

LUND

AGDER ALLÈ 4I, 4631 KRISTIANSAND S

Lekker 3-roms leilighet i Solbygg | 2 balkonger | Heis | Oppusset 2020 | Nærhet til "alt"



Prisantydning: 4 490 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Exbo v/ Marit H. Staalesen har gleden av å presentere Agder Allé 4I -en delikat og tidsmessig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Lund!

Hele leiligheten ble flott oppusset i 2020 og fremstår moderne og innbydende med tidsriktige materialvalg, lekkert flislagt bad og kjøkken med mye skaplass, nymalte overflater og pene gulv. God planløsning med romslig entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue/spisestue med plass til spisebord og utgang til balkong, samt 2 soverom - hvorav ett med egen balkong. To boder i kjeller og mulighet for leie av garasje plass.

Felleskostnadene inkluderer varmtvann og oppvarming. Kort vei til Lund Torv, UiA, skoler, buss, badestrender og Kvadraturen.

En flott leilighet som bør sees - velkommen til visning!

Adresse	Agder Allé 4I
Prisantydning	4 490 000,- + omk.
Omkostning	15 700,-
Totalpris	4 992 566,-
Fellesgjeld	486 866,-
Felleskostnader	Kr 7 683,-
BRA-i/BRA Total	87/94 kvm
Eierform	Aksje
Byggeår	1947
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
34	Tilstandsrapport
49	Husordensregler
51	Vedtekter
53	Boligopplysninger
55	Genrealforsamling 2026
76	Protokoll 2026
80	Reguleringsplan
85	Eiendomsgrenser
88	Byggesak
135	Boligkjøperforsikring
137	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 87 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 94 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 kvm.

BRA-e: 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidet felleseiet tomt med grønne fellesområder, benker og plener.

Noen usikre grenser, avvik kan forekomme.

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et attraktivt og populært område i Solbygg på Lund, en av Kristiansands mest ettertraktede bydeler. Her bor du sentrumsnært, men samtidig tilbaketrukket i rolige og grønne omgivelser. I umiddelbar nærhet finner du fine og velholdte fellesarealer, flott parkanlegg og aktivitetsområder, samt et godt utvalg av dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud.

Like ved ligger Lund torv, som har byens travleste bussakse med hyppige avganger, og gir enkel adkomst til resten av byen. Innen kort gang- og sykkelavstand i bydelen Lund finner du barnehager og skoler, blant annet Lovisenlund barneskole, Oddermarka ungdomsskole og KKG videregående skole, samt Universitetet i Agder (UIA).

Nærområdet byr også på flotte rekreasjonsmuligheter med lysløype og badevann i Jegersberg, samt populære badestrender og svaberg på Kuholmen, Bertesbukta og Bystranda, i tillegg til småbåthavn. Det er heller ikke lang vei til Kvadraturen med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Dette er en ypperlig bolig for deg som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet, gode

kollektivforbindelser og nærhet til både natur, skole og byliv.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Jonas Stoltz

Sunniva Brøvig

Innhold

2. Etasje: Gang, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2

Kjeller: 2 Boder

Mulighet for å leie rom på loftet til bod/kontor o.lign.

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

Kommunale tegninger er uklare men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at toalett, bad samt et kott er slått sammen til et bad. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk. Eiendommen selges som besikket og selger vil ikke påta seg ansvar for å endre eller byggemelde nå i ettertid.

Standard

Aksjeleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 1947. Leiligheten ble renoveret i 2020 og fremtrer i god teknisk stand.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008 og 2012.

Inngangsdør og balkongdør i stue er skiftet ut.

Balkongdør på soverom fra 2008. Balkonger med betongdekke fra byggeår.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad renoverert i 2020 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjvegg med skyvedør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2020. Eldre vannledning av kobber i kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast fra 2020. Avløpsrør av støpejern fra byggeår i kjøkkenbenk. Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer. Radiator ovner tilknyttet fellesanlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

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

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.

TV/Internett/Bredbånd

TV-avtale er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Følger ikke med egen parkering, men gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligaksjeselskapet har garasje plasser i underjordisk garasjeanlegg og hvor man kan ta heisen ned i kjelleretasjen hvor garasjeanlegget ligger.

Selger leier parkeringsplass i garasjeanlegget. Det opplyses fra styreleder om at det er mulighet for å leie parkeringsplass i garasjeanlegg. Her har beboere fortrinnsrett på plassene hvis det er ledig.

Mulighet for å leie garasje plass der. Leie kr. 1 300,- pr. mnd. Mulighet for el-billader. Det er også vaskeplasser i garasjeanlegget som ble renoverert i 2020.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003684034

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 Kjell Erik Olsen, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene 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.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det er felles vaskeri i kjeller.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Sentraloppvarming med radiatorer i hele leiligheten og felles varmt vann.

Oppvarmingskostnader er inkl. i felleskostnadene.

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

F

Energifarge

Grønn

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. Det foreligger
ikke energisertifikat på denne eiendommen pr.
avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for
energimerke G.

AKSJELAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert
eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men
dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Det er ikke mulig å innhente formuesverdi på aksjebolig.
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

Driftskostnader Kr 4 586,- inkl. bl.a. kommunale avgifter
og eiendomsskatt, forsikring bygget, vedlikehold,
forretningsførsel, trappevask, vaktmestertjeneste mm,
Renter fellesgjeld kr 1 311,-
Fyring kr 1 302,- fjernvarme og varmt vann
TV/internett kr 484,-

Tilsammen kr 7 683,-

Tilleggsytelser som eier betaler ekstra for i dag:
Leie av garasjeplass for kr 1 300 pr mnd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7683

Andel Fellesgjeld

Kr 486 866

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.08.2026

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 60308122738, Nordea
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 28.08.2026: 13 049 880
Andel av saldo: 137 024
Første termin: 01.09.2015Første avdrag: 01.09.2020 (siste termin 01.06.2040)
Flyende rente 2,60% fra 07.01.22

Lånenummer: 67143921150, Nordea
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 28.08.2026: 24 500 000
Andel av saldo: 257 250
Første termin: 30.03.2015Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.03.2051)

Lånenummer: 67143921332, Nordea
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 99
Saldo per 28.08.2026: 4 900 000
Andel av saldo: 51 450
Første termin: 30.09.2019Første avdrag: 31.03.2026 (siste termin 31.03.2051)

Lånenummer: 67143921703, Nordea
Seriellån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.08.2026: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 28.08.2026: 3 918 368
Andel av saldo: 41 143
Første termin: 30.03.2023Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2045)

AKSJESELSKAPET

Aksjeselskap

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Organisasjonsnummer

929724658

Om aksjeselskapet

Det er aksjeselskapet som eier eiendommen, mens aksjonærene eier aksjer i selskapet. Aksje i selskapet gir aksjonær boret til en nærmere bestemt bolig. Aksjonærene har ikke personlig ansvar for boligaksjeselskapets gjeld, men aksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjonærene gjennom månedlige

fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/ generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.
Borettslagsloven §§ 1-5, 4-2, hele kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsfond.

Regnskap/budsjett

Ifølge styrets årsmelding fra 2024 så skriver styret vedr boligaksjeselskapets lån:
Vedrørende kommende avdrag fra 2026, så jobber styret med det mål for øyet at vi skal merke minst mulig til dette på felleskostnadene. Vi har lagt oss opp en ganske god likviditet, og hvis det kommer rentenedsettelse etter hvert, så vil vi ikke trenge å øke husleien mer enn de vanlige 5-7 %. Som eksempel vil en rentenedsettelse på 1 % bety 480 000 i sparte utgifter, og dermed i økt likviditet.

Fremtidig vedlikehold:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at det vil komme vedlikehold og utbedringer i eldre bygg. For 2025 har styret ingen store planlagte prosjekter, foruten utbedring av tak og balkonger som nevnt.

Vedtekter/husordensregler

Med godkjenning fra styret kan aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre opp til tre år dersom aksjonæren har brukt boligen som egen bolig i minst ett av de to siste årene.

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er bare tillatt dersom gode grunner taler for at

brukeren av boligen får holde husdyr og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det skal uansett søkes styret om dyrehold.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 2 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/2:

05.07.1947 - Dokumentnr: 883 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

06.06.2006 - Dokumentnr: 11867 - Bestemmelse iflg.
skjøte
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

29.04.2022 - Dokumentnr: 459241 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler

29.04.2022 - Dokumentnr: 459241 - Bestemmelse om
elektriske ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/
ledninger/kabler

26.02.1946 - Dokumentnr: 198 - Opprettelse av
matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1404408 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bekreftelse på innflyttingstillatelse datert 28.10.194, men ingen ferdigattest ble utstedt

Det foreligger ferdigattest for oppgradering av
garasjekjeller datert 27.01.2021.

Det foreligger ferdigattest for oppgradering av
brannsikkerhet datert 17.06.2022.

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse 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 boligformål med bevaring for å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig bebyggelse i henhold til detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

Eiendommen er regulert under plan nr. 1258, reguleringsbestemmelser for detaljregulering Agder Alle 4 m.fl. godkjent av bystyret i Kristiansand den 24.10.2012 som sak nr. 144.

På Lund Torv er det nye bygg under oppføring. Det er også regulert inn nye bygg på Østerveien.

Adgang til utleie

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Hele boligen kan leies ut med styrets godkjenning etter bestemte vilkår ihht. vedtektene punkt 4-2 og borettslagsloven §§5-3 til 510.

Borettslagsloven sier følgende om utleie: Med godkjenning fra styret kan andelseigaren overlate bruken

av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person nemt i §5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar. Jf. §5-5.

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 eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør 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.

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 salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000,00 (Prisantydning)

486 866,00 (Andel av fellesgjeld)

4 976 866,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

10 000,00 (Omkostninger, kjøper)

10 000,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

15 700,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

4 986 866,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

4 992 566,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

m kostninger kjøpers beløp

Kr 15 700

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

Selger har 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 rettshjelpsforsikring 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:

Provisjon:

kr. 54 368,66 1,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Exbonert

kr. 16 900,00Oppgjørsgebyr

kr. 5 500,00Presentasjonspakke/tilrettelegging

kr. 17 900,00Registersøk og elektronisk signering

kr. 2 500,00Andre utgifter og utlegg:

Utover vederlaget samarbeider meglerforetaket med følgende leverandører på dette oppdraget hvor det påløper utgifter tilpasset oppdraget:

- Kartverket (Utskrift grunnbok kr 103,- pr stk ,

Servitutter kr 260,- pr stk og Tinglysningsgebyr

Sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (eiendomsopplysninger fra kommune)

- Evt. Forretningsfører (gebyr opplysninger og eierskifte gebyr)

Hvis oppdragsgiver tegner Boligselgerforsikring så vil det komme i tillegg til de ovennevnte utleggene.

Tilstandsrapport betales direkte til takstmann.

Vederlag, Utlegg og Provisjon total: 97 271,66

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

28.09.2026

































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.	
1001260206	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sunniva Brøvig	Jonas Stoltz
Gateadresse	
Agder Allè 4I	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260206

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 faglært

Beskrivelse

Totalrenovert bad i 2020, gjort under forrige eier

Arbeid utført av

Haugen Mur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt nytt

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye rør i forbindelse med renovering av leiligheten i 2020, både bad og kjøkken.

Arbeid utført av

Reiersen VVS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i rør radiator sjakt, medførte lekkasje ned til kjeller. Alt utbedret via boligaksjeselskapets forsikringsselskap. Også i 2020.

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppgradert det elektriske anlegget under forrige eier i 2020

Arbeid utført av

Audun Frustøl elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Beskrivelse

Leier garasjeplass med elbil lader av boligaksjeselskapet i kjeller etasjen

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vedlikehold gjennom flere år

Arbeid utført av

Alt via boligaksjeselskapet

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

Beskrivelse

Kun skaderapport etter lekkasje radiator sjakt under renovering i 2020

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider.

☐ Nei ☒ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller 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
Sunniva Brøvig	87c9f9cd02de6ee33a075 45b73f7f29e476acb56	27.08.2026 19:27:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Stoltz	b08e4a9bc9b33b5b969d 040812a3362b82f60c1f	27.08.2026 19:24:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260206

- 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



Aksjeleilighet



Agder allé 4 I, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 2



Aksjenummer 2385-2426

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 27.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 16579-6232

Eiendomsverdi ref nr: KP6564

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Aksjeleilighet beliggende i 2 etasje i bygg oppført i 1947.
Leiligheten ble renoverert i 2020 og fremtrer i god teknisk stand.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008 og 2012.
Inngangsdør og balkongdør i stue er skiftet ut. Balkongdør på
soverom fra 2008. Balkonger med betongdekke fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger
og malte himlinger. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad renoverert i 2020 har gulv/vegg med fliser og malt himling.
Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin
og dusjvegg med skyvedør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert
benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.
Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2020. Eldre vannledning av
kobber i kjøkkenbenk. Avløpsrør av plast fra 2020. Avløpsrør av
støpejern fra byggeår i kjøkkenbenk. Naturlig ventilasjon med
lufteventil i noen rom/vinduer. Radiator ovner tilknyttet
fellesanlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

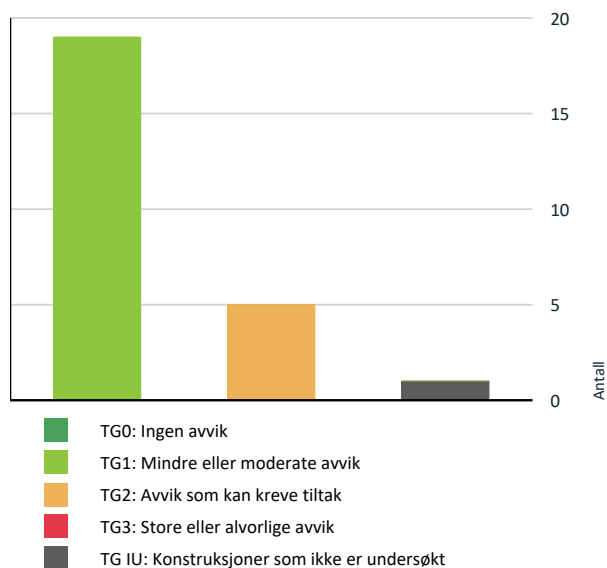
Aksjeleilighet

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

Kommunale tegninger er uklare men dagens
rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente
tegninger ved at toalett, bad samt et kott er slått sammen til
et bad. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK



Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)



Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1947

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet til aksje eiers egen anvendelse.

Standard
Leilighet med god standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i PVC/plast med 2 og 3-lags glass fra 2008 og 2012.

! TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør og balkongdør i stue er skiftet ut.

! TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Balkongdør på soverom fra 2008.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør med noe slitasje og en løs pakning.

Konsekvens/tiltak
• Om det er behov for tiltak må vurderes.



! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkonger med betongdekke fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Balkonger med noe slitasje/noe løs sement puss
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Behov for vedlikehold.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygt bruk.



! TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.
Generalforsamling i aksjelaget vedtar vedlikeholdsplan for felles deler av bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat. På hoved soverommet under seng er det en list som går på tvers av laminaten. List er synlig. Denne ble lagt da det ble utbedret en lekkasje på et rør i forbindelsen med vannbåren radiator varmen.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger og malte himlinger.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 5mm gjennom hele rom.



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører. Det er litt merke på den ene soveromsdøra.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad renover i 2020.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentert utførelse i form av FDV utførelse og material oversikt samt bilder.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt himling.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er 7mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under innredning og total 30mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved slukrenne i dusj.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Noen gulv fliser ved sluk under innredning og ved siden av toalett har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk og slukrenne.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjvegg med skyvedør. Blandebatteri på baderomsinnredning drypper litt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig da skillevegger er av betong/lettbetong.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap fra 2020.



TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannledning av kobber i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid på eldre vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2020.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern fra byggeår i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i noen rom/vinduer.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiator ovner tilknyttet fellesanlegg.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

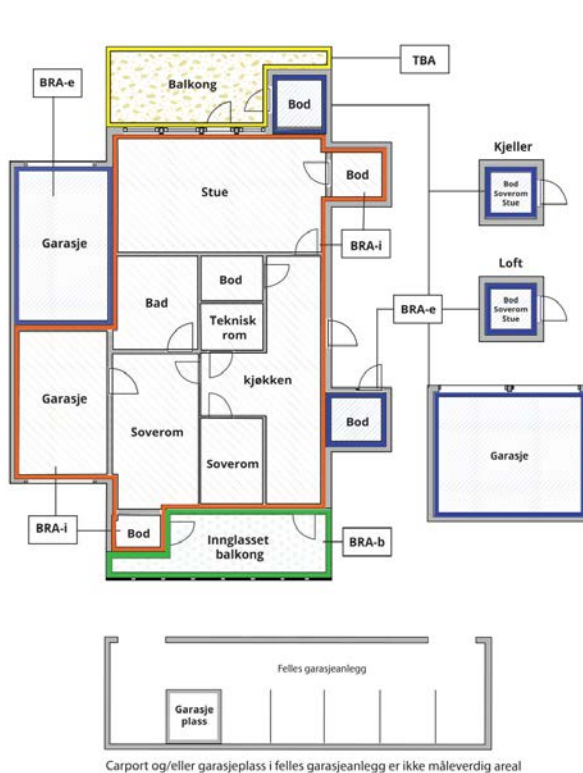
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong 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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	87			87	8
Kjeller		7		7	
SUM	87	7			8
SUM BRA	94				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Hall, bad, kjøkken, stue, spisestue, 2 soverom		
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommunale tegninger er uklare men dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at toalett, bad samt et kott er slått sammen til et bad. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Jonas Stoltz	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2		0	7275.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Agder allé 4 I

Hjemmelshaver

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/Boligaksjeselskapet Agder Alle 4	H0201		Sunniva Brøvig, Jonas Stoltz

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

2385-2426

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.08.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med aksje eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2026	
2	31.08.2026	Info fra selger/dokumentasjon bad

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

BOLIGAKSJESELSKAPET AGDER ALLÉ 4



HUSORDENSREGLER

1. Alle beboere, leietakere og brukere må vise gjensidig hensynsfullhet og må ikke forstyrre hverandre med unødig støy. Radio, TV og musikkanlegg og høylytt festing må ikke være unødig forstyrrende for naboer, husk at bruk av tøfler hører til godt naboskap. Det skal vises spesielle hensyn mellom kl. 23.00 og 07.00.
2. Bygningsarbeider som medfører sjenerende støy skal kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 18.00. De som skal utføre renovering, ombygging eller lignende i sin leilighet, skal melde dette til vaktmester før arbeidet settes i gang. Styret vil med dette forsikre seg om at det blir benyttet fagfolk særlig med arbeid som er knyttet til bad og kjøkken.
3. Tøy må bare henges til tørk på anviste tørkeplasser, eller slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Tøy må ikke henge ute på søndager eller helligdager, eller 1. og 17. mai.
4. Fellesvaskeriene benyttes ved å bestille tid på de oppsatte tavler i vaskeriene.
5. Inngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Vinduene i oppgangene må ikke stå åpne om natten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00, heller ikke i regnvær og/eller sterk vind. Utlufting av leilighet må ikke foregå mot felles oppgang.
6. Leilighetene må luftes regelmessig og ventiler må til enhver tid være åpne for å unngå fuktig- og dårlig/helsefarlig innneklima. Ved store snøfall må snø fjernes fra balkongene for å hindre at sluk tettes og det kan oppstå lekkasjer.
7. Tap av nøkler skal varsles til vaktmester snarest. Da det i slike tilfeller kan skje at det må lages nye nøkler til de andre leilighetene i samme oppgang, vil det kunne oppstå et erstatningskrav på inntil kr. 15.000,- overfor den som mister nøkler.
8. Kommunens regler for avfallssortering skal følges. Søppel skal sorteres i oppsatte dunker for kildesortering i søppelbodene.
9. Avfall i forbindelse med ombyggingsarbeider/oppussing må ivaretas og fjernes for den aktuelle aksjonærens egen regning. Dette skal ikke kastes i de vanlige søppeldunkene.
10. Gårdsrom, parkanlegg, trappeoppganger og fellesarealer i kjeller må ikke benyttes til lagring av gjenstander.
11. Det er ikke tillatt å parkere biler eller motorsykler innen selskapets område uten etter særskilt tillatelse. Sykler skal merkes med navn og leilighetsnummer og parkeres i **kun** oppsatte sykkelstativer og på anviste oppstillingsplasser. Merking fås hos vaktmester. Sykler skal ikke parkeres i kjelleroppgangene av hensyn til rømningsvei og fremkommelighet. Sykler skal ikke tas inn i eller ut av oppgangen via inngangsdøren på grunn av slitasje og skade på disse.
12. Dyrehold er bare tillatt dersom gode grunner taler for at brukeren av boligen får holde husdyr og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Det skal uansett søkes styret om dyrehold.
13. For å opprettholde et enhetlig preg på bygningene må oppsetning av innretninger som kan oppfattes å endre fasadebildet, slik som skilter, utstillingskasser, markiser, belysning, postkasser, etc. godkjennes av styret forut for etablering.

14. Dersom det skulle oppstå lekkasjer på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig tilsyn nødvendig, må dette straks meldes til vaktmesteren. Det er beboernes plikt å sørge for fritt avløp på balkonger til enhver tid. Særlig viktig ved snø- og isdannelser.
15. Aksjonærer som overlater bruken til andre plikter å gjøre vedkommende kjent med gjeldende husordensregler. Aksjonæren hefter likevel overfor boligselskapet for mislighold av vedtekter, husordensreglene eller burettslagsloven fra personer som aksjonæren overlater bruken til eller ellers gir adgang til eiendommen.
16. Gjentatte overtredelser av husordensreglene kan medføre tvangsfravikelse og/eller pålegg om salg av aksjene etter burettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.
17. Aksjonærene må for øvrig rette seg etter påbud som blir gitt i tillegg til disse reglene.
18. Vaktmester har rett og plikt til å påpeke overtredelser av husordensreglene.

Vedtatt i styremøte 13. september 2021

BOLIGAKSJESELSKAPET AGDER ALLÉ 4



VEDTEKTER

§1 NAVN OG FORMÅL

Selskapets navn er Boligaksjeselskapet Agder Allé 4. Selskapets forretningskontor er i Kristiansand. Selskapets formål er å eie og drive eiendommen Agder Allé 4 i Kristiansand.

§ 2 AKSJER OG AKSJONÆRER

Selskapets aksjekapital er kr. 400.000,- - firehundretusen – fordelt med 4000 aksjer a kr. 100,- - etthundrekroner – fordelt på 108 aksjebrev – fullt innbetalt og lydende på navn.

Hvert av de 108 aksjebrevene gir en stemme på generalforsamlingen og eksklusiv bruksrett til en leilighet eller forretningsseksjon i selskapet, basert på gjeldende vedtekter og husordensregler.

§ 3 BRUKSOVERLATELSE

En aksjonær kan ikke uten samtykke fra styret i boligaksjeselskapet overlate bruken av boligen eller lokalet til andre utover det som her er bestemt.

En aksjonær som selv bor i boligen eller et lokale boligen, kan overlate bruken av deler av boligen eller lokalet til andre.

Med godkjenning fra styret kan aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom aksjonæren har brukt boligen som egen bolig i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan i slike tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjonæren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen eller lokalet til andre dersom:

1. aksjonæren er en juridisk person, eller
2. Aksjonæren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av husstanden er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjonæren eller ektemaken, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesloven § 3 andre ledd, eller
5. dersom aksjonær til lokale ikke selv skal drive virksomhet i lokalet.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Aksjonær som overlater bruken til andre plikter å informere vedkommende om gjeldende husordensregler. Aksjonær som overlater bruken til andre forblir ansvarlig overfor Boligselskapet for alle forpliktelser knyttet til boligen/lokalet.

§ 4 STYRET

Styret velges av generalforsamlingen og består av 3 - 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. Generalforsamlingen velger styreleder blant styremedlemmene ved særskilt valg.

Tjenestetiden til styremedlemmene er 2 år, således at halve styret er på valg hvert år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av den ordinære generalforsamling i det året tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfeller inntil nytt styre er valgt.

Styremedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen nedsetter en egen valgkomité på minimum 2 medlemmer til å forberede valgene til neste års generalforsamling.

Selskapets signatur innehas av to av styrets medlemmer i fellesskap.

§ 5 GENERALFORSAMLINGER

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet.

- a. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Før den ordinære generalforsamling meddeler styret aksjonærene frist for innsendelse av saker aksjonærene ønsker behandlet. Meddelelsen skjer skriftlig senest 14 dager før nevnte frist utløper. Innkalling til generalforsamling sendes skriftlig til aksjonærene senest åtte – og tidligst 20 dager før generalforsamlingen.
- b. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når det vedtas av styret, eller forlanges av aksjonærer som til sammen eier aksjer for minst 1/10 av aksjekapitalen. Innkallingen skal inneholde opplysninger om hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan skje med kortere varsel som dog ikke skal være mindre enn tre dager.
- c. En generalforsamling er bare beslutningsdyktig når halvdelen av aksjebrevene er representert. Hvis en generalforsamling ikke er beslutningsdyktig innkaller styret til ny

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 28.08.26 Side 1 av 2

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4	Vår ref.:	292/81	Fødselsdato eier:	06.02.1993
Agder allé 4 I	Type:	Aksjeselskap	Fødselsdato medeier:	10.10.1992
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Jonas Stoltz, Sunniva Brøvig		
Organisasjonsnr:	929 724 658	Aksje:	2385-2426	Aksjeboenhetsnr: 81

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 8 983

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 586
	Renter felleslån	205
	Renter felleslån	186
	Fyring	1 302
	Renter felleslån	920
Tilleggsytelser:	TV	484
Objekt:	Garasjeplass (125 - 11)	1 300

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	486 866	Gjeld siste årsoppg.: 497 369
Klient ajourf. lån:	46 368 248	Klient gj. s. årsoppg.: 47 368 493

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308122738, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 28.08.2026: 13 049 880

Andel av saldo: 137 024

Første termin: 01.09.2015Første avdrag: 01.09.2020 (siste termin 01.06.2040)

Flyende rente 2,60% fra 07.01.22

Lånenummer: 67143921150, Nordea

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2026: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 28.08.2026: 24 500 000

Andel av saldo: 257 250

Første termin: 30.03.2015Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.03.2051)

Lånenummer: 67143921332, Nordea

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2026: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 28.08.2026: 4 900 000

Andel av saldo: 51 450

Første termin: 30.09.2019Første avdrag: 31.03.2026 (siste termin 31.03.2051)

Lånenummer: 67143921703, Nordea

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 28.08.2026: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 28.08.2026: 3 918 368

Andel av saldo: 41 143

Første termin: 30.03.2023Første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.12.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Berge Haugen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utført: 28.08.26 Side 2 av 2

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4	Vår ref.: 292/81	Fødselsdato eier: 06.02.1993
Agder allé 4 I	Type: Aksjeselskap	Fødselsdato medeier: 10.10.1992
4631 KRISTIANSAND	Eiere: Jonas Stoltz, Sunniva Brøvig	
Organisasjonsnr: 929 724 658		

4: Særskilte opplysninger

Adresse: Johan Øydegards vei 36
Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 97564044
E-post: solbygg@sbbk Kunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2026

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

6: Ligning - 2025

Annen formue:	15 728	Gjeld:	497 369	Andre inntekter:	1 352
		Utgifter:	24 765		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	
Aksjenr:	2385-2426	Partialobligasjonsnr:	Aksjeboenhetsnr: 81

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/2
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003684034
--------------	------------------------	-----------	--------------

Innkalling til ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Onsdag 25.03.2026 Kl: 18:00
Lund kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Sekretær velges til referent

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: Godkjenning av innkalling og dagsorden funnet i orden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Forslag til vedtak: Det er ingen innkomne saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Vaktmestertjeneste

Nåværende vaktmester går av med pensjon vinter/vår 2027.

Styret har undersøkt priser og muligheter for å leie inn tjenesten fra Brabo (vaktmesterfirma som spesialiserte seg på sameier og borettslag).

Styret er av den oppfatning at Solbygg er best tjent med å ha en fast ansatt vaktmester i 100 % stilling, som arbeider for Solbyggs beste. Vi har dermed en vaktmester som er her daglig, og som alltid vil ha Solbygg som sin førsteprioritet. En

fast ansatt vaktmester vil kjenne bygget og dets infrastruktur, og samtidig ha oversikten på vedlikehold og annet forefallende. Beboere vil også ha en fast og kjent vaktmester å forholde seg til.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å starte arbeidet med å ansette ny vaktmester i forkant av at nåværende vaktmester går av med pensjon.

Styrets innstilling: Styret får fullmakt til å starte arbeidet med å ansette ny vaktmester i forkant av at nåværende vaktmester går av med pensjon.

6. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 175 000,00
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Det nåværende styret:

Styreleder, Christian Berge Haugen - ikke på valg
Styremedlem, Jorunn Vavik - på valg
Styremedlem, Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg
Styremedlem, Bente Hedding - på valg, ønsker ikke gjenvalg
Styremedlem, Thor Håversen - på valg
Varamedlem, Helge Olaf Solli - på valg, ønsker ikke gjenvalg

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Christian Berge Haugen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Styreleder, Christian Berge Haugen - ikke på valg, 1 år igjen

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem, Jorunn Vavik - 2 år
Styremedlem, Thor Håversen - 2 år
Styremedlem, Magnus Erdvik - ny, 2 år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styreleder, Christian Berge Haugen - ikke på valg, 1 år igjen

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem, Jorunn Vavik - 2 år
Styremedlem, Thor Håversen - 2 år
Styremedlem, Magnus Erdvik - ny, 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Olav Nesland Ose, gjenvalg 1 år

Bente Hedding, ny 1 år

Styrets årsmelding for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 2025

Bygningene tilhørende Boligaksjeselskapet Agder allé 4 (Solbygg), ligger på Lund i Kristiansand kommune, og har gnr. 152 bnr. 2

Solbygg er regulert og tegnet av arkitekt Thilo Schoder, og er hans største arbeid i Kristiansand og hans norske hovedverk. Solbygg er kontinentalt preget og helhetlig planlagt bolig anlegg med forretninger. Opprinnelig var det også planlagt restaurant og barnehage, men dette ble ikke realisert.

De to boenhetene ble oppført i perioden 1946-1948 av Entreprenørfirma Kruse Smith. Boenhetene består av to fire-etasjers lamell-bygg, med en tilbaketrukket femte etasje, og har 100 leiligheter fordelt på 10 oppganger. Forretningsseksjonene og underjordisk garasjeanlegg stod ferdig i 1950.

Selskapet omfatter 3 bygninger med 100 leiligheter, 8 næringsseksjoner og garasjeanlegg - og har til sammen 107 (108) aksjonærer.

Tomten er frikjøpt og er på 7,3 mål

Selskapet er registrert i Brønnøysund, og har org. nr. 929 724 658

Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Christian Berge Haugen, Johan Øydegards vei 36
Styremedlem, Jorunn Vavik, Agder allé 4 F
Styremedlem, Nicolai Sand Karlsen, Agder allé 4 A
Styremedlem, Thor Håversen, Agder allé 4 J
Styremedlem, Bente Hedding, Agder allé 4 F
Varamedlem, Helge Olaf Solli, Agder allé 4 A

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:

Forretningsførsel er i henhold til avtale, utført av BOSØR (Tidl. Sørlandet Boligbyggelag)

Selskapets valgte revisor, er fra og med regnskapsåret 2025, Cedra Norge AS

BOLIGAKSJESELSKAPETS LÅN:

Selskapets hovedbankforbindelse er Nordea.

Lån kr. 25 mill. Dette lånet er avdragsfritt frem til 30.06.26, deretter 25 års nedbetaling. Lånet har pr. nå en rente på 4,35 %

Lån kr. 5 mill. Dette lånet er avdragsfritt frem til 30.06.26, deretter 25 års nedbetaling. Lånet har pr. nå en rente på 4,35 %

Lån kr. 4 mill. Dette lånet er avdragsfritt frem til 31.03.26, deretter 25 års nedbetaling. Lånet har pr. nå en rente på 6,1 %

Lån kr. 13,4 mill. Dette lånet er "garasjelånet" til oppgradering av garasjeanlegg. Lånet var opprinnelig på 16 mill. og det betales renter og avdrag på dette. Lånet har pr. nå en rente på 5,05 % og er nedbetalt 01.06.40

FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD:

Styret har som målsetting å holde bygningsmassen i god stand.

Generalforsamlingen 2019 godkjente utarbeidet vedlikeholdsplan samt oppgradering av garasjeanlegget. Dette har vært hovedoppgavene som er utført i tiden etter sommeren 2019. Særlig oppgraderingen av garasjeanlegget tok lengre tid enn forutsatt. Anlegget ble tatt i bruk 01.07.20, og har i årene etter ferdigstilling stort sett vært fullt utleid. Pr. i dag er alt utleid, og vi har ventelister med folk som ønsker å leie garasjeplasser. Dette er det god grunn til å være fornøyd med.

I budsjettet for 2026 ble husleien økt med ca. 7 % med virkning fra 01.01.26 Det samme gjelder for garasjeleie.

Når det gjelder vedlikehold, så er det foretatt utbedring av tak over næringsseksjonene i østblokk, hvor det var lekkasje mm. Taket over næringsseksjoner i vestblokk ble utbedret i 2024. Det er også foretatt utbedringer av nå samtlige balkonger i 5 etasje i østblokk, da det var lekkasje til leiligheter i 4 etasje. Utover dette så er det foretatt løpende og nødvendig vedlikehold etter behov. Det planlegges også for utbedring av samtlige balkonger i 5 etasje vestblokk, men dette arbeidet er foreløpig satt på vent da kostnaden med dette arbeidet ikke var forenlig med at det skal betales avdrag på lånene fra 2026. Vi håper å kunne gå i gang med dette arbeidet ila. 2027.

Utover dette er det ingen planlagte prosjekter, annet enn det vi må ta som dukker opp av reparasjon og vedlikehold.

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD:

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at det vil komme vedlikehold og utbedringer i eldre bygg. For 2026 har styret ingen store planlagte prosjekter.

VAKTMESTERTJENESTE:

Vaktmestertjenesten utføres av selskapets fast ansatte vaktmester, Kjell Hildebrandt. Vaktmester har verksted og kontor i garasjeanlegget, og ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i boligaksjeselskapet.

Vaktmester treffes på mobil **907 02 659**, og har arbeidstid hverdager fra **07-15**

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Forskriften om HMS i virksomheter (internkontroll forskriften) ble fastsatt ved kgl. res. 6. des. 1996, med virkning fra 1. januar 1997.

Boligaksjeselskapet er definert som en virksomhet, og skal derfor ha et kontrollsystem. Dette omfatter blant annet oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygg- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr, hvor selskapet er ansvarlig for at utstyret i fellesareal til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styret v/vaktmester, sin plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar de har med å holde elektrisk og teknisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR:

I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller husbrannslange i alle boenheter. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer til enhver tid.

Det er montert røykvarsler i oppgangene/fellesareal, og sprinkleranlegg og slukke utstyr i garasjeanlegg, samt slukke utstyr i fellesarealer. Dette har styret v/vaktmester ansvar for å vedlikeholde/teste.

Det skal arrangeres felles brannøvelse etter behov, ca. hvert tredje år. Siste arrangerte felles brannøvelse, var i 2022. Dette ønsker styret ved vaktmester, å få gjennomført ila. 2026

FELLESKOSTNADER SOM BETALES TIL SOLBYGG GJENNOM MÅNEDLIG HUSLEIE:

Å Energi: for levering av fjernvarme til oppvarming og varmtvann
Telia: for levering av tv og internett
Motum: for vedlikehold på heiser
Øvrige felleskostnader (E-skatt, offentlige avgifter, vaktmestertjenester, vedlikeholdsutgifter, forsikringer, felleslån mm.)
Garasjeleie: faktureres på husleie i egen post - for de som leier
Leie av loftsrom: faktureres på husleie i egen post - for de som leier

FORSIKRING:

Bygningsmassen er fullverdiforsikret gjennom IF. Forsikringen dekker normale skader på bygningsmassen. Som følge av flere skader på rør på bad, nekter forsikringsselskapet å dekke skader på bad forårsaket av ikke-fagmessig utført arbeid, og/eller dårlig vedlikehold. Styret har derfor i skriv til beboere presisert nødvendigheten av at spesielt rør- og elektriker arbeid blir fagmessig utført, og dette skal også dokumenteres.

Den enkelte beboer må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre mm.

GENERALFORSAMLING OG STYRET:

Ordinær generalforsamling for 2025 ble avholdt i Menighetssalen i Lund kirke, 20. mars 2025.

I forkant av generalforsamlingen ble det avholdt informasjonsmøte hvor styret orienterte om aktuelle saker og det var anledning for spørsmål mm.

Generalforsamlingen vedtok regnskap og styrets beretning for driftsåret 2025.

Det ble avholdt valg og behandlet saker fra aksjonærer og styret.

Styret har gjennomført 11 ordinære styremøter i 2025, samt at det er gjennomført en del møter/befaringer utenom dette. Det er også gjennomført mange møter/avklaringer på telefon og mail. Styremedlemmer har også deltatt på kurs og sammenkomster i regi av SØBO. Styret har hatt en sosial sammenkomster i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 292 Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		4 785 264	4 557 684	4 785 436	5 120 417
Inndekning av renter		1 527 384	1 501 529	1 502 052	1 527 000
Innbetalt kabel TV		487 000	470 400	486 321	564 000
Leieinntekt parkering		1 315 219	1 213 705	1 340 186	1 450 000
Vaskeri inntekter		6 454	8 813	0	3 000
Andre leieinntekter		161 312	153 825	166 464	217 000
Oppvarming		1 386 996	1 386 996	1 386 996	1 386 996
Andre driftsinntekter	1	144 525	164 672	120 000	85 000
Sum inntekter		9 814 154	9 457 624	9 787 455	10 353 413
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	21 425	20 125	30 000	17 000
Styre honorar	3	-21 150	150 000	175 000	175 000
Forretningsfører honorar		145 283	137 607	140 000	146 000
Rådgivningstjenester		28 248	4 650	0	22 000
Lønn	4	798 627	649 811	691 515	751 600
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	155 808	141 033	142 179	145 625
Vedlikehold/serviceavtaler	5	2 427 600	1 235 546	1 833 000	1 358 000
Kabel-tv		490 705	467 616	486 321	564 000
Forsikring		436 216	386 250	425 000	481 500
Kommunale avgifter		1 085 593	1 016 996	1 072 000	1 052 000
Strøm		257 709	279 474	340 000	237 000
Oppvarming		1 052 529	1 156 061	1 450 000	983 000
Andre leiekostnader		114 010	3 603	0	50 000
Renhold, fellesareal		288 576	281 431	288 000	288 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		19 265	68 742	30 000	23 000
Kontorrekvisita, trykksaker		7 430	7 092	10 000	10 000
Telefon og porto		4 749	6 156	5 000	4 000
Drift maskiner		842	1 458	0	0
Andre driftsutgifter	6	64 995	79 888	77 000	67 000
Avskrivninger		1 408 407	1 440 074	1 440 073	1 408 407
Sum driftskostnader		8 786 865	7 533 614	8 635 088	7 783 132
Driftsresultat		1 027 289	1 924 010	1 152 367	2 570 281
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		121 810	118 192	70 000	70 000
Annen finansinntekt		6 998	7 167	7 200	7 000
Rentekostnad		2 358 970	2 445 859	2 359 967	2 313 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 230 162	-2 320 500	-2 282 767	-2 236 000
Arsresultat	7, 8	-1 202 873	-396 490	-1 130 400	334 281
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 202 873	396 490	-1 130 400	334 281
Sum disponering av resultat		1 202 873	396 490	-1 130 400	334 281

Balanserapport klient 292 Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	1 441 751	1 441 751
Bygninger	9, 10	2 871 531	3 019 823
Rehabilitering	9, 10	29 257 886	30 111 975
Garasjer	9, 10	13 297 316	13 703 341
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		46 868 484	48 276 891
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		-1 170	11 561
Andre fordringer	11	165 107	426 429
Opptjente renter		0	5 782
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		830 218	1 526 407
Innestående på særvilkår		1 650 707	1 570 524
Skattetrekkskonto, bundne midler		26 838	25 733
Sum omløpsmidler	7	2 671 700	3 566 435
SUM EIENDELER		49 540 184	51 843 326

Balanserapport klient 292 Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		400 000	400 000
Annen egenkapital		2 326 149	2 326 149
Årets resultat		-1 202 873	0
Sum egenkapital	8	1 523 276	2 726 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	47 368 493	47 966 197
Sum langsiktig gjeld		47 368 493	47 966 197
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		149 604	135 185
Leverandørgjeld		278 845	646 889
Skyldig off. myndigheter		56 505	51 626
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		99 915	82 625
Påløpne renter		47 346	59 305
Annen kortsiktig gjeld	13	16 200	175 350
Sum kortsiktig gjeld	7	648 415	1 150 980
Sum gjeld		48 016 908	49 117 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		49 540 184	51 843 326

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Christian Berge Haugen
Styreleder

Nicolai Sand Karlsen
Styremedlem

Bente Hedding
Styremedlem

Jorunn V avik
Styremedlem

Thor Håversen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre Inntekter består av Kto.3634 Ladestrøm El-kjøretøy kr. 109.184,- og Kto.3690 kr. 35341,- gjelder Tilleggsareal og gebyr leie lader

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	21 425	20 125
Sum	21 425	20 125

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
5332 PERIODISERT STYREHONORAR	-171 150	0
Sum	-21 150	150 000

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Kr. 171.150,- gjelder tilbakeføring av tidligere avsatt styrehonorar fra 2021.

Note 4 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn	698 711	577 801
5150 Opptjente feriepenger	99 916	82 625
5240 RENTEFORDEL	243	667
5292 Motkonto telefon trekkpliktig	-243	-667
5800 REFUSJON SYKEPENG	0	-10 615
5400 Arbeidsgiveravgift	121 350	104 215
5401 Arb.g.avg.opparb.feriepenger	14 088	11 650
5422 Pensjonspremie til pensjonsordning	15 370	20 148
5900 GAVER TIL ANSATTE	5 000	5 020
Sum	954 435	790 844

Boligselskapet har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer ett årsverk, pluss noe sommervikarer. Selskapet hadde ved årsskiftet er ikke tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	149 643	157 426
6601 Garasje Vedlikehold	36 060	30 785
6603 Vedlikehold vvs	53 362	33 413
6604 Vedlikehold elektro	9 853	13 793
6605 Vedlikehold utv. anlegg	21 999	23 902
6608 Service/Vedlikehold heis	316 023	212 098
6609 Kjøp av maling	91 875	15 880
6614 Egenandel skader	0	22 500
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	44 518	42 411
6629 Service/vedlikehold ventilasjon	8 149	15 788
6640 Periodisk vedlikehold bygg	1 372 046	637 619
6642 Per. vedlikehold diverse	301 267	0
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	22 805	29 931
Sum	2 427 600	1 235 546

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Periodisk vedlikehold bygg kr 1.372.046,- gjelder Rehabilitering av balkong / Reperasjon fasade.

Per.Vedlikehold diverse kr. 301.267,- gjelder Renovere bad / Nytt bad

Ladeanlegg el-kjøretøy kr. 22.805,- gjelder inntallasjon av 1 stk. lader

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	25 983	39 719
7420 Gaver fradragsberettiget	0	689
7430 Gaver, ikke fradragsber.	3 000	1 020
7710 Kostnader vedr.styret	10 446	18 653
7720 Årsmøte	7 845	5 313
7770 Bankomkostninger	9 848	9 861
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	5 998	2 758
Sum	64 995	79 888

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	2 415 455	1 928 824
Årets resultat	-1 202 873	-396 490
Tilbakeføring avskrivninger	1 408 407	1 440 074
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-597 704	-556 952
B. Årets endringer i disponible midler	-392 171	486 632
C. Disponible midler UB	2 023 285	2 415 455
Omløpsmidler	2 671 700	3 566 435
- Kortsiktig gjeld	648 415	1 150 980
Disponible midler 31.12	2 023 285	2 415 455

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	400 000	400 000
Annen egenkapital 01.01	2 326 149	2 722 639
Årets resultat	-1 202 873	-396 490
Sum egenkapital 31.12	1 523 276	2 726 149

Note 9 - Anleggsmidler

	Tomt	Bygg	Vinduer 2008-2011	Heiser 1996	Oppgradering garasje	Nytt Ei-anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 441 751	400 000	2 583 344	5 179 938	15 391 717	464 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 441 751	400 000	2 583 344	5 179 938	15 391 717	464 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	2 249 202	2 708 406	2 094 400	464 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 441 751	400 000	334 142	2 471 532	13 297 317	0
Årets avskrivninger :	0	0	129 345	148 292	406 025	0
Anskaffelsesår :	1948	1950	2008	1996	2018	2004
Antatt levetid i år :			20	35	40	20

	Renovering	Oppgradering bygg 2019-2021	Ombygging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 729 587	17 386 086	11 739 418
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 729 587	17 386 086	11 739 418
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 673 747	2 056 681	3 154 517
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 055 840	15 329 405	8 584 901
Årets avskrivninger :	141 422	349 720	233 603
Anskaffelsesår :	2011	2019	2012
Antatt levetid i år :	50	50	50

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	47 368 493	47 966 197
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	46 868 484	48 276 891

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av Kto.1790 periodiserte kostn.kr.134.768,- og Kto.1799 tilgode fra Klare, betales i 2026, kr.30.339,-.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Formål:			Garasjelån- Leieinntekter fra garasjene betjener dette	
Lånenummer:	67143921332	67143921150	60308122738	67143921703
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2019	2015	2021	2020
Rentesats:	4.35 %	4.35 %	5.05 %	6.10 %
Betingelser:	Nibor, rentesikret til rente 3,05 til 3,05+1,3%margin til 30.06.27	Nibor. Rentesikret til rente 3,05 til 30.06.27. Margin 1,3% kommer i tillegg	Flytende lån, 5,0 % nominelt	Flytende, estimert 6,05% inkl 1,3% margin
Beregnet innfridd:	30.03.2051	31.03.2051	01.06.2040	30.12.2045
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	25 000 000	15 659 523	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 000 000	25 000 000	13 966 197	4 000 000
Avdrag i perioden:	0	0	597 704	0
Lånesaldo 31.12:	5 000 000	25 000 000	13 368 493	4 000 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308122738	3	200 527	601 581
	1	197 185	197 185
	2	193 843	387 686
	3	180 475	541 425
	7	177 133	1 239 931
	21	140 369	2 947 749
	1	137 027	137 027
	32	120 316	3 850 112
	1	116 974	116 974
	19	100 264	1 905 016
	18	80 211	1 443 798
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143921150	3	375 000	1 125 000
	1	368 750	368 750
	2	362 500	725 000
	3	337 500	1 012 500
	7	331 250	2 318 750
	21	262 500	5 512 500
	1	256 250	256 250
	32	225 000	7 200 000
	1	218 750	218 750
	19	187 500	3 562 500
	18	150 000	2 700 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143921332	3	75 000	225 000
	1	73 750	73 750
	2	72 500	145 000
	3	67 500	202 500

Pantegjeld

	7	66 250	463 750
	21	52 500	1 102 500
	1	51 250	51 250
	32	45 000	1 440 000
	1	43 750	43 750
	19	37 500	712 500
	18	30 000	540 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143921703	3	60 000	180 000
	1	59 000	59 000
	2	58 000	116 000
	3	54 000	162 000
	7	53 000	371 000
	21	42 000	882 000
	1	41 000	41 000
	32	36 000	1 152 000
	1	35 000	35 000
	19	30 000	570 000
	18	24 000	432 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 67143921150 har første avdrag 31.03.2026 med kr 247 525	3	375 000	1 238
	1	368 750	1 217
	2	362 500	1 196
	3	337 500	1 114
	7	331 250	1 093
	21	262 500	866
	1	256 250	846
	32	225 000	743
	1	218 750	722
	19	187 500	619
	18	150 000	495
Lån 67143921332 har første avdrag 30.06.2026 med kr 50 000	3	75 000	250
	1	73 750	246
	2	72 500	242
	3	67 500	225
	7	66 250	221
	21	52 500	175
	1	51 250	171
	32	45 000	150
	1	43 750	146
	19	37 500	125
	18	30 000	100
Lån 67143921703 har første avdrag 30.03.2026 med kr 50 000	3	60 000	250
	1	59 000	246
	2	58 000	242
	3	54 000	225
	7	53 000	221

Pantegjeld

21	42 000	175
1	41 000	171
32	36 000	150
1	35 000	146
19	30 000	125
18	24 000	100

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjelder består av Depositum kr. 16.200,-

Resultat og balanse med noter for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Styreleder	Christian Berge Haugen (sign.)	05.03.2026
Styremedlem	Bente Hedding (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Jorunn Vavik (sign.)	27.02.2026
Styremedlem	Thor Håversen (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Nicolai Sand Karlsen (sign.)	04.03.2026

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

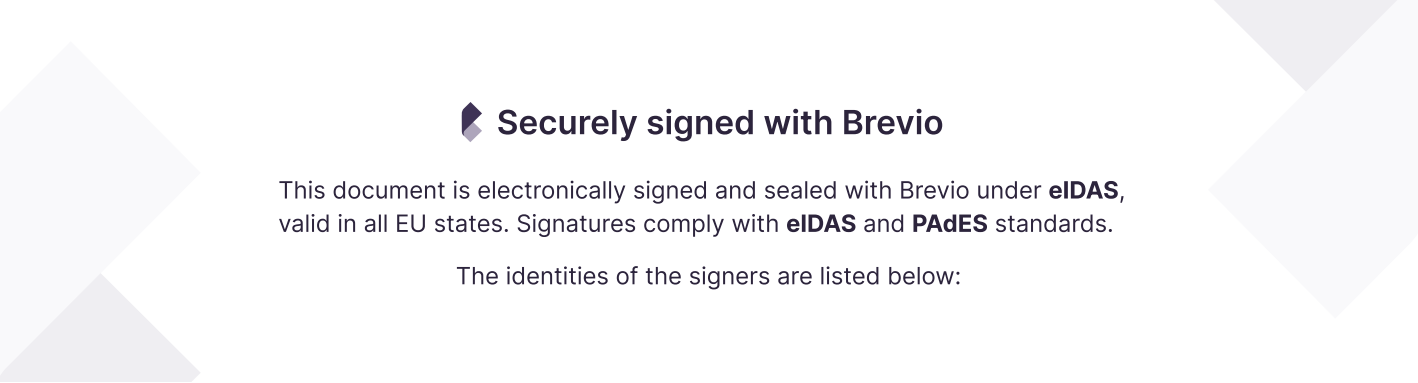
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 6. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 onsdag 25.03.2026 kl.
18:00 - Lund kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styres leder: Christian Berge Haugen.

Vedtak:

Styrets leder velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Referent: Jorunn vavik

Vedtak:

Sekretær velges til referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Erik Torgunrud

Vedtak:

Erik Torgunrud valgt til å signere protokoll sammen med styreleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende vestfløy: 34+ 2 fullmakter

Tilstedeværende østfløy:27

Tilsammen 61

Vedtak:

Tilstedeværende vestfløy: 34+ 2 fullmakter

Tilstedeværende østfløy:27

Tilsammen 61

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Det er ingen innkomne saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Vaktmestertjeneste

Nåværende vaktmester går av med pensjon vinter/vår 2027.

Styret har undersøkt priser og muligheter for å leie inn tjenesten fra Brabo (vaktmesterfirma som spesialiserte seg på sameier og borettslag).

Styret er av den oppfatning at Solbygg er best tjent med å ha en fast ansatt vaktmester i 100 % stilling, som arbeider for Solbyggs beste. Vi har dermed en vaktmester som er her daglig, og som alltid vil ha Solbygg som sin førsteprioritet. En fast ansatt vaktmester vil kjenne bygget og dets infrastruktur, og samtidig ha oversikten på vedlikehold og annet forefallende. Beboere vil også ha en fast og kjent vaktmester å forholde seg til.

Styret ber generalforsamlingen om fullmakt til å starte arbeidet med å ansette ny vaktmester i forkant av at nåværende vaktmester går av med pensjon.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å starte arbeidet med å ansette ny vaktmester i forkant av at nåværende vaktmester går av med pensjon.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 175 000

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

NN valgt til styreleder for 2 år.

Alternativet:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Styreleder, Christian Berge Haugen - ikke på valg, 1 år igjen

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

Styremedlem, Jorunn Vavik - 2 år

Styremedlem, Thor Håversen - 2 år

Styremedlem, Magnus Erdvik - ny, 2 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Styreleder: Christian Berge Haugen - 1år

Styremedlem: Nicolai Sand Karlsen - 1år

Styremedlem: Jorunn Vavik - 2 år

Styremedlem: Thor Håversen - 2 år

Styremedlem: Magnus Erdvik - 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Jens Langfeldt 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Olav Nesland Ose og Bente Hedding

Protokoll for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Christian Berge Haugen (sign.)	07.04.2026
Sekretær	Jorunn Vavik (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Erik Torgunrud (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Christian Berge Haugen (sign.)	07.04.2026



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Målestokk: 1:3000

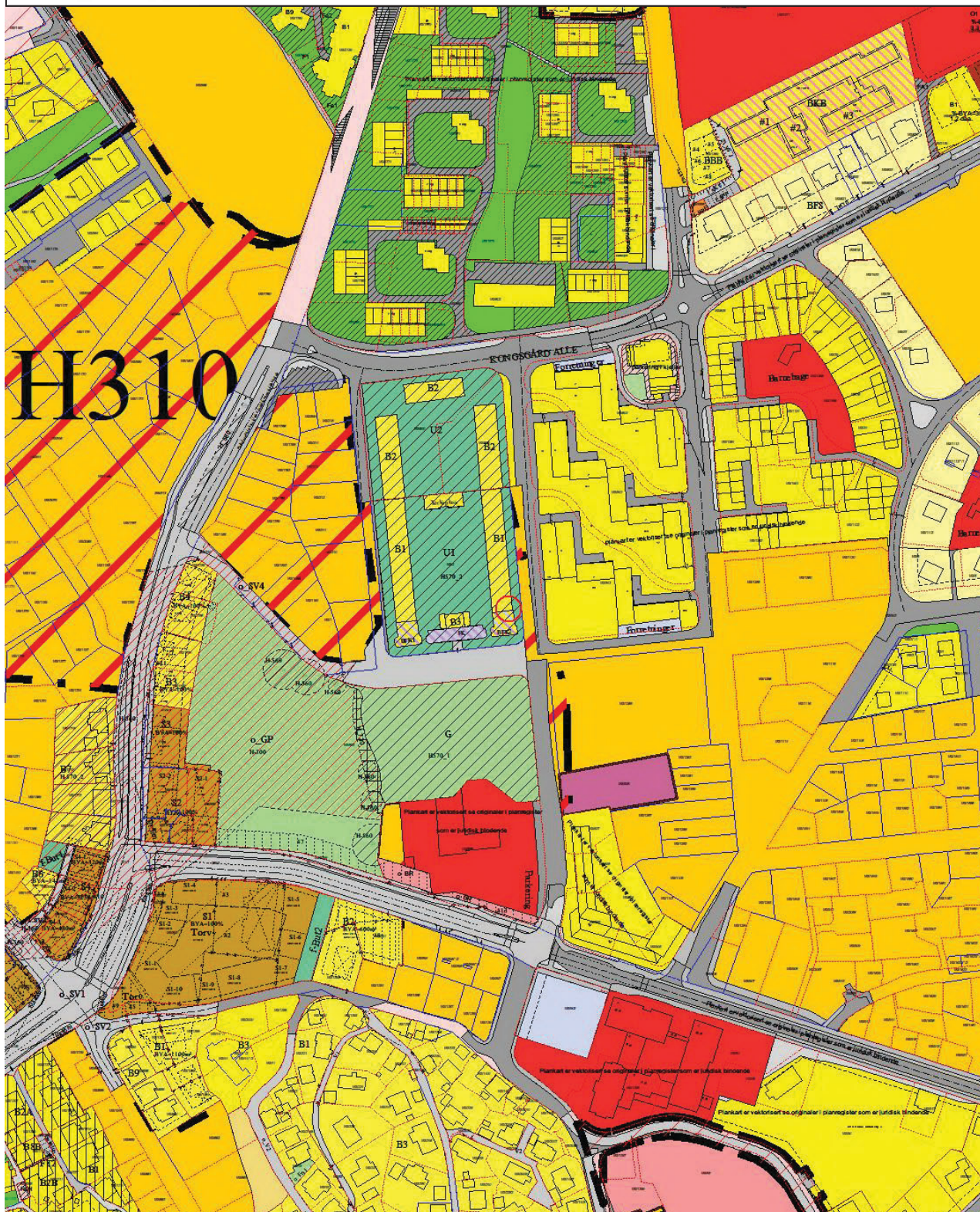
0 25 50 75 100 125 m

Område: Agder alle 4F

Dato: 11.09.2025

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1258

**Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.**

1 Fellesbestemmelser

Hovedformål

Formålet er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og sikre deler av Vabua som grøntområde.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Universell utforming

All ny bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utbygging.

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

2.1 Bolig, forretning og kontor og hensynsone bevaring kulturmiljø– B1, BFK 1 og BFK 2, FK1 (Solbygg) og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygningene kan utbedres, under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Det er ikke tillatt å rive trapperommene eller deler av dem (inkl skifte av dører) eller foreta fysiske inngrep i trapperommet som kan motvirke formålet med reguleringen.

Mindre endringer knyttet til vedlikehold kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

2.2 Bolig og hensynsone bevaring kulturmiljø – B2 og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende veggliv, gesimshøyde, takform og etasjeantall. Opprinnelige materialbruk i eksteriører skal videreføres ved teknisk oppgradering.

Eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt at hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk.

Heis kan bygges i tilknytning til hovedtrapper som tilbygg når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

3 Grønnstruktur

Området skal benyttes til friområde; miljøpark i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.

3.1 Grønnstruktur og hensynsone bevaring fornminner – G og H570_1 (jf.pbl § 11-8)

I området er det spor etter graver og bygninger (stolpehull) som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i Vabua skal godkjennes av Fylkeskonservatoren i Vest-Agder før igangsetting.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utvidelse av gate til annet veiareal langs Frydenlundsveien skal benyttes til parkering.

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2

Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

Eieform:

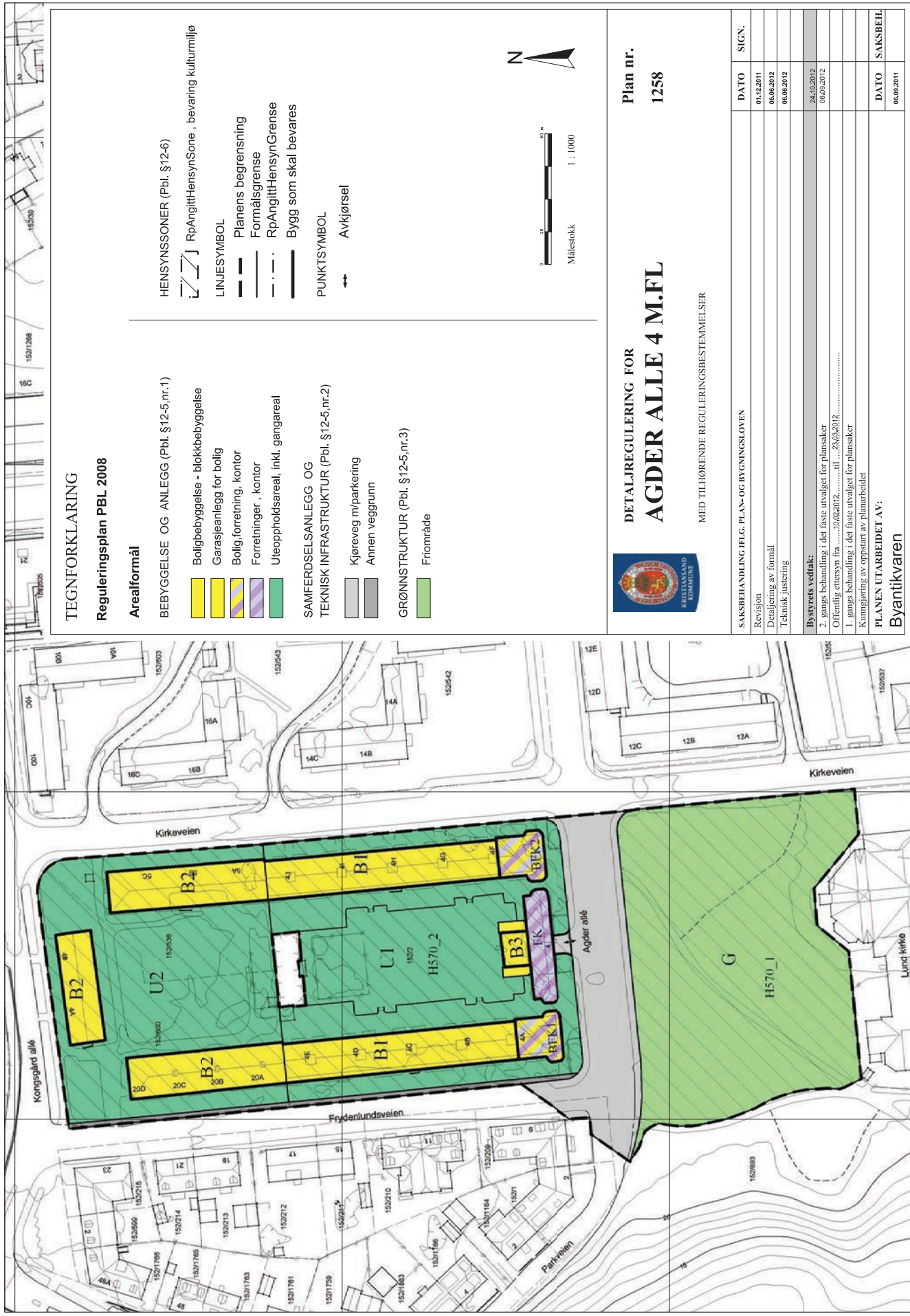
U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2

U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 24.10.2012 som sak nr. 144.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig
- Bolig, forretning, kontor
- Forretninger, kontor
- Uteoppholdsareal, inkl. gangareal

SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr.2)

- Kjøreveg m/parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5, nr.3)

- Frømråde

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

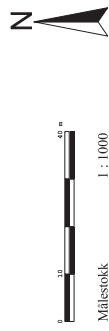
- RpAngittHensynSone, bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- RpAngittHensynGrense
- Bygg som skal bevares

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

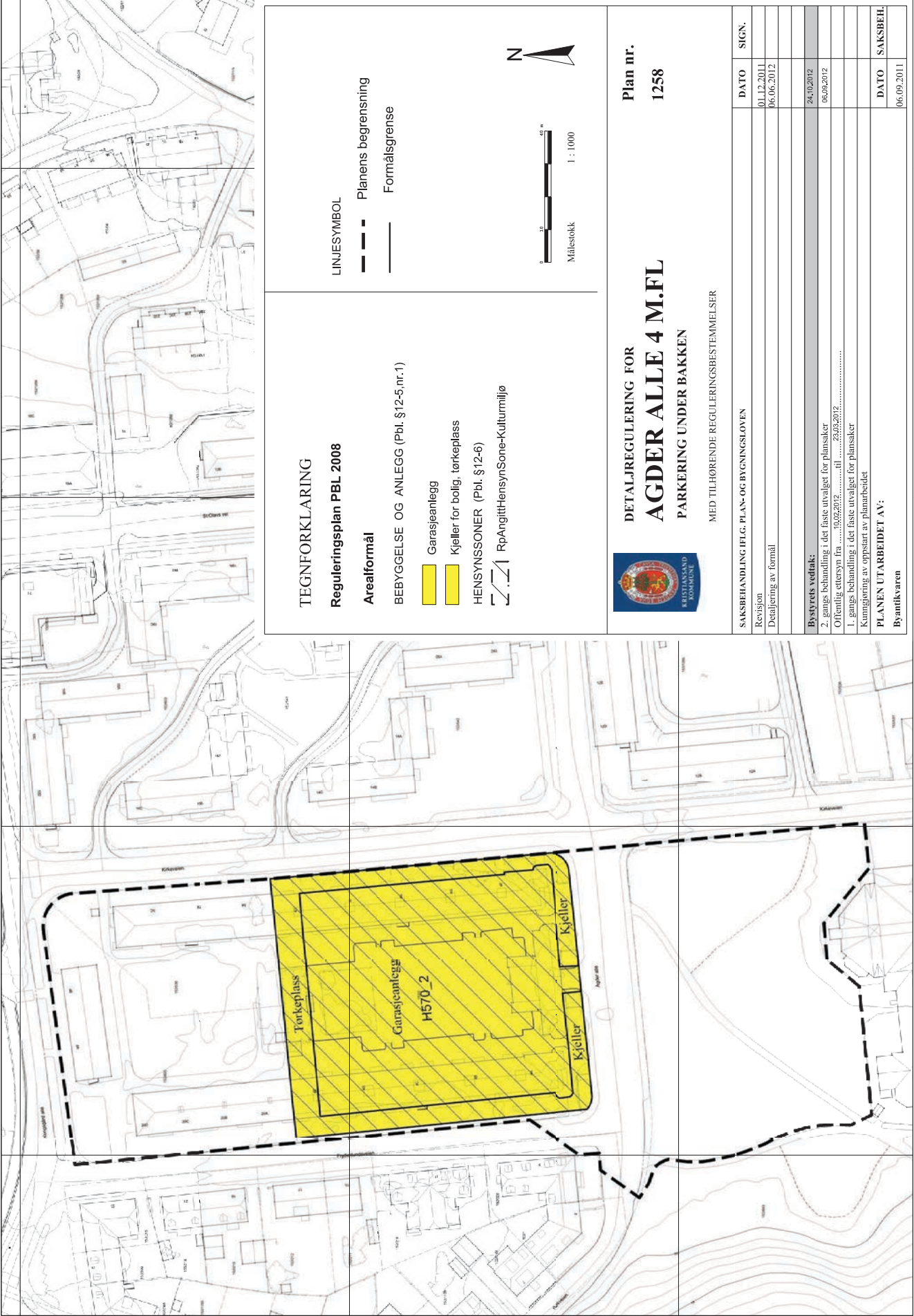


DETALJREGULERING FOR
AGDER ALLE 4 M.FL

Plan nr.
1258

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljerings av formål	06.06.2012	
Teknisk justering	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra 06.06.2012.....til 23.03.2012.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:		
Byantikvaren		
DATO SAKSBEH.		
06.09.2011		



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5, nr.1)

Garasjeanlegg

Kjeller for bolig, tørkeplass

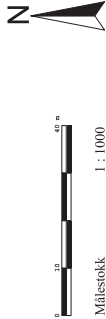
HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

RpAngittHensynSone-Kulturmiljø

LINJESYMBOL

Planens begrensning

Formålsgrænse



DETALJREGULERING FOR AGDER ALLE 4 M.F.L. PARKERING UNDER BAKKEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.
1258

SAKSBEHANDLING I.F.L.G. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljerings av formål	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:		
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra 2022/2012..... til 2022/2012.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kommisjonering av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:		
Byantikvaren		
	DATO	SAKSBEH.
	06.09.2011	

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/152/2/0/0

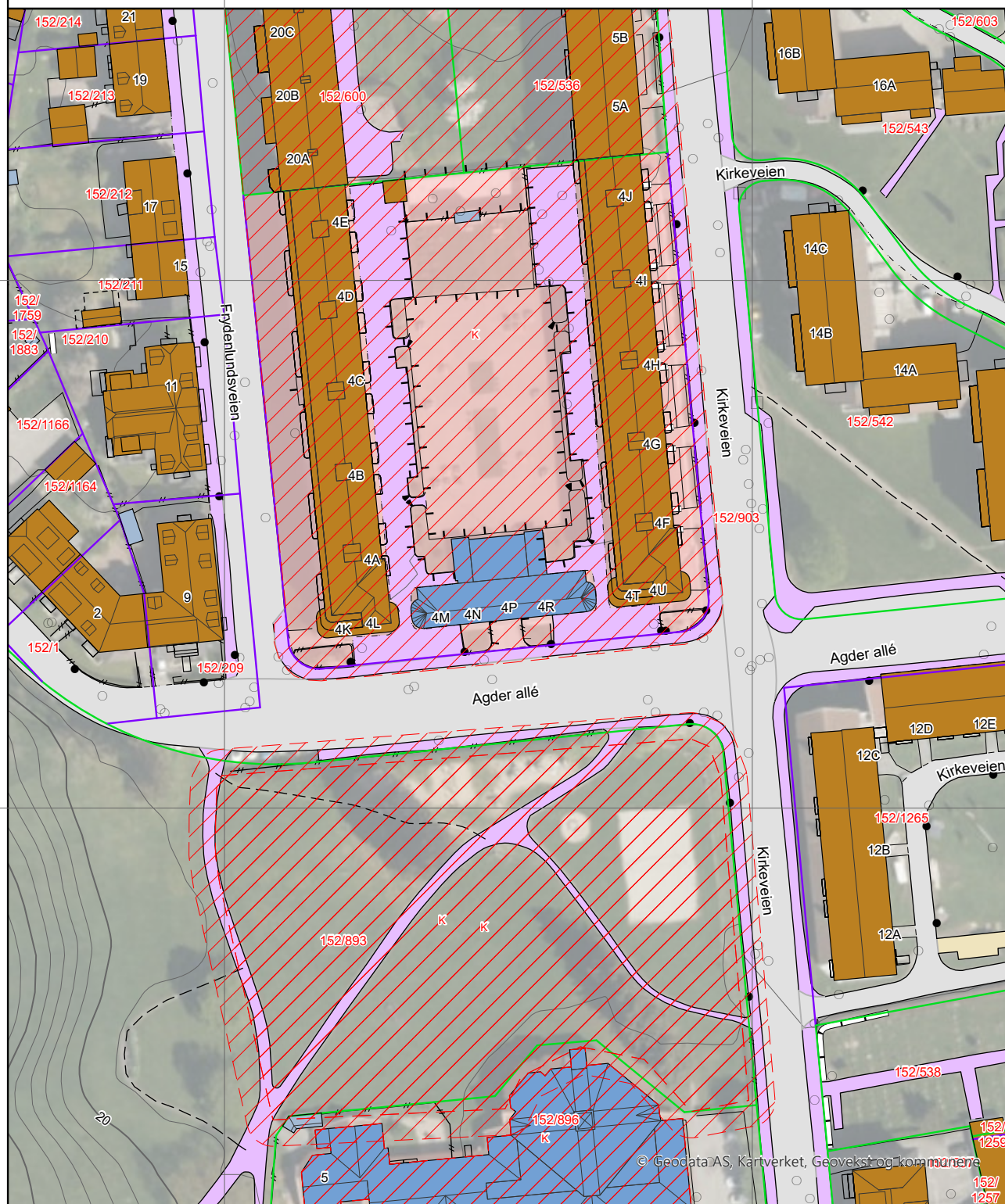
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 10.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekstrog kommunene

Kommune: 4204 Kristiansand

Eiendom: 4204/152/2/0/0

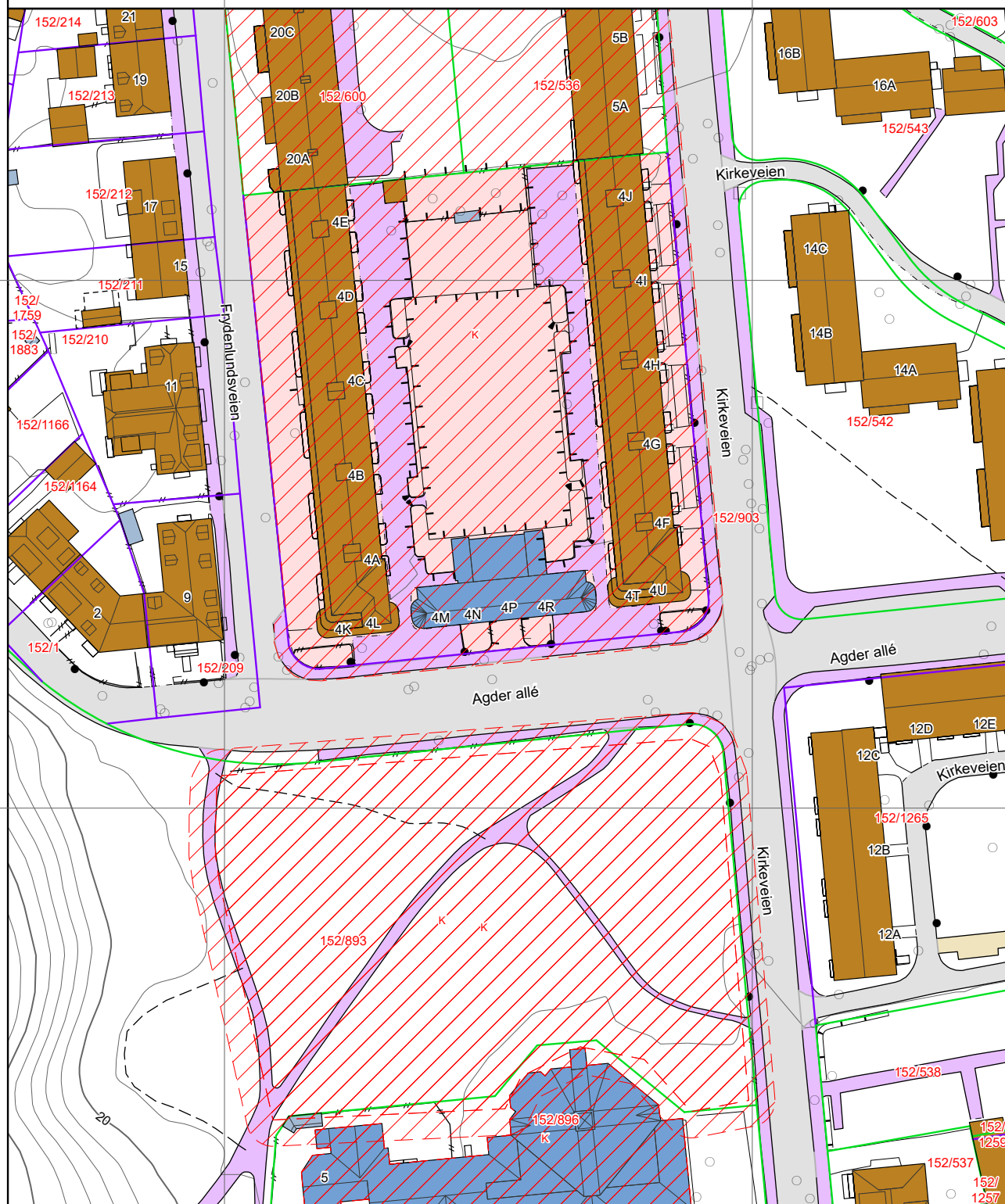
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 10.9.2025



0 25 50 m

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Kristiansand
kommune

Sigmund Fidjeland
Rabbersveien 30
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/00406-11
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.10.2023

Agder allé 4F - 152/2 - ombygging - ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sigmund Fidjeland

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for ombygging, som vi mottok 17.10.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse til ombygging. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Andre forhold

Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Sander Markussen
Ingeniør

Linn Johannessen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
E1 Plan Eksist Eksist 080123

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
41633316

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

Kopi til:
Arne Lars Erik Stramrud

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland

Agder Alle' 4 ABCDEFGHIJ Gnr. 152, Bnr. 2

1936	Oppførelse av dobbelthus	1
1946	Leiegård i betong, butikker, garasjeanlegg, m.v.	1
1946	Butikk og garasjeanlegg	1
1946	Garasje- og vaskerianlegg	1
1946	Forandring av heldningsvinkelen for taket	1
1946	Søknad om innredning av pikeværelser i 5. etg.	1
1946	Oppmålningsvesenets bemerkninger til Solbygg	1
1947	A/S Solbygg, garasje, vaskeri, barnehage og restaurant	1
1947	Kontroll av byggearbeidene	1
1947	Kjellerinnredningen	1
1948	Rettsak ang. loftsboder	1
1948	Loftsbodene	1
1948	Kontorbygninger	1
1948	Statistiske beregninger for garasje, restaurant, barnehage og butikk	1
1949	Innredning av butikk	1
1949	Reklamesbokstaver	1
1949	Lagring for 6000 liter bensin, bensinpumpe.	1
1949	Garasjeanlegg, bensinstasjon	1

%

1949	Innredning av fiskematforretning	B 27
1950	Innredning av verkstedsrom ved Caltex-garasje	B 27
1950	Opparbeidelse av midl. lekeplass og plassering sv bensinpumpe	R 1
1950	Parkanlegg	B 81
1954	Ulovlig bilreparasjonsarbeid ved Caltex-garasje	B 81
1956	Mørkerom i kjellerbod for Birger Folmar	B 142
1960	Omlegging av bensinstasjon for Norsk Caltex Oil A/S	B 165
1962	Reklamlykt for Solbygg Delikatesse	B 187
1963	Reklamlykter for Agder-Samslakteri, Solbygg fiskeforretning, "Sisu" og "Rose Mixture"	B 220
1963	Søknad om drift av reparasjonsverksted	<i>ikke funnet</i> B 245
1973	Varmluftsanlegg for Anders Løyning	124
1975	Utvridelse av åpning i vegg mellom stuer- 1. etg. for Kisten Karlsen	B 2
1977	Opptøring av redskapsbod for Terje Øina	B 784
1981	Nettstasjon for KEV	B 772
1985	Ominnredning, boder i garasje for boligaksjeselskap	B 1110
1986	Parabolantenne for Bolig A/S	B 987
1990	Leshur for Solbygg	B 1322
1991	Stifting av vinduer	B 1322
1998 -	Arkivomlegging - Alfabetisk rekkefølge	
1999	Peis	
2002	søppeiboder	

Agder Alle 4.

Gnr. 152, Bnr. 2

1936 Oppførsel av dobbelt hus.

SK/M

Boligselskapet Agder Alle 4,

H. e. r.

Agder Alle 4 - Bekræftelse på innflyttingstillatelse.

I det en viser til muntlig forespørsel fra
forretningsfører Hansen meddeles:

Innflyttingstillatelse i Agder Alle 4 ble gitt
særskilt for hver enkelt oppgang. Den første ble gitt i 3.
kvartal 1947, og den siste i 4. kvartal 1948.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., den 28. oktober 1949.


J. Koren.


S. Klepp.

Det gjinstär montering
av bilen förövrigt är legghet
färdig. Namn färdig, allt är
färdig utskedd.

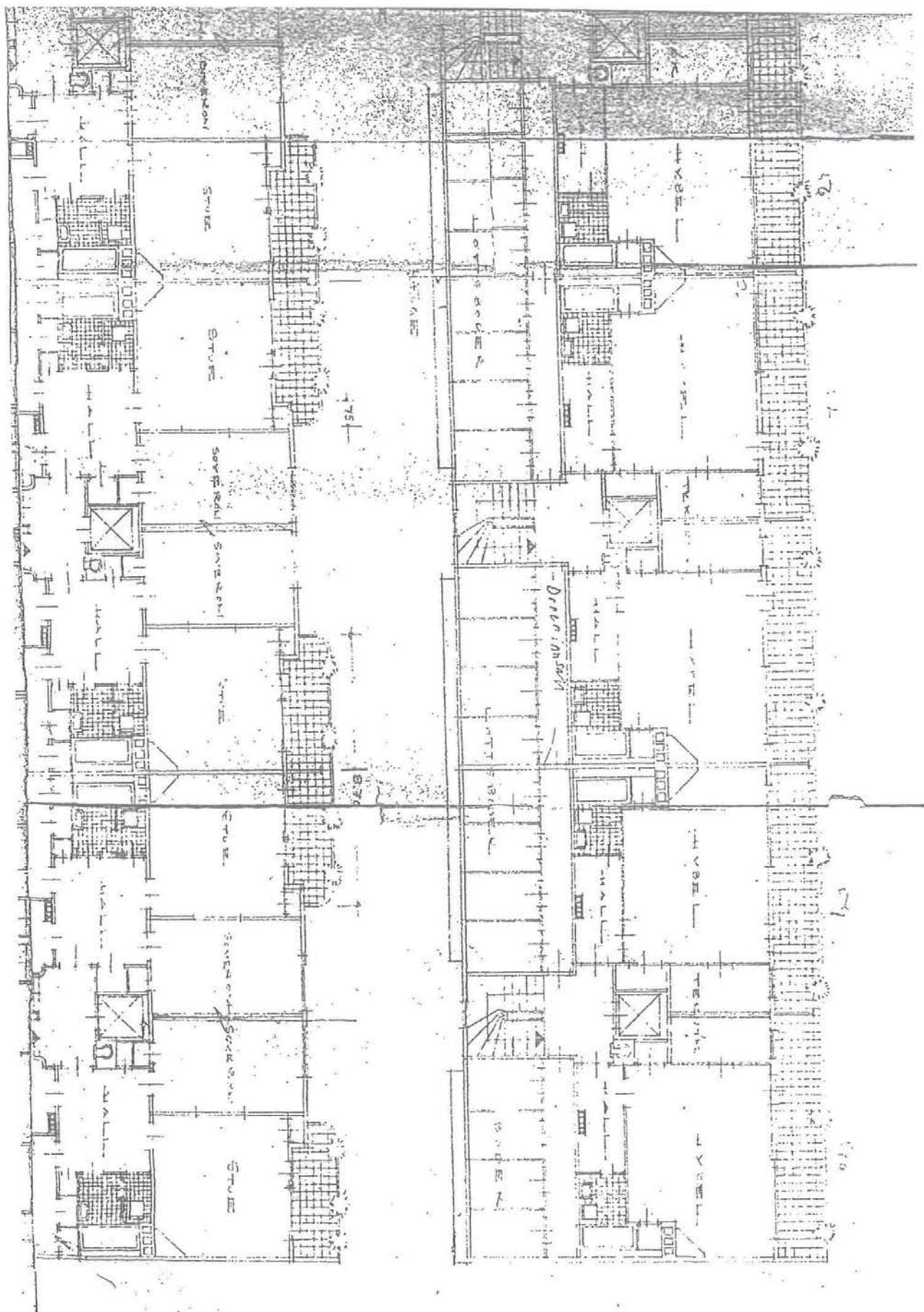
9/8-87

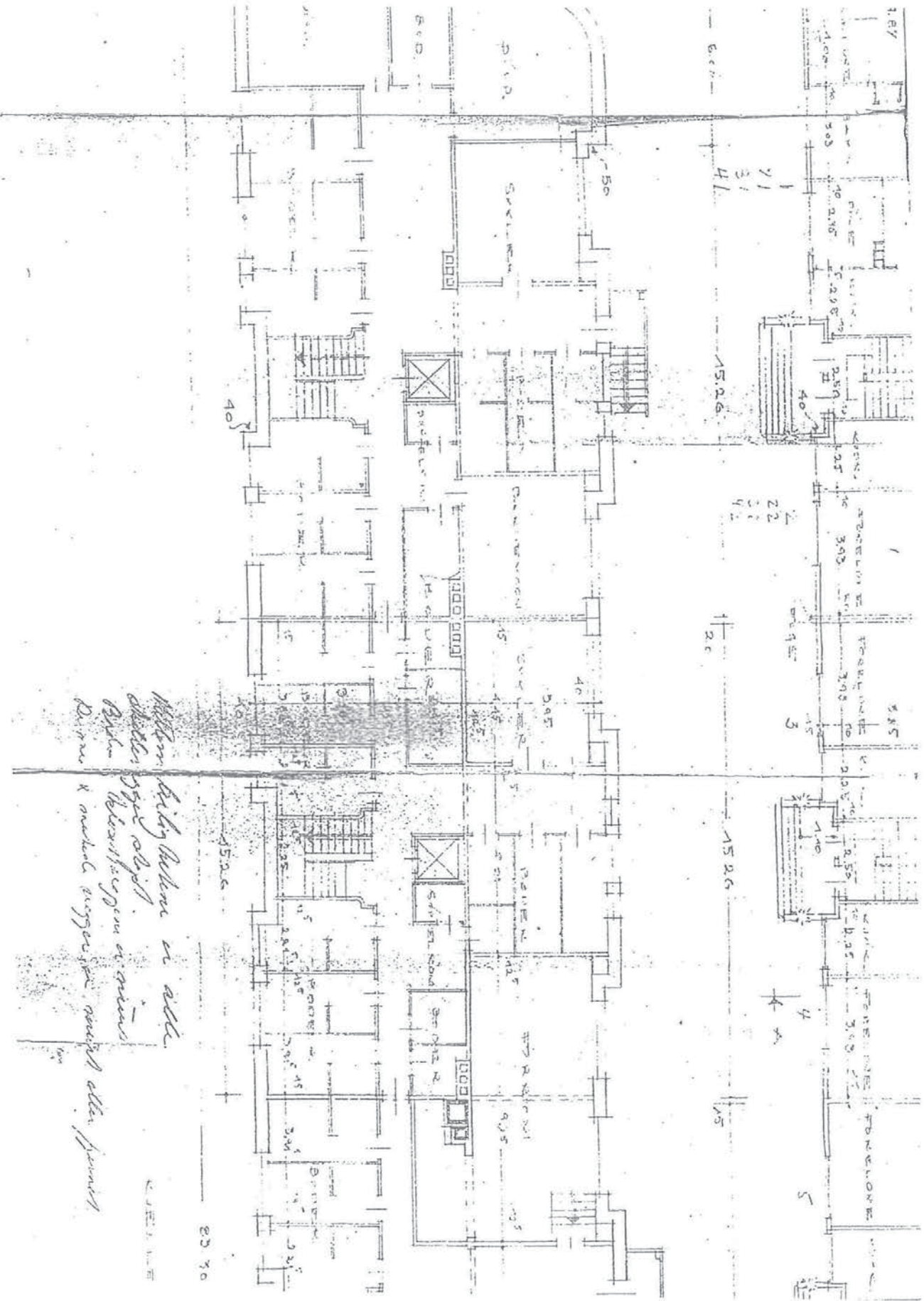
Johs. T. J. J. J.

Architectural floor plan of a large industrial or institutional building, oriented vertically. The plan shows a long central corridor with multiple rooms on either side. Key features include:

- A large central hall with a staircase.
- Several smaller rooms, some labeled "STOVE" and "KITCHEN".
- A large room on the right labeled "S. 11.11.11".
- A large room on the left labeled "S. 11.11.11".

The plan is detailed with dimensions, door swings, and structural elements. The drawing is oriented vertically, with the top of the page corresponding to the right side of the building's orientation.





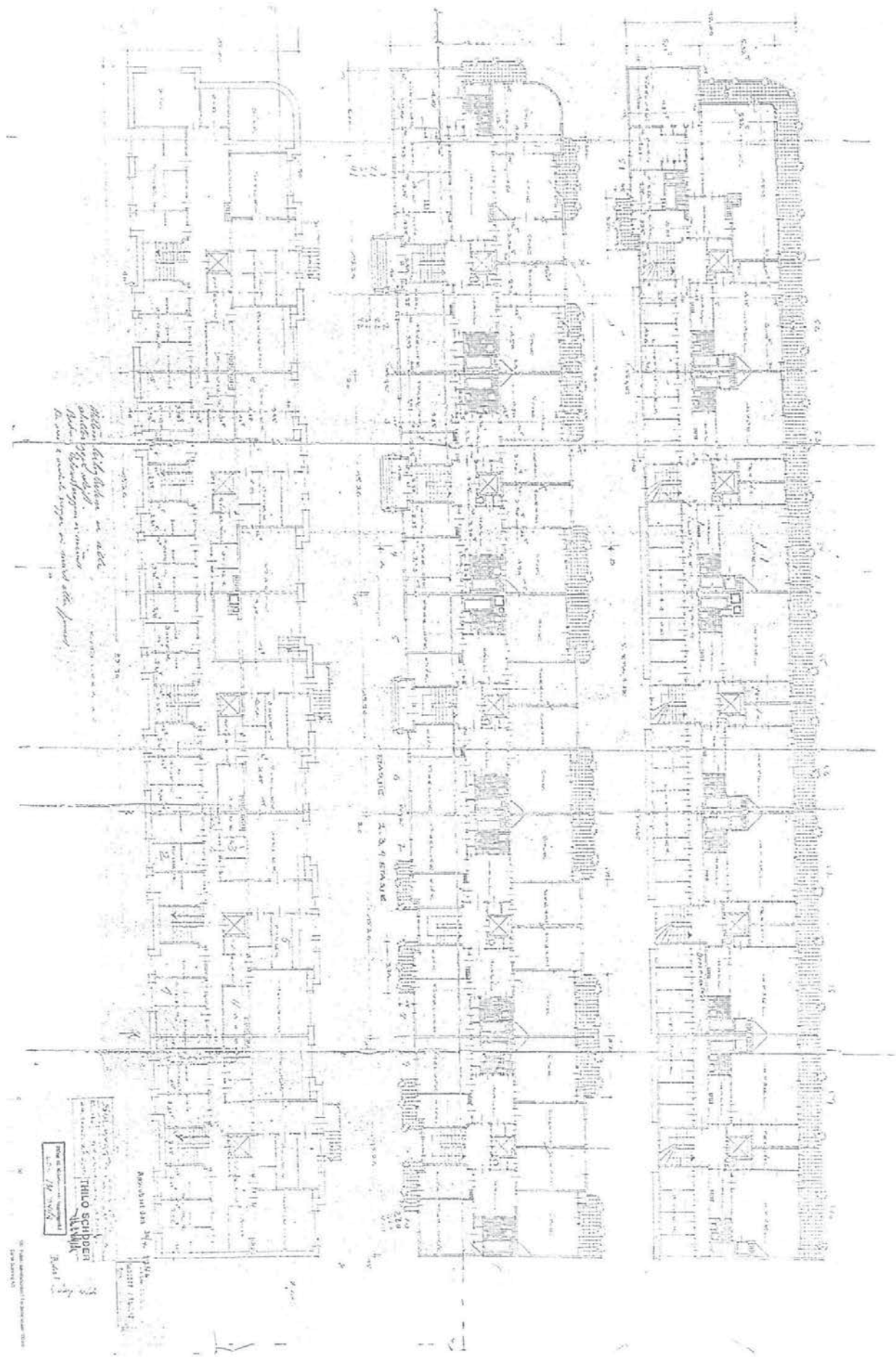
Bottom: Building is all
 electric and gas.
 But the kitchen is
 gas and the rest is electric.



12046
N.R. 5A1
+ 120007
Base.

Feb. 10/98.

Bolus!



Handwritten notes in German:

Handwritten notes in German:

Handwritten notes in German:

Handwritten notes in German:

Handwritten notes in German:

Handwritten notes in German:



Kristiansand
kommune

BERGENDOFF & POLL AS
Agder allé 4
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00226-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.01.2021

Agder allé 4 N, vedtak ferdigattest for oppgradering av parkeringskjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BERGENDOFF & POLL AS
Tiltakshaver: Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for diverse brannforebyggende tiltak, heri branntetting, montering av nød- og ledelys, sprinkleranlegg og brannalarmanlegg samt ventilasjonsanlegg slik det er beskrevet i tillatelse av 13.8.2019 i tidligere sak nr. 201910799.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mary Simonsen
Saksbehandler

Anne Lise Berland
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97165547

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



BERGENDOFF&POLL AS
Agder allé 4
4631 KRISTIANSD S

Vår ref.:
201910799-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 13.08.2019

Agder allé 4 - 152/2 - oppgradering av p-kjeller - Tillatelse -

Byggeplass:	KRISTIANSD LUFTHAVN	Eiendom:	152/2
Ansvarlig søker:	BERGENDOFF&POLL AS	Adresse:	Agder allé 4 4631 KRISTIANSD S
Tiltakshaver:	Boligaksjeselskapet Agder Alle 4	Adresse:	Agder allé 4 4631 KRISTIANSD S
Tiltakstype/tiltaksart:			

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 litra b) og f), 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 1.7.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter div. brannforebyggende tiltak, heri branntetting, montering av nød- og ledelys, sprinkleranlegg og brannalarmanlegg. Videre skal det installeres nytt ventilasjonsanlegg.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser ikke berøres av tiltaket, dette da kun er tale om innvendige arbeider.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tillatelse er mottatt 1.7.2019. Det er mottatt høringsuttalelse fra Byantikvar den 30.7.2019. Søknaden anses således komplett den 30.7.2019. Søknaden omfatter div. brannforebyggende tiltak, heri branntetting, montering av nød- og ledelys, sprinkleranlegg og brannalarmanlegg. Videre skal det installeres nytt ventilasjonsanlegg.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Agder Allé 4, m. fl, P-1001- 1258. Godkjent: 24.10.2012. Formål: Garasjeanlegg/kjeller for bolig.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSD S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Svend Åge Strisland
Telefon

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

Avkjørsel:

Ingen endring.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 1.7.2019 til grunn for sin vurdering. Tiltaket består kun av innvendige arbeider som vurderes til ikke å ha noen innvirkning på byggets estetikk.

Naturmangfoldloven:

Etter Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 i samme lov legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Aktuelle kartdata er undersøkt og bygningsmyndigheten kan ikke finne kulturminner, prioriterte arter eller naturtyper. Det vurderes at kunnskapsnivået er tilstrekkelig og at naturmangfoldet ikke vil bli berørt. I henhold til kartdatabasen (www.naturbase.no) er det ikke registrert vernede områder på eiendommen.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Parkering og uteareal:

Ingen endring.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har grunnnet bestemmelse i reguleringsplanen vært forelagt Byantikvaren for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Byantikvaren uttalte den 30.7.2019 følgende:

«Vi viser til oversendelse og har ikke merknader til at garasjen i Solbygg teknisk oppgraderes som beskrevet i søknaden.»

Plan-, bygg- og oppmålingsetatens vurdering:

Tiltaket vurderes til å være i samsvar med plan og bestemmelser, samt lov og forskrift. Etter plan- og bygningsloven har tiltakshaver et rettskrav på å få gjennomført sine byggeønsker ubeskåret dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å avslå søknaden.

Tiltaket vil øke brannsikkerheten i bygget uten endringer av byggets estetikk, noe som vurderes til å være veldig positivt. Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet. Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket settes i drift skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak	kr. 6000,-
Kartavgift	kr. 1000,-
Sum	kr. 7000,-

Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

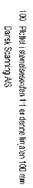
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Svend-Åge Strisland
Ingeniør/saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til: Tiltakshaver



m-1:100



Mag. M. Krieger by registered
L. Nov. 185. 10.40 / 47.

THILO SCHODER

1944



Bergendoff & Poll AS
Agder Allé 4
4631 Kristiansand

dato: 14.01.2020

jnr.:01/20

Kristiansand Kommune
Plan og bygg
Rådhusgate 18
4611 Kristiansand

Melding om utskifting av hovedinngangs- og leilighetsdører i Solbygg Agder allé 4

På vegn av Styret i Boligaksjeselskapet Agder allé 4 vil vi informere om at det er planlagt å utskifte hovedinngangs- og leilighetsdører i begge blokker i Solbygg.

Prosjektering for de nye dørene skjedde i tett samarbeid med byantikvaren Helge Solli for å ivareta dørenes uttrykk og kvalitet som var tegnet Thilo Schoder og for å holde kommunen informert om tiltak.

Vi har tatt utgangspunkt i at utskifting av dørene er ikke søknadspliktig for det ikke er fasadeendring. Helge Solli sa vi må allikevel informere Kristiansand kommunen slik at han kan uttale seg offisielt om tiltaket.

Med vennlig hilsen



Bruce Bergendoff
sivilarkitekt MNAL
Bergendoff & Poll AS

Vedlegg

Beskrivelse for nye hovedinngangs- og leilighetsdører for
Boligaksjeselskapet Agder allé 4



Kristiansand
kommune

PIPEFIKS AS
c/o Proplan Regnskap as Dronningens gate 12
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00257-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.02.2021

Agder allé 4 A, godkjent piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PIPEFIKS AS
Tiltakshaver: AL SOLBORG BORETTSLAG

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden. Søknaden omfatter rehabilitering av pipe på ovennevnte eiendom.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har kommunen fritatt tiltaket for nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Ikke noe arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen før det er innsendt erklæring om ansvarsrett for de enkelte deler av tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Rehabilitering av pipe	5042	1800
Totalt gebyr å betale		1800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, og vi viser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Konsulent

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AL SOLBORG BORETTSLAG

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir

endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Kristiansand
kommune

BERGENDOFF & POLL AS
Agder allé 4
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/01420-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.06.2022

Agder allé 4 , ferdigattest for oppgradering av brannsikkerhet i boligblokker.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BERGENDOFF & POLL AS
Tiltakshaver: Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget jf. TEK17§4-1 og §4-2.

Ferdigattesten gjelder for oppgradering av brannsikkerhet slik det er beskrevet i tillatelse av 10.06.2022.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Arne Kjell brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
99731938

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kopi til:
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4



Kristiansand
kommune

BERGENDOFF & POLL AS
Agder allé 4
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-22/01420-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
10.06.2022

Agder allé 4 , godkjent oppgradering av bransikkerhet i boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Ansvarlig søker: BERGENDOFF & POLL AS
Tiltakshaver: Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger, situasjonsplan og beskrivelse mottatt 10.05.2022 med tilleggsopplysninger mottatt 30.05.2022 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppgradering av brannsikkerhet i de 2 boligblokkene, ved at det installeres nye brann-detektorer, alarmerheter, nød- og ledelys, nye inngangsdører etc.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ levegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Søknad om tiltak er mottatt 10.05.2022 med tillegg 30.05.2022.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
99731938

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Agder allé 4 m. fl. Godkjent 24.10.2012. Formål bolig.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Naturmangfoldet blir ikke berørt fordi tiltaket er innendørs oppgradering av brannsikkerhet, og videre vurdering er ikke relevant for dette tiltaket.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivarettatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk/ settes i drift, skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Bygn. Tekn. installasjoner	5058	8 800
Totalt gebyr å betale		8 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 99731938 eller på e-post
bjorn.h.andersen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten
underskrift*

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan og bygg senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Kopi til:
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4



Kristiansand
kommune

Sigmund Fidjeland
Rabbersveien 30
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/00406-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
20.03.2023

Agder allé 4F - 152/2 - ombygging - Vedtak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 2 / 0 / 0
Tiltakshaver: Sigmund Fidjeland

Dedtak

Vi viser til søknaden din om ombygging, som vi mottok 08.02.2023.

Søknaden er godkjent.

Det er tegningene og situasjonskartet som vi mottok 08.02.2023 som er godkjente.

Følgende tiltak er godkvent:

1. Ombygging

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Bygningen/bygningsdelen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Du kan igangsette tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
41633316

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 1. januar 2023.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om mindre ombygging av leilighet. Ombyggingen omfatter hulltaking av åpning i bærevegg i betong. Tiltaket omfatter også plassering av lufteventiler på fasaden.

? Vilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – blokkbebyggelse i reguleringsplan for Agder Alle 4 mfl, med plan-id 1258, vedtatt 24.10.2012.

Tiltaket er innenfor området med hensynsone bevaring kulturmiljø. Byantikvaren har ingen merknader til tiltaket.

Tiltaket er ikke naboVarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Bygningsmyndighetens Vurderinger

Privatretslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatretslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatretslige rettighetene.

? Vordan berører tiltaket naturmangfold?

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Disuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Søknad

Tiltaket omfatter ombygging, derav hulltaking i bærevegg. Det foreligger erklæring om ansvarsrett for tiltaket, hvorav konstruksjonsikkerhet også er ansvarsbelagt.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Ru kan klage på Vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

TiltakshaVer må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Darenr.	Beløp
Ombygging (50% reduksjon iht gebyrregulativ § 8)	5036	4 400,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		5 400,-

Faktura ettersendes tiltakshaver
Sigmund Fidjeland – Rabbersv 30, 4639 Kristiansand

Med hilsen

Sander Markussen
Ingeniør

Håkon Andre Arnesen
Sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

E1 Plan Eksist Eksist 080123

E2 Plan Ombygd 080123

Ru kan klage på Vedtaket

Når kan du klageH

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

? Vem kan klageH

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurranseforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

j ett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreVe Veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av Vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

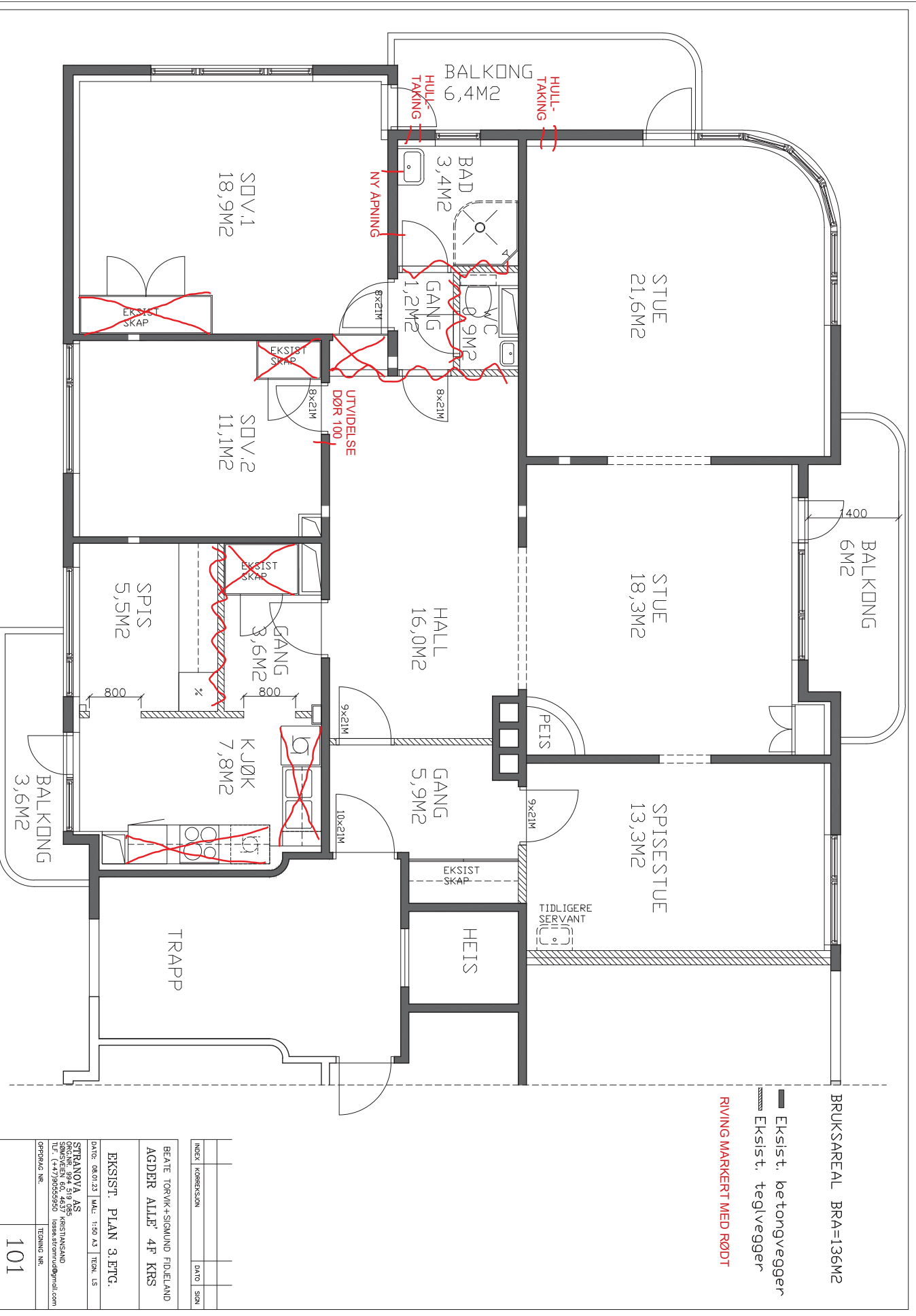
Kostnader Ved omgøring av Vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

? Vor sender du klagenH

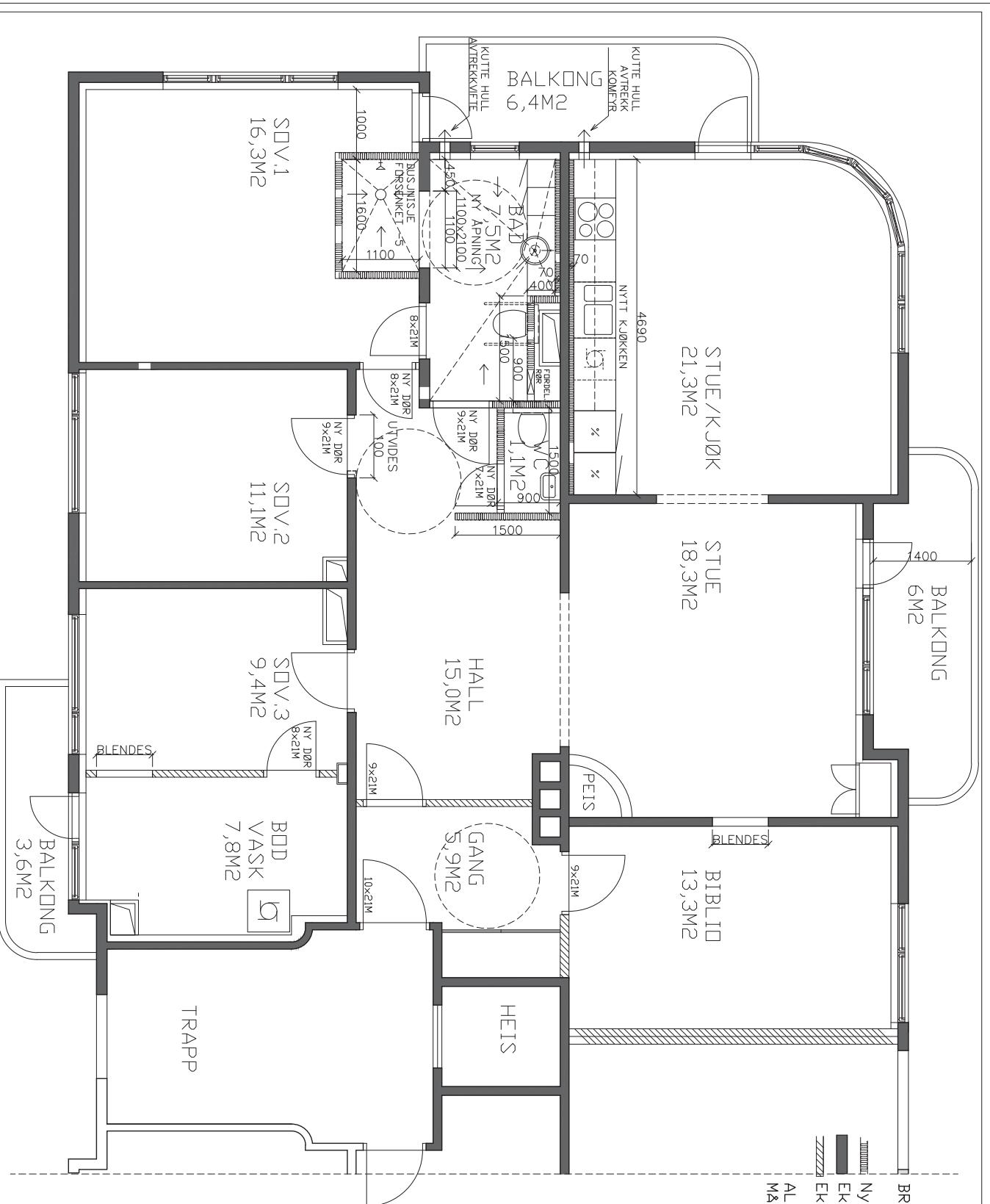
På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak
Postboks 4
4685 Nodeland



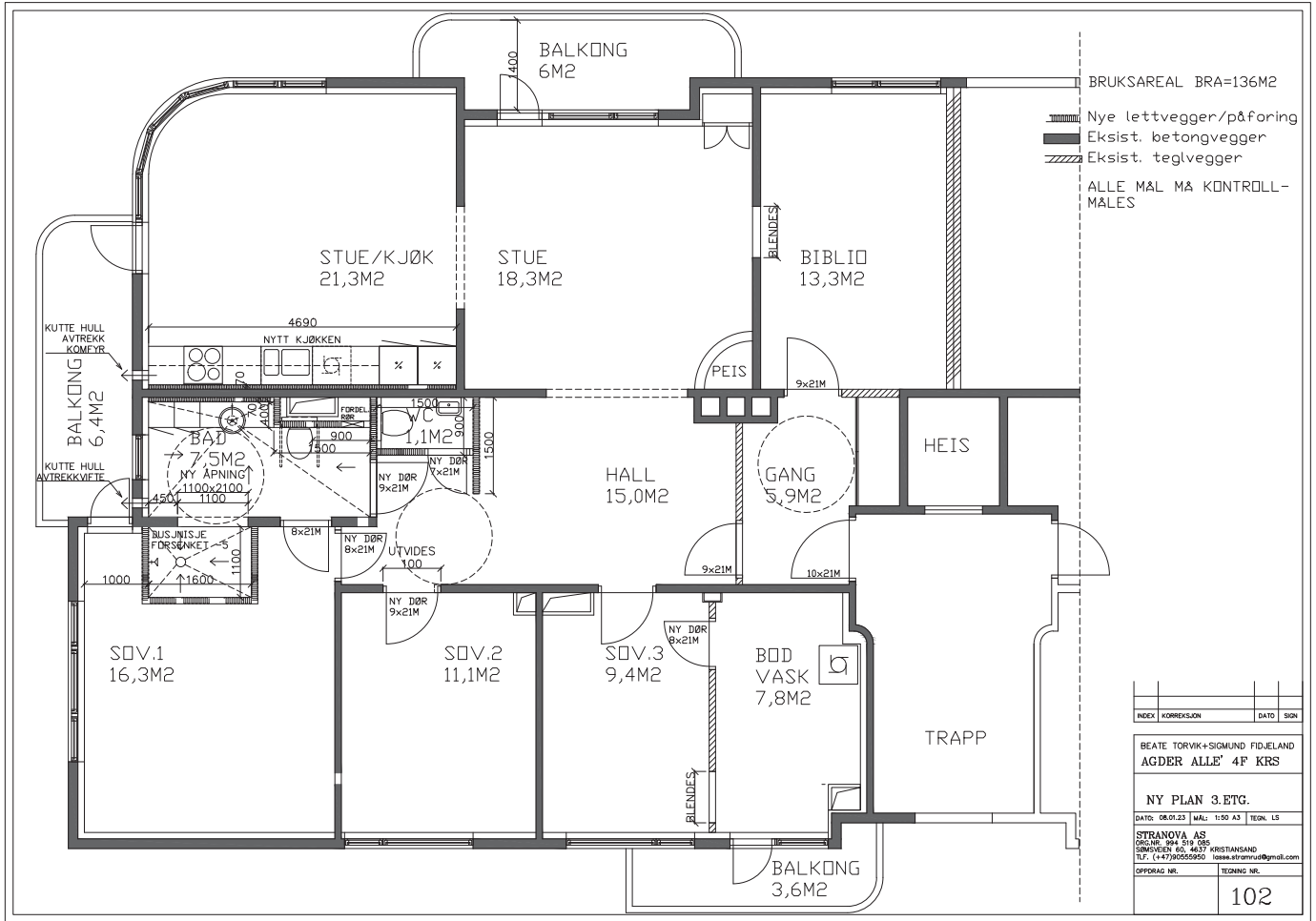
INDEX	KORREKSJON	DATE	SIGN
BEATE TORVIK+SIGMUND FJØLELAND			
AGDER ALLE' 4F KRS			
EKSIST. PLAN 3. ETG.			
DATE: 08.01.23	SCALE: 1:50 A3	TECH. LS	
STRANØYA AS			
OSLOVEI 99, 019 OSLO			
SINUSVEI 14, 015 KRISTIANSTAD			
Tlf.: (+47)90559590 iosee.strom@iodel.no			
OPPDRAG NR.	TEGNING NR.		

BRUKSAREAL BRA=136M²
Nye lettegger/påforing
Eksist. betongvegger
Eksist. teglvegger
ALLE MÅL MÅ KONTROLL-
MÅLES



INDEX	KORREKSJON	DATE	SIGN
BEATE TORVIK+SIGMUND FJØDELAND			
AGDER ALLE' 4F KRS			

NY PLAN 3. ETG.
DATE: 08.01.23 MÅL: 1:50 A3 TEKN. L5
STRANØYA AS
OSLOVEI 39A, 019 OSLO
SIVILINGENIØR KIRSTIANSTAD
Tlf.: (+47)90555920 iosee.strom@tdp.no
OPPDRAG NR. TEIING NR.



Nabolagsprofil

Agder allé 4I - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

St. Olavs vei Linje 13	3 min 0.2 km
Universitetet Totalt 27 ulike linjer	14 min 1.2 km
Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	20 min 1.8 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.3 km
Kongshavn brygge Linje 91	15 min 11.4 km

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	7 min 0.6 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	10 min 0.9 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

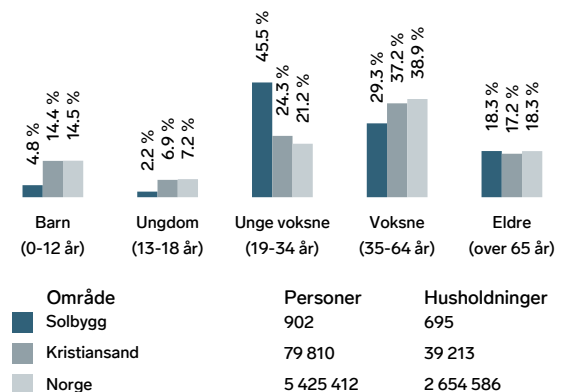
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	4 min 0.3 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 35 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	2 min
Spar Lund Torv	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport



Vabua sandvolleybane

2 min

Sandvolleyball

0.1 km



Mottakskolens basketflate asfalt

6 min

Ballspill

0.5 km



Fresh Fitness Lund

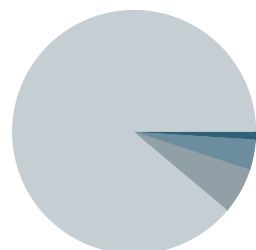
13 min



SATS Aquarama

14 min

Boligmasse



1% enebolig
6% rekkehus
88% blokk
4% annet

«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

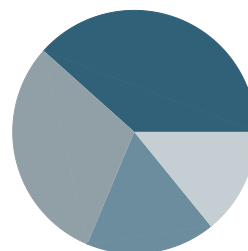
20 min



Apotek 1 Lund

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



38% i barnehagealder
30% 6-12 år
14% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



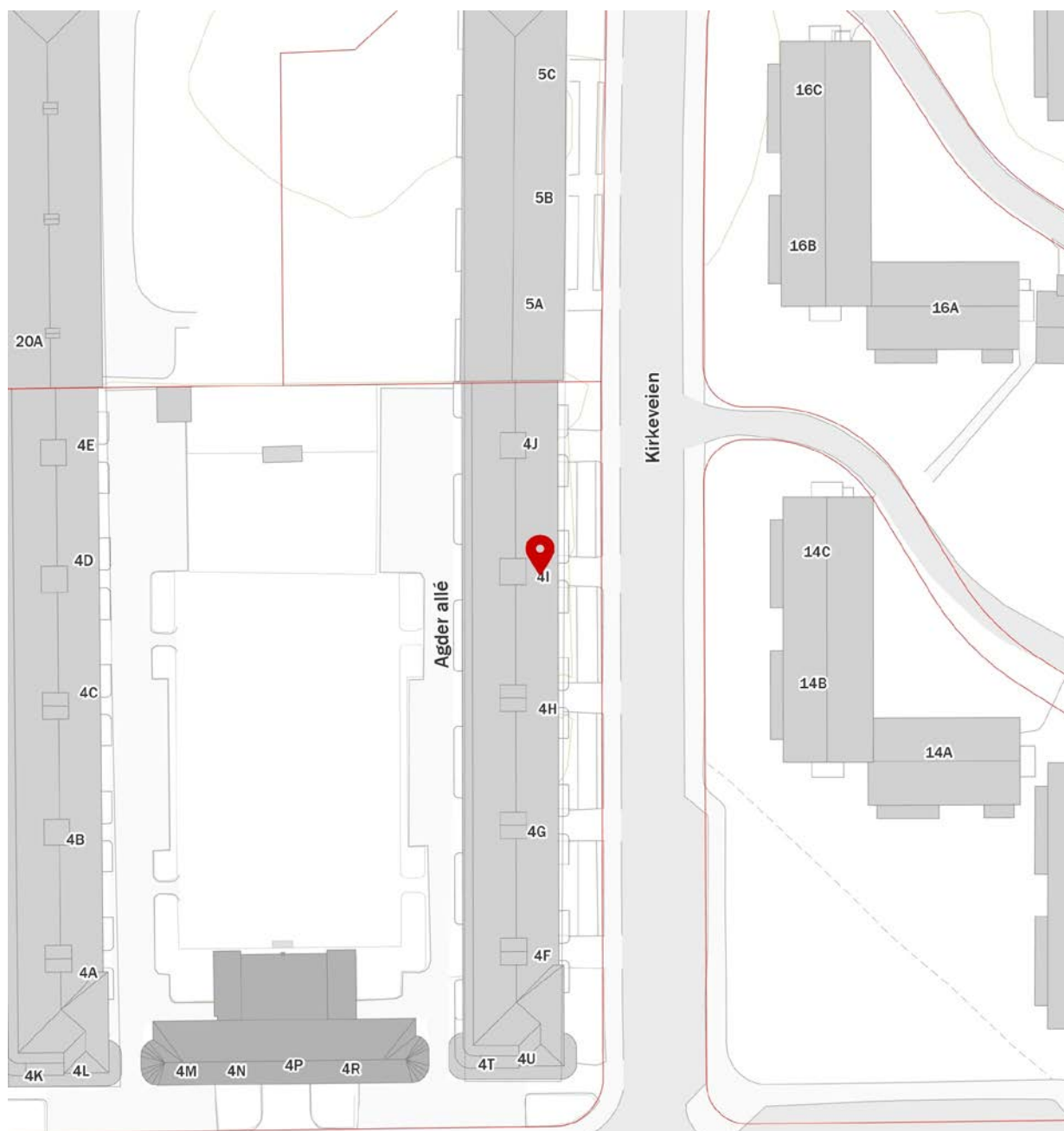
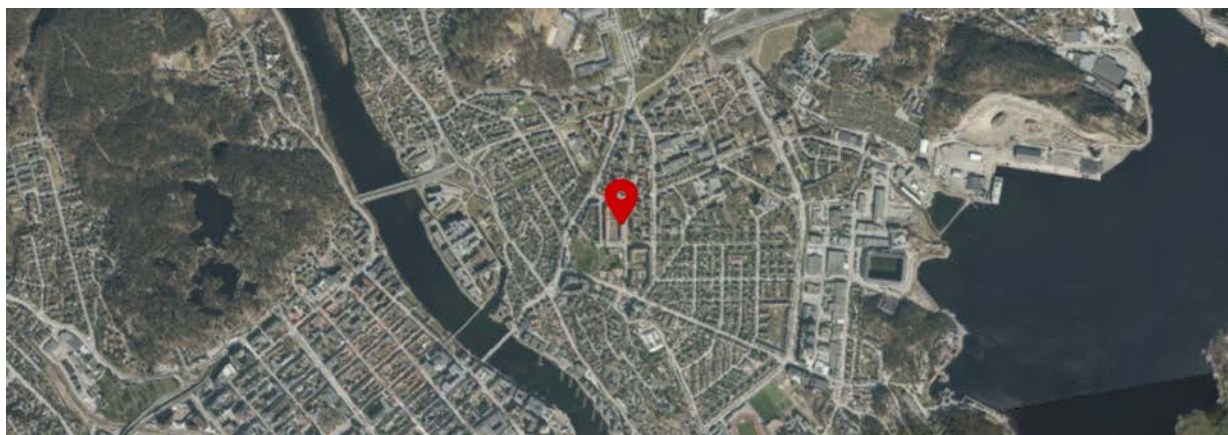
0%

69%

Solbygg
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 eiendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers 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 vår informasjonsside [her](#).

tryggbudgivning.no

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)

[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- 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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS



BUDSKJEMA



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 uoppfordret 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



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 