoppheting. Lekkasjesensor vil kunne varsle ved vannlekkasjer og bidra til å begrense omfanget av eventuelle fuktskader.



Bruksmerker må forventes.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med kullfilter (resirkulerende løsning).

Med dagens ventilasjonsløsning, som har begrenset tilluft og luftskifting, gir dette begrenset borttransport av matos og luftforurensning. En løsning med avtrekk til det fri vil kunne gi bedre ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator har vesentlig redusert eller manglende avtrekksfunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må rengjøres, få skiftet filter eller påregnes reparert/skiftet.

Det bør vurderes etablering av ventilasjonsløsning med avtrekk til det fri. Kostnadsestimatet gjelder ny ventilator/reparasjon, ikke eventuelt etablering av avtrekk til det fri.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger består av en kombinasjon av kobber- og metall med synlige føringer i skap og under innredning. Installasjonen er visuelt kontrollert uten at det ble registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eldre kobberør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre vannledninger har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av aldring og korrosjon. Deler av rørsystemet er skjult i konstruksjoner, noe som kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages før etter tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer. Ved fremtidige arbeider eller oppussing bør det vurderes utskiftning eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsinstallasjoner er i hovedsak utført i plast, herunder vannlåser og tilkoblinger til sanitærutstyr. Basert på byggeår og øvrige observasjoner vurderes det at avløpssystemet i skjulte konstruksjoner og felles føringer trolig er utført i støpejern. Disse delene er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via én veggventil, med begrenset tilluft. Avtrekk fra bad føres til tilstøtende rom, og kjøkken har ventilator med kullfilter (resirkulerende løsning).

Ventilasjonsløsningen fremstår som enkel med begrenset luftutskifting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Boligen har mangelfull ventilasjonsløsning med begrenset tilluft. Det er registrert kun én veggventil for naturlig ventilasjon, noe som gir utilstrekkelig luftutskifting i boligen.

Flere forhold i boligen, herunder opplysninger om kondens på vinduer og tidligere fuktproblematikk, underbygger at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende.

Mangelfull ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og forurenset luft, og øker risikoen for kondens, muggdannelse og dårlig inneklima

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i rør og koblinger i leiligheten. Anlegget i sin helhet er ikke vurdert. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av ingen lekkasjer eller negative opplysninger av eier.

Anlegget er plassert i fellesarealer og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent. Byttet til automatsikringer, ukjent historikk ellers.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. 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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. 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?

Nei

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

Ukjent

12. 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?

Ja Det er ikke fremlagt samsvarerklæring eller dokumentasjon på utførte arbeider ved befaring.

På denne bakgrunn anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert uten funksjonstesting eller målinger.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er håndslukkeapparat i boligen. Kontrollmerking viser siste service i 2010. Apparatenes tilstand og funksjon er dermed usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å bytte ut eller få utført service/kontroll av godkjent fagperson i henhold til gjeldende krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

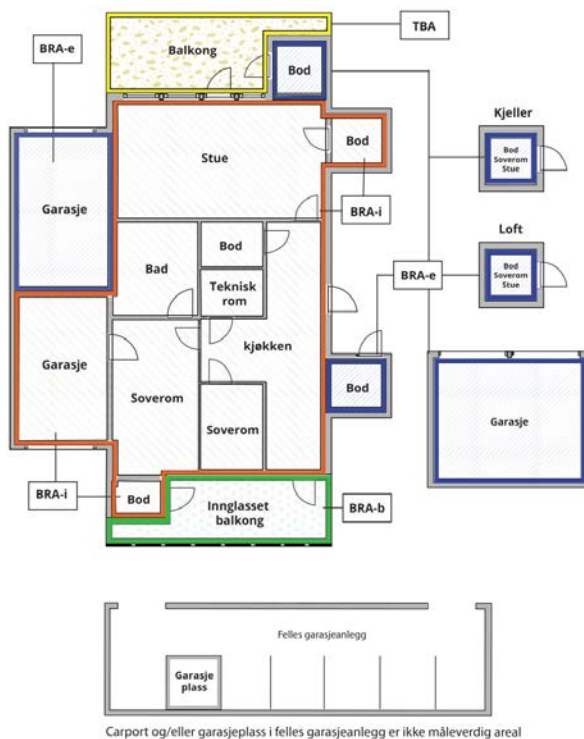
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	51			51	6
Kjeller		3		3	
SUM	51	3			6
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Gang, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Kjetil Gumpen Myran Ola Snekvik Grimsmo	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	827		0	1661 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian IVs gate 82 C

Hjemmelshaver

Al Kristian 4.des Gate 82 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG	956252334			Grimsmo Ola Snekvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	20.04.2026		Fremvist	1	Nei
Byggesak	27.04.2026		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

• Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 leiligheten. 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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

• Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 bygnings sakkyndig 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.

• 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.

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 oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: 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.

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

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](#)

Avgrensning av undersøkelsen – gjelder kun innvendige forhold

Undersøkelsen omfatter kun leilighetens innvendige forhold, samt synlige og tilgjengelige deler av vinduer, ytterdører og eventuelle balkonger som naturlig betjenes fra bruksenheten.

Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, fasader, bærekonstruksjoner, fellesarealer og tekniske anlegg, er ikke vurdert og anses å ligge under borettslagets/sameiets ansvar.

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller tilsvarende dokumentasjon for byggets fellesdeler i forbindelse med befaringen.

Det kan ikke utelukkes at slik dokumentasjon foreligger, men det var ikke tilgjengelig eller fremvist i forbindelse med befaring.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3.

Overflater er vurdert visuelt, og kun avvik utover normal alders- og bruksslitasje er kommentert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige flater.

Det er i hovedsak ikke flyttet på møbler, tepper eller annet inventar, med mindre dette har vært nødvendig for å undersøke erfaringsmessig utsatte områder.

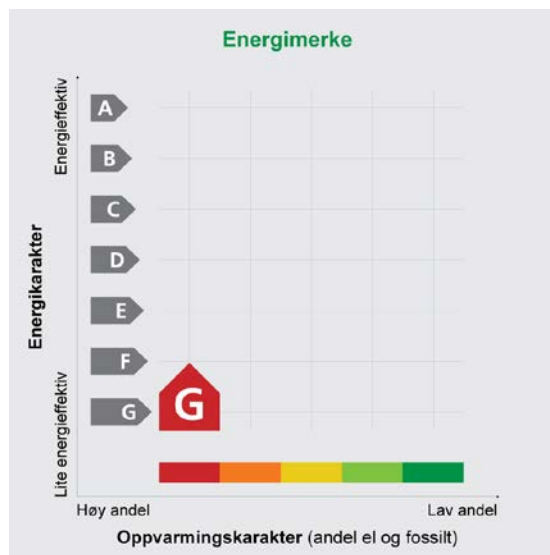
Branntekniske forhold, herunder brannskille mellom boenheter, er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Lukkede konstruksjoner og bygningsdeler er ikke undersøkt.

Der hulltaking ikke er utført, er det gjennomført fuktsøk og fuktmålinger med egnet måleutstyr på erfaringsmessig utsatte steder, spesielt i våtrom.

Rapporten er gyldig i inntil 12 måneder fra befaringstidspunktet, forutsatt at det ikke har inntruffet forhold som kan påvirke boligens tilstand.

Adresse	Kristian ivs gate 82 c
Postnr	4614
Sted	Kristiansand
Andels- /leilighetsnr.	24 /
Gnr.	150
Bnr.	827
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0404
Merkenr.	A2018-901969
Dato	21.06.2018



Innmeldt av Veronica Løvseth

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Utskifting av vindu

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1967

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 50

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kristian ivs gate 82 c

Postnr/Sted: 4614 Kristiansand

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0404

Dato: 21.06.2018 17:42:44

Energimerkenummer: A2018-901969

Ansvarlig for energiattesten: Veronica Løvseth

Energimerking er utført av: Veronica Løvseth

Gnr: 150

Bnr: 827

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 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 yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 7: 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.

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 innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 persiener 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

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.

VEDTEKTER

For A/L Kristian 4.des gate 82 borettslag
endret på ordinær generalforsamling den 11. april 2016.

1. FORMÅL

A/L Kristian 4.des gate 82 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggealg som er forretningsfører

2. ANDEL OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

2-1.1 Andelene skal være på kr 100,-

2-1.2 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel

2-1.3 Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med Lov om borettslag § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med staten, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bolig til vanskeligstilte

2-1.4 Andelseiere skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

2-2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i andel

2-2.2 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

2-3.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget

2-3.2 Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2 i vedtektene

2-3.3 Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til borettslaget, I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

2-3.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

2-3.5 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- 3-1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett
- 3-1.2 Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandfellesskapsloven § 3
- 3-1.3 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektene punkt 3-2, jfr. Lov om borettslag § 4-15 første ledd

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

- 3-2.1 Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem dager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- 3-3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- 3-3.2 Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- 3-3.3 Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- 3-3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- 4-1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nyte fellesarealet til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4-1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet formål enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4-1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være tilskade eller ulempe for andre andelseiere
- 4-1.4 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 4-1.5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- 4-2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 4-2.2 Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:
 - 4-2.2.1 Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - 4-2.2.2 Andelseieren er en juridisk person
 - 4-2.2.3 Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - 4-2.2.4 Et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - 4-2.2.5 Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 668 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.
- 4-2.3 Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 4-2.4 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4-2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 5-1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vindusglass, vindusrammer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås
- 5-1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og vindusglass og innvendige dører med karmen.
- 5-1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkongen.
- 5-1.4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- 5-1.5 Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder også skader påført ved innbrudd og uvær.
- 5-1.6 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 5-1.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. Lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- 5-2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig forsvarlig i stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier
- 5-2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 5-2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikter omfatter også nødvendig utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsberedere samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 5-2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til nødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5-2.5 Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter jfr. Lov om borettslag § 5-15

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

- 6-1.1 Andelseieren brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- 6-2.1 Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen jfr. Lov om borettslag § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve andelen solgt

6-3 Fravikelse

- 6-3.1 Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- 7-1.1 Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel
- 7-1.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100

7-2 Borettslaget pantesikkerhet

- 7-2.1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- 8-1.1 Borettslaget skal ha et styre som består av styreleder og 2 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer.
- 8-1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år
- 8-1.3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- 8-2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er overlatt til andre organisasjoner.
- 8-2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte det er behov for det. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 8-2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- 8-3.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 8-3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall. Fatte vedtak som:
 - 8-3.2.1 Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - 8-3.2.2 Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie jfr. Lov om borettslag § 3-2 andre ledd.
 - 8-3.2.3 Salg eller kjøp av fast eiendom
 - 8-3.2.4 Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - 8-3.2.5 Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - 8-3.2.6 Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- 8-4.1 To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

- 9-1.1 Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 9-2.1 Ordinære generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni
- 9-2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

- 9-3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 9-3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 9-3.3 I innkallingen skal de saken som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter Lov om borettslag eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt på innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3.1

9-4 Saker som skal behandles på ordinære generalforsamling

- 9-4.1 Godkjenning av årsberetning fra styret
- 9-4.2 Godkjenning av årsregnskap
- 9-4.3 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 9-4.4 Eventuelt valg av revisor
- 9-4.5 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 9-4.6 Andre saker som er nevnt innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

- 9-5.1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen

9-6 Stemmerett og fullmakt

- 9-6.1 Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- 9-7.1 Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- 9-7.2 Med unntak som følger av Lov om borettslag eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 9-7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OM MINDRETALLSVERN

10-1 Innhabilitet

- 10-1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse
- 10-1.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg eller krav om fravikelse etter Lov om borettslag §§ 5-22 og 5-23

10-2 Taushetsplikt

- 10-2.1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslag har plikt til å bevare taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesser tilsier taushet

10-3 Mindretallsvern

- 10-3.1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere i laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

- 11-1.1 Endringer i borettslaget vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer
- 11-1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget jfr. Lov om borettslag § 7-12
 - 11-1.2.1 Vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - 11-1.2.2 Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslag
 - 11-1.2.3 Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

- 11-2.1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i Lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 jfr. Lov om boligbyggelag av samme dato

HUSORDENSREGLER FOR KRISTIAN IVs GT. 82

For at vi alle skal få et godt og trivelig bomiljø tar vi nødvendig hensyn til naboene og omgivelsene. Borettslaget har derfor i ordinær generalforsamling den 30.03.2023 vedtatt følgende husordensregler:

1. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt
2. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre i bygget.
Det skal være ro i bygget mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
Musikkøvelse er kun tillatt mellom kl. 10:00 og kl. 20:00 alle dager. Musikkundervisning tillates kun etter særskilt avtale med styret, og med samtykke av de andelseiere som blir mest berørt av undervisningen.
Støyende arbeid er ikke tillatt på helligdager og offentlige fridager, og mellom lørdag kl. 18:00 og mandag kl. 07:00, samt hverdager mellom kl. 21:00 og kl. 07:00 neste dag.
Når arbeid utføres skal det stå lapp på oppslagstavlene i alle oppgangene om arbeidets varighet med navn og telefonnummer.
3. Private ting må ikke settes i trappeopp ganger eller andre fellesrom.
Sykler må settes i sykkelstativ. Sparker, kjelker og lignende kan i sesongen settes i fellesrom (sykkelbod).
4. Verandaene kan brukes til lufting og tørking av klær i den utstrekning dette ikke er synlig fra utsiden. Det er ikke tillatt å riste eller banke klær, tepper og møbler.
Det er heller ikke tillatt å montere gjenstander på utsiden av verandaen.
Risting og lufting av klær og sengetøy i vinduene tillates ikke.
Verandaene må ikke feies, men vaskes.
Verandaene må ryddes for snø slik at det ikke trenger inn vann under kledningen.
Sluk må holdes åpne.
Bruk av kull- eller gassgrill eller annen enhet med åpen flamme er ikke tillatt på verandaene.
5. Vaskeriet benyttes etter oppsatt plan (se tavle i vaskerom).
Etter bruk rengjøres maskiner og redskaper, og vaskeriet ryddes og rengjøres slik at det er klart til bruk for nestemann. Tøy kan ikke henge til tork lenger enn et døgn. Andelseier kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som skyldes skjødesløs behandling av maskiner. Vaskeriet kan ikke benyttes til filleryer og ulltepper. Uvedkommende har ikke adgang til vaskeriet.
6. Andelseier må straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker og lignende i leiligheten. I slike tilfeller skal styret kontakte sakkyndig assistanse og avgjøre hvilke tiltak som skal iverksettes.
7. Framleie må søkes og om godkjennes av styret. Kopi av leiekontrakt sendes til styret og SBBL etter godkjent utleie. Leietakere må informeres om husordensreglene.

Korttidsutleie i inntil 30 dager pr. år, når eier selv bor i boligen, anbefales varslet styret minst 2 dager i forkant.

Kontaktinfo til leietaker bør oppgis til styret.
Utleier er ansvarlig for at leietaker følger gjeldende husordensregler. Eventuelle brudd er utleiers ansvar.
8. Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noe, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

9. Inngangsdørene skal holdes låst 24 timer i døgnet. Lys i kjelleren slukkes etter bruk.
10. Av sikkerhetsmessige grunner må ikke fyringsolje og lignende oppbevares i kjelleren.
11. Utøver andelseier skjødesløs oppførsel på eiendommen, og det blir en forsikrings sak for borettslaget, kan borettslaget kreve egenandel dekket av andelseier.
12. Andelseier er til enhver tid pliktig til å ha oppdatert skilt på postkasse med etternavn og leilighetsnummer.

Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 82C - Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Fylkeshuset Linje 10	2 min	0.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	10 min	0.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	11 min	0.9 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min	12.6 km
Randøyane Linje 91	16 min	13.3 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	4 min	0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	17 min	1.5 km
Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	20 min	1.8 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	20 min	1.7 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	5 min	2.5 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	4 min	0.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	7 min	0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

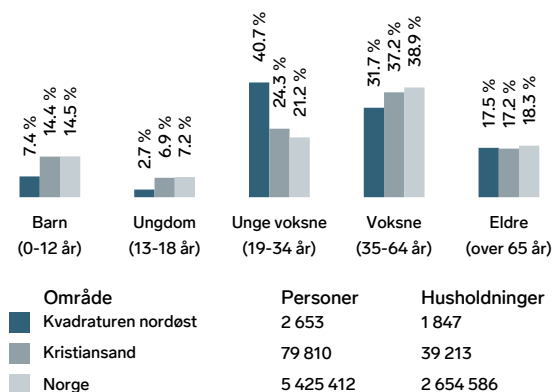
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 53/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	15 min	1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	15 min	1.2 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år) 32 barn	15 min	1.2 km

Dagligvare

Joker Kronprinsensgate Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Kiwi Elvegata PostNord	6 min	0.6 km



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

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Sykkel
-  3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Kollektivtilbud








Veldig bra 85/100



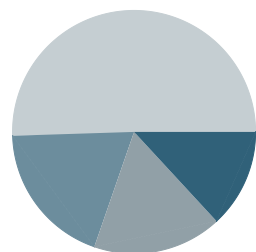
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

-  Tordenskjoldsgate flerbruksløkke 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Todda skoles Flerbruksløkke asfalt 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Kristiansand sentrum 7 min 
-  Sørlandets Fysikalske Institutt 8 min 

Boligmasse



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

«Stille og rolig, men midt i sentrum og med kort avstand til Baneheia.»

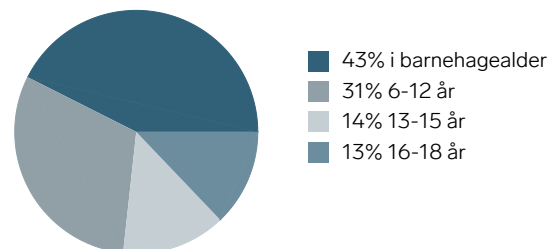
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Slotts Quartalet 9 min 
-  Vitusapotek Elefanten - Kristiansand 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



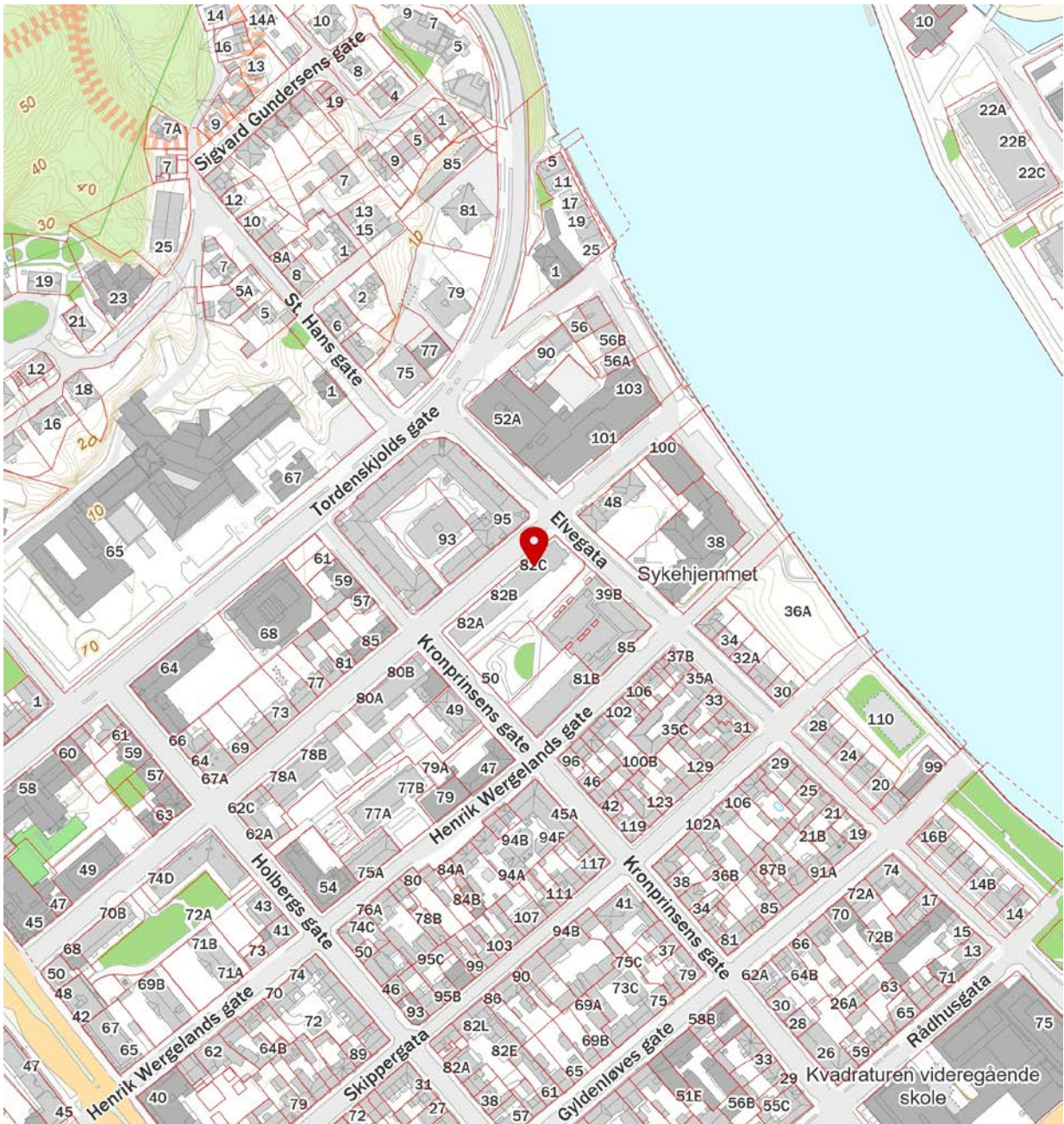
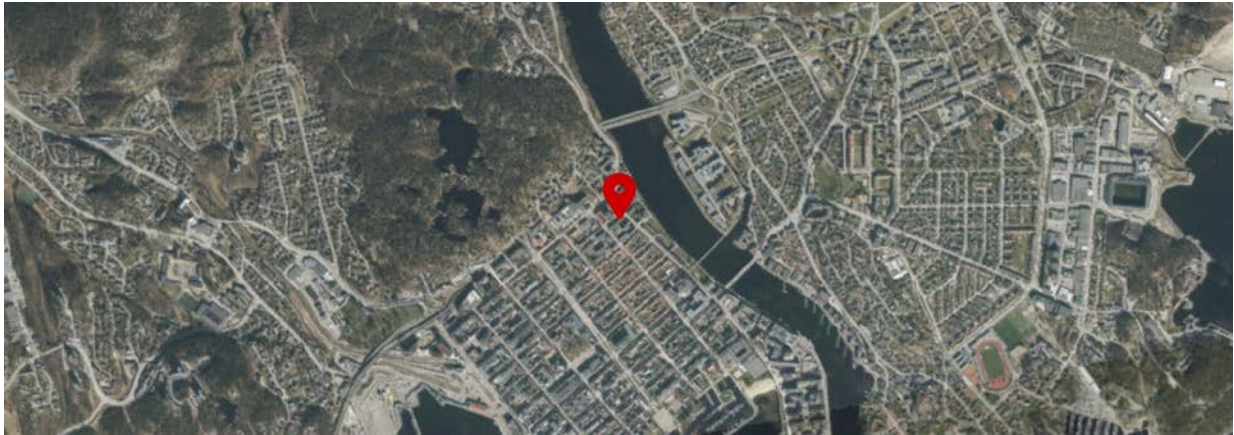
0%

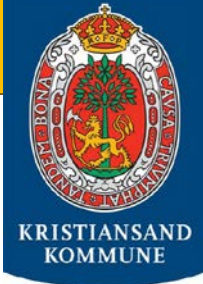
65%

- Kvadraturen nordøst
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





KARTUTSKRIFT

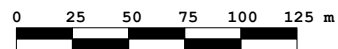
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kristian IVs gate 82C

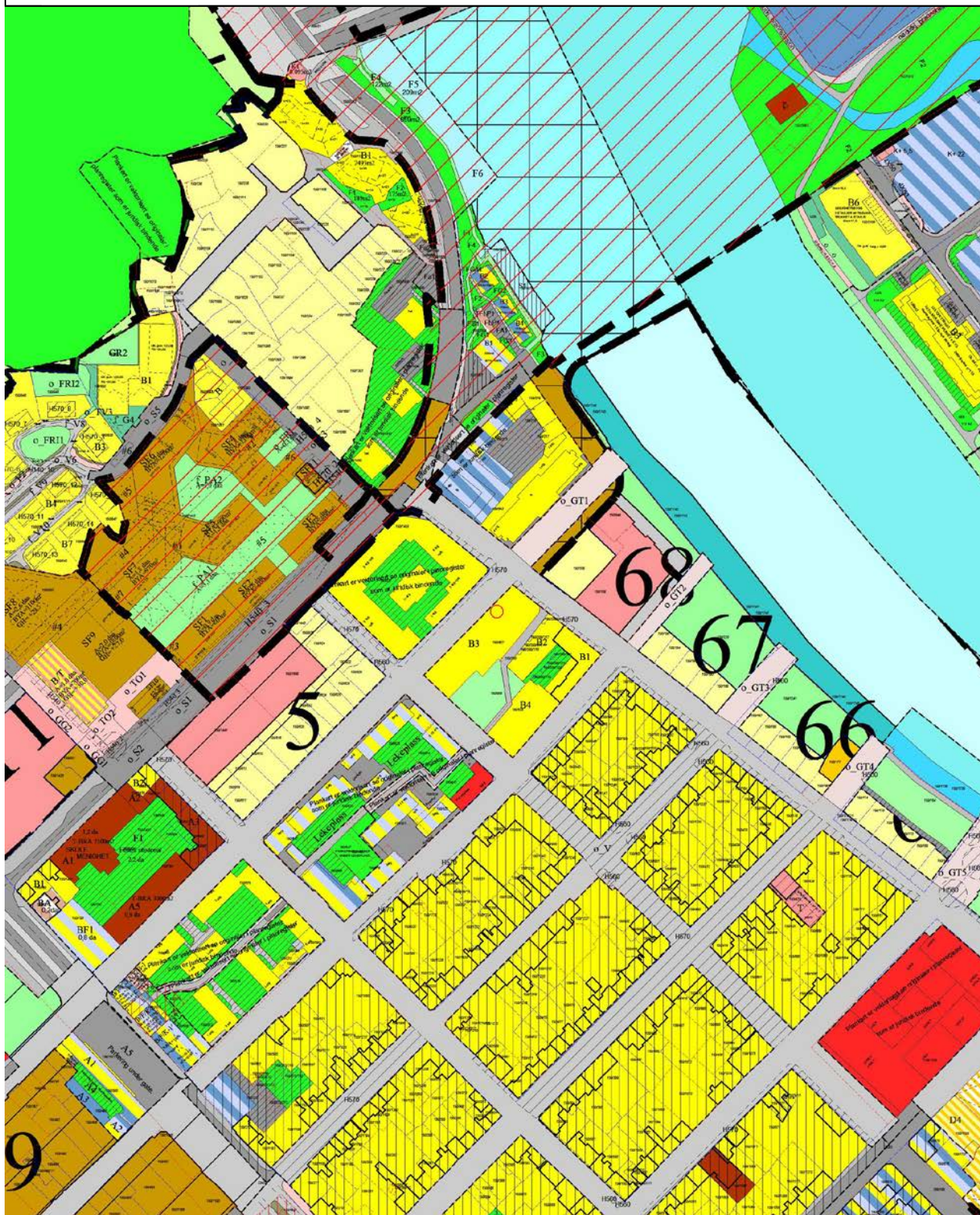
Dato: 24.04.2026

Målestokk: 1:3000



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



KRISTIANSAND KOMMUNE**Reguleringsbestemmelser i tilknytning til****REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 12 I KVADRATUREN****1. GENERELT**

- 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor området avmerket med reguleringsgrense på plankartet.

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning.
- 2.2 Utendørslagring skal ikke finne sted og søppelholdere, tørkestativ, m. v. skal plasseres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

3. BOLIGOMRÅDER, B2 – B4, pbl. § 25.1

- 3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen, der bebyggelsen i B3 og B4 inngår i planen. 50% av leilighetene i B1 og B2 skal være tilgjengelige for alle.
- 3.2 Største tillatte høyde for B3 er 14,8 m og for B4 10.7 m (flate tak), I byggeområde B2 er største tillatte høyde 13,3 m. Øverste etasje skal tilbaketrekkes, innenfor en vinkel på 60 grader fra gesims ved golvnivå. Mellom Elvegata 39`s indre og ytre byggelinje skal bygningsmassen trappes ned til nivå med gesimshøyden på Elvegata 39.
- 3.3 Bebygget areal, BYA, skal for de forskjellige områdene ikke være større enn følgende:
- | | |
|----|-------|
| B2 | 100 % |
| B3 | 50 % |
| B4 | 60 % |
- 3.4 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL, pbl. § 25.3

- 4.1 I området skal det anlegges gangvei etter nærmere plassering i henhold til plan for opparbeidelse av friområdet.

5. FRIOMRÅDE, P1, Park/ lek, pbl. § 25.4

- 5.1 Friområdene skal benyttes til park og lekeplass.
- 5.2 Det skal utarbeides plan for opparbeidelsen, som skal godkjennes av kommunens faginstans.

6. FELLESOMRÅDE, F1, pbl. § 25.7

- 6.1 Fellesområdet skal være felles utendørs oppholdsareal for områdene B1 og B2.
- 6.2 Plan for opparbeidelse skal godkjennes sammen med tiltak i område B1 eller B2.

7. SPESIALOMRÅDE BEVARING, B1, pbl. § 25.6

- 7.1 Deler av bebyggelsen på eiendommen Elvegata 39 (område B1) er bevaringsverdig. Fasader og takflater som vender mot Elvegata og Henrik Wergelands gate skal ikke endres uten tillatelse av vedkommende bevaringsmyndighet.
- 7.2 Bebyggelsen kan utvides inn til grensen mot fellesområdet F1. Bebygget areal, BYA, kan være 100 % av grunnarealet. Gesimshøyde skal være som på bevaringsverdig bygning.
- 7.3 I etasjene over 1. etasje kan bygninger innenfor område B1 ha verandautstikk ut over fellesområdet F1 inntil 1,5 m ut fra fasade. Fri høyde skal være minst 2,5 m.

8. REKKEFØLGE, pbl. § 26

- 8.1 Friområde P1, park/ lek samt gangarealer skal være opparbeidet før første nye boenhet i B1/B2 tas i bruk.
- 8.2 Før byggetillatelse gis for B1/B2 skal det i henhold til kommunens vedtekter opparbeides balløkke. I tråd med vedtatte retningslinjer kan dette løses utenfor planområdet.

Kristiansand 26.11.01

Revidert etter høring: 22.04.02

Godkjent av bystyret i Kristiansand 12.06.2002 som sak nr. 101

Plan- og bygningsjefen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Kristian 4.Des Gate 82 Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Kvartal 6, Festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Stian Torp Remme v/BOSØR.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Stian Torp Remme v/BOSØR.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Didrik Kallhovd Drøsdal.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 10.

Antall fullmakter: 0.

Totalt: 10.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Eiere ønsket at styret skulle undersøker mangler vedrørende vedlikehold av fasaden. Styret forespør dokumentasjon.

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Valg av revisor

Bosør har nylig gjennomført en anbudsrunde for revisortjenester på vegne av våre borettslag og sameier. Målet har vært å sikre best mulig pris og kvalitet for våre kunder. I prosessen mottok vi tilbud fra tre anerkjente revisjonsselskaper: KPMG AS, Tell AS og Deloitte Spinco AS (Cedra Norge AS). Basert på pris og kvalitet har vi fremforhandlet en avtale med Deloitte Spinco AS (Cedra Norge AS), som gir dere som kunder lavere honorar for revisjonstjenester sammenlignet med dagens nivå. Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene. Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

Vedtak:

Cedra Norge AS, orgnummer 935416779 velges til selskapets revisor.

Enstemmig vedtatt.

5. Saker fra eierne

5.1 Vurdering av dagens Bredbånd og TV avtale.

Jeg ønsker å vurdere om dagens avtale for bredbånd og TV bør gjennomgås på nytt for å se om det er mulig å oppnå høyere hastighet eller bedre vilkår uten vesentlig økning i kostnader.

I dag har borettslaget en løsning med ca. **50 Mbit/s bredbånd og litt over 100 Telenor-poeng** til bruk på TV- og strømmetjenester. I mange nyere fellesavtaler for borettslag ligger hastigheten ofte betydelig høyere, og det er ikke uvanlig at slike avtaler inkluderer rundt **200–320 poeng**, som kan brukes fleksibelt til enten TV-innhold eller høyere internett-hastighet.

I slike avtaler kan beboerne i mange tilfeller velge å bruke flere av poengene på bredbånd i stedet for TV, og dermed få betydelig høyere hastighet (for eksempel 150–500 Mbit/s eller mer), avhengig av hva som er inkludert i avtalen.

Vedtak:

Styret undersøker om dagens avtale kan forhandles eller oppgraderes.

Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 60.000,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er Torill Haugen, valgt for to år. Hun har ett år igjen.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Torill Haugen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Laurits Hvidevoll. Han går ut av styret.

Emil Øydna Andersen gikk ut av styret i 2025 pga flytting.

Vedtak:

Mai Linn Sundstøl Moen er ikke på valg. Hun har ett år igjen av perioden.

Jack Bjørnsen er valgt som styremedlem for 1 år.

Vedtatt med 9 stemmer for, 1 stemme mot.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Didrik Kallhovd Drøsdal er valgt som varamedlem for 2 år.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Styret viderefører ordningen med selv å innhente forslag til nye styremedlemmer og sørger for så langt det lar seg gjøre å finne representanter for oppgang A,B og C.

Vedtak:

Det besluttes å ikke ha valgkomite kommende år.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styreleder kan være borettslagets delegat på generalforsamling.

Vedtak:

Torill Haugen ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for AL Kristian 4.Des Gate 82 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stian Remme (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Didrik Kallhovd Drøsdal (sign.)	20.04.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i AI Kristian 4.Des Gate 82 Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i AI Kristian 4.Des Gate 82 Borettslag .

Tidspunkt: onsdag 04.02.2026 Kl: 19:30

Sted: Kvartal 6, Festsalen.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Stian Torp Remme v/Bosør ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Stian Torp Remme v/Bosør ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Saker fra styret

2.1 Rør fornying og opptak av lån

Som informert om på fjorårets generalforsamling, arbeider styret med å planlegge og gjennomføre rørfornyelse av avløp i bygget.

Det har vært gjennomført befarings med aktuelle selskaper, innhentet tilbud, samt avholdt møter med rådgiver og prosjektledere i BoSør. I disse møtene ble tilbudene grundig gjennomgått. Tilbakemeldingen var at tilbudene, som i stor grad var sammenlignbare, fremstår som realistiske. Samtidig ble det påpekt at selskapene har noe ulik administrativ kapasitet.

Rørfornyelse er et omfattende prosjekt som involverer mange beboere, og som krever god planlegging og koordinering. På bakgrunn av dette besluttet styret i styremøte å gå videre med Olimb. Etter dialog med Bosør har styret også konkludert med at prosjektledelse fra Bosør er ønskelig, da de har inngående kjennskap til både tilbudene og leveransene. Dette vil sikre oppfølging av arbeidet og at prosjektet gjennomføres i henhold til gjeldende forskrifter og med god kvalitet.

Det er utarbeidet et kostnadsestimat som inkluderer prosjektledelse og avsetning til uforutsette utgifter. Total kostnadsramme er satt til 2.650 millioner kroner.

Leverandør avventer fastsettelse av oppstartsdato. Styret vil informere nærmere så snart avtale er inngått. Arbeidet per oppgang er beregnet til cirka 2-3 uker.

Prosjektet vil medføre betydelige ulemper for beboerne. Styret ønsker derfor å gjennomføre arbeidet i sommerhalvåret, da mange har mulighet til å feriere eller oppholde seg andre steder i perioden. I forbindelse med prosjektet planlegges det også oppgradering av toalett i kjeller, hvor det om mulig vil bli etablert dusjkabinett.

Det er estimert en økning i andel fellesgjeld per leilighet fra 61.364 kroner til 104.031 kroner, samt en økning i månedlige felleskostnader fra 338 kroner til 573 kroner, avhengig av brøk.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp lån inntil kr. 2.700.000,- for finansiering av rør fornying. Styret kan velge bank ut fra hvem som gir best betingelser. Løpetid på lånet kan være opp til 30 år.

Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet, med prioritet foran borettsinnskuddene. Felleskostnader økes tilsvarende for å møte økte lånekostnader, med virkning fra tidspunkt for låneopptak. Styret får fullmakt til å signere alle lånedokumenter.

FULLMAKT

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

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til AI Kristian 4.Des Gate 82 Borettslag onsdag 04.02.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

.....

Regler for fullmakter:

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

Dersom du ikke kan møte på ekstraordinær generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjemaet benyttes.

Rørfornying av avløpsledningene - Forslag til budsjett

Beløp inkl mva.

Fag

Forslag til budsjett:

A. Prosjektering før kontrakt

Arbeid før Arbeid før kontrakt (inkl. mva)

-

B. Prosjekt- og byggeledelse

Prosjekt- og byggeledelse SørBBL

Avsatt rund sum (RS)

90 000

Medgått tid (kostnadsramme)

Uavhengigkontroll og SØK

-

Oppfølging SHA (inkl i PL & BL)

-

Oppfølging BRL

må avklares med styret.

C. Entreprisekostnad

Rørfornying av avløpsledningene, "strømpe-metode"

Tilbud fra Olimb 10/6-2025

1 914 950

Preservering av eksist.sluk

32 stk

160 000

160 000 Må vurderes.

Nye stakepunkt på rørstammer (8 stk)

20 000

20 000

Nye kjøkkenopplegg (32 leiligheter)

92 000

92 000 Må vurderes.

Bytte av sluk (leiligheter), omfang må avklares

må avklares.

Taknedløp

må avklares.

Toalettrigg for boende

RS

75 000

2,5 mnd (estimert fremdrift)

D. Byggherrestyrt leveranse (ev. tiltransport)**E. Lønns- og prisstigning (LPS)**

ikke beregnet.

F. Finansiering/ gebyrer

må avklare låne behov.

G. Div. adm**H. Uforutsett/ Reserver/ Fakturerte tilleggsarbeider (15% av entr.kostn.)**

300 000

Sum

2 651 950

Prosjekt start:

Prosjekt slutt:

Prosjekt varighet:

Utskrifts dato:

30.01.2026

Vi må avklare med borettslaget om ønske om "åpent anlegg", medfører tilleggskostnader.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

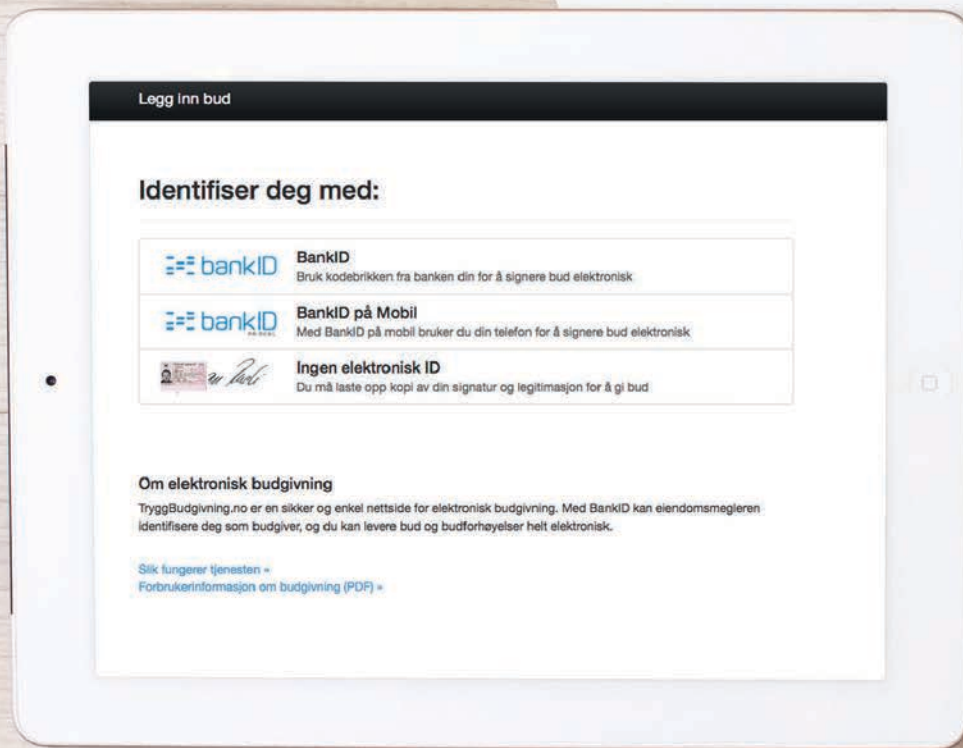
Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring **Finansiering av kjøpet:**

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur_____
Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



HELE LIVET

Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Martin Tollefsen Jensen

T: 993 63 366

mj@exbo.no

Følg oss på 