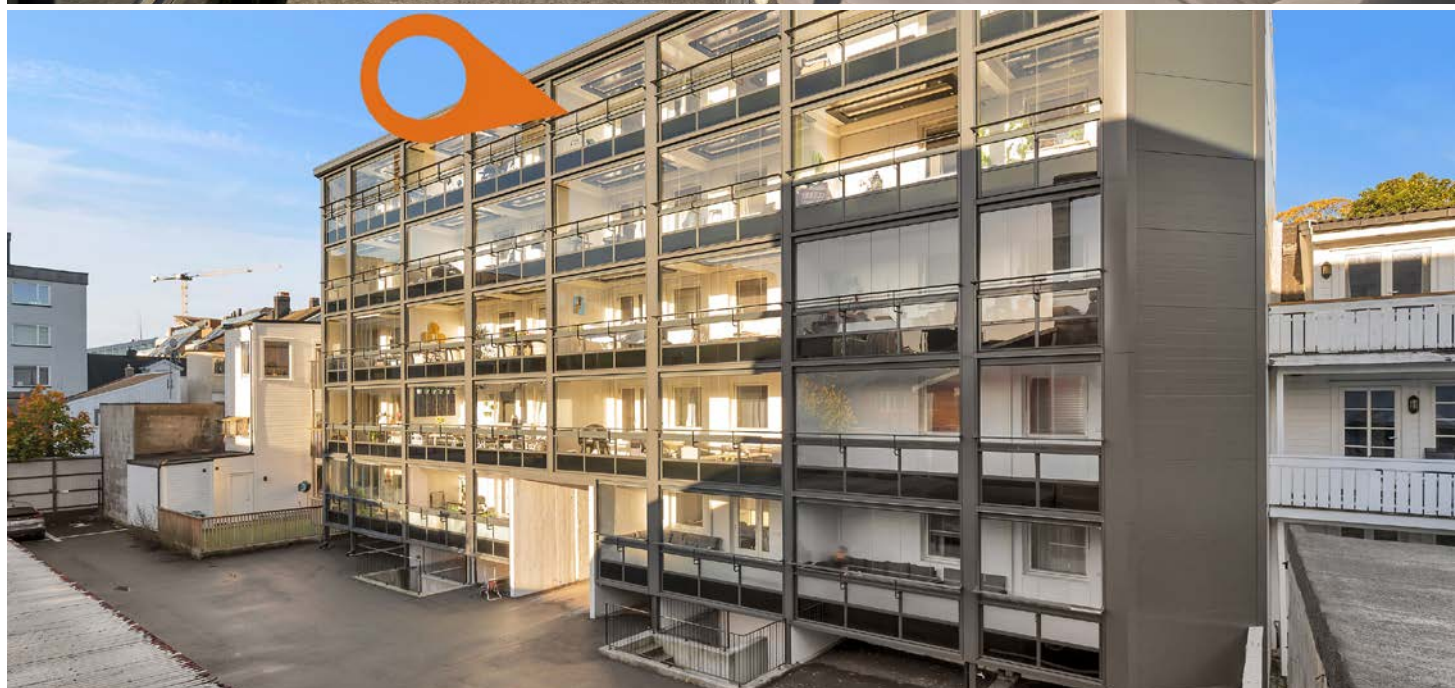


KVADRATUREN

KRISTIAN IVS GATE 36B, 4612 KRISTIANSAND S

Arealeffektiv 1-roms andelsleilighet med stor solrik innglasset balkong | Mulighet for parkering



Prisantydning: 2 250 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Kristian IVs gate 36B.

Dette er en arealeffektiv 1-roms andelsleilighet med sovealkove. Leiligheten har stor solrik innnglasset balkong med flott utsikt over byen. Det er mulighet for parkering i bakgård. Med leilighetens sentrale beliggenhet har du alt "rett rundt hjørnet".

Leiligheten inneholder: stue/kjøkken, sovealkove, bad, entré og bod i kjeller på 2 kvm.

Meget rolig og sentral beliggenhet i øvre del av Kvadraturen. Gangavstand til alle byens fasiliteter og servicetilbud. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til UiA og byens videregående skoler. Handlegaten markens bare noen kvartaler unna. Gåavstand også til strandpromenaden, Tresse, Festninga, gjestehavna, Odderøya og Nupenanlegget ved Sjøhuset. Baneheia med turstier, lysløype og badevann i nærheten.

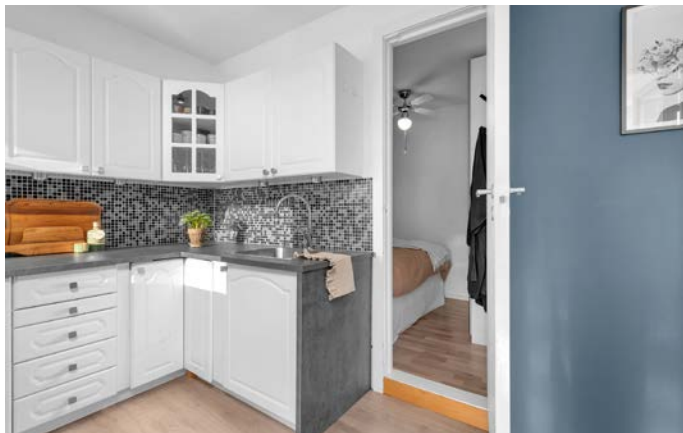
Adresse	Kristian IVs gate 36B
Prisantydning	2 250 000,- + omk.
Omkostning	15 196,-
Totalpris	2 965 841,-
Fellesgjeld	700 645,-
Felleskostnader	Kr 4 901,-
BRA-i/BRA Total	34/53 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	1966
Tomt	1137.7 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Espen Haugen Ellseth
Eiendomsmegler
Telefon: 954 49 265
Mail: ehe@exbo.no



INNHOOLD



4	Salgsoppgave
24	Egenerklæring
29	Tilstandsrapport
46	Energiattest
52	Nabolagsprofil
75	Boligkjøperforsikring
77	Budskjema

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

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 34 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm.

5. etasje

BRA-i: 34 kvm.

BRA-b: 17 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

En del av bod i kjeller har takhøyde under 1,9m og er ikke medregnet i arealet.

Tomtetype

Fellestomt

Tomtestørrelse

1137.7 kvm

Beliggenhet

Meget rolig og sentral beliggenhet i øvre del av Kvadraturen. Gangavstand til alle byens fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det gang- og sykkelavstand til UiA og byens videregående skoler. Kort vei til kollektivtrafikk med hyppige avganger. Leiligheten ligger i en rolig gate, samtidig som byens kjerne i Handlegaten markens som byr på butikker, kafeer, restauranter, bakeri osv bare er noen kvartaler unna. Gåavstand også til strandpromenaden, Tresse, Festninga, gjestehavna og Nupenanlegget ved Sjøhuset. Her finner man også fiskebrygga, kulturhuset Kilden og Odderøya i nærområdet. Kort avstand også til nydelige og flotte turmuligheter i Baneheia - med turstier, lysløype og badevann.

Adkomst

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

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Natali Bjørkelund

Innhold

- 5. etg: stue/kjøkken, alkove, bad, entré og innglasset balkong.

- Kjeller: bod.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet kott er noe utvidet og brukes som sovealkove, og kjøkkenet er noe redusert.

Standard

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2021. Balkongdør fra 2021. Eldre inngangsdør. Innglasset balkong med betongdekke fra 2021.

INNENDIG

Etasjeskille av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

Bad pusset opp i 2011-2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber av varierende alder. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 117 liters varmtvannstank fra 2011. Radiatorovn. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet kott er noe utvidet og brukes som sovealkove, og kjøkkenet er noe redusert.

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

Telia som betales gjennom fellesutgifter.

Parkering

Felles bakgård med tilgang til parkering (men går på ansiennitet). For øvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0003170575

Radonmåling

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

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at 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 kan fås ved henvendelse til megler.

- Borettslaget er tilknyttet Bosør Boligbyggelag.
- Forkjøpsretten er forhåndsutlyst for raskere avklaring, kontakt megler for info.
- Borettslaget har 1 prioritets pant for forfalt husleie.
- Kjøper må godkjennes av styret.
- Medlemskap i Bosør Boligbyggelag koster ca. kr. 800,- pr. andelseier. Kjøper(ne) MÅ være medlem før overdragelse kan finne sted. Se www.bosor.no for innmelding.
- Styret kan innkalle beboerne til dugnad ved behov.
- Dyrehold: styret kan gi dispensasjon fra forbud mot dyr. Andelseier må søke styret om dispensasjon fra forbudet. I søknaden må det fremkomme hvilke gode grunner som skal gi andelshaveren lov til å holde hund/katt. Forutsetning for at styret skal gi dispensasjon er at gode grunner taler for det og at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Styret har ellers håndtert løpende drift og vedlikehold av borettslaget. Det må forventes at utgifter til vedlikehold vil øke noe i årene fremover. Flere prosjekter står etter hvert for tur, blant annet oppgradering av avløpssystemet og oppgradering av fyringsanlegget. I tillegg er oppgradering av innvendige fellesarealer et tiltak som det etter styrets vurdering også vil være behov for i tiden som kommer.

Selger har ved sjeldne anledninger observert sølvkre på badet og sovealkove. Det lever kun innendørs og trives best ved fuktighet. Sølvkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av sølvkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har ihht egenerklæring ikke tegnet abonnement med Norgespris på strøm.

Energikarakter

D

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 250 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon inngår i fellesutgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 449 677

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 798 706

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. 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 2 004

Renter felleslån 1 264

Renter felleslån 320

Tv / Bredbånd 713

Tilleggsytelser:

- Dugnadsbidrag 50

- Leie av carport 150

- Akonto fjernvarme 400

Driftskostnader dekker: renovasjon, kommunale avgifter, eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold og serviceavtaler, strøm fellesareal og andre driftsutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4901

Andel Fellesgjeld

Kr 700 645

Fellesgjeld pr. dato

06.10.2026

Kommentar fellesgjeld

Lån 1:

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2026: 2.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 08.10.2026: 4 478 785

Andel av saldo: 141 363

Første termin: 27.12.2020 Neste avdrag: 27.06.2030 (siste termin 27.06.2050)

Bundet rente på 2,70% i 10 år fra 28.9.21

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 27.06.2030

utgjøre ca kr 437,00 per måned for denne boligen.

Lån 2:

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2026: 2.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 08.10.2026: 11 521 215

Andel av saldo: 559 282

Første termin: 27.06.2022Neste avdrag: 27.06.2030 (siste termin 27.06.2050)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 27.06.2030

utgjøre ca kr 1 728,00 per måned for denne boligen.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS.

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET AL KRISTIAN 4DESG 36

Organisasjonsnummer

953859122

Andelsnummer

12

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 150, bruksnummer 781 i Kristiansand kommune.Andelsnr. 12 i BORETTSLAGET AL KRISTIAN 4DESG 36 med orgnr. 953859122

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/150/781:

07.06.1966 - Dokumentnr: 3607 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.02.1974 - Dokumentnr: 1253 - Erklæring/avtale

vedr. lekeplass, kjøreport m.v.

26.02.1982 - Dokumentnr: 2437 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Dokumentnr: 906153 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

06.01.1967 - Dokumentnr: 990032 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr. 150, bnr. 783 og 785

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring og utvidelse av balkonger, datert 30.09.2022.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på selve bygget. 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.

Eiendommen har slamavskiller.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger under kommuneplanens arealdel 2024-2035, Kristiansand kommune, revidert 28.02.2024.

Eiendommen ligger også under kommunedelplan nr. 1264, for kvadraturen og vestre havn, godkjent 12.02.2014.

Formål: sentrumsformål.

Eiendommen ligger innenfor gul sone på støy- og luftkvalitet.

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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-varslar. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarslar.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000,00 (Prisantydning)

700 645,00 (Andel av fellesgjeld)

2 950 645,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

15 196,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

2 960 141,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 965 841,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 15 196

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

Provisjon:

kr. 37 550,-

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 15 400,- Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,-

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 88 466,-.

Oppdragsansvarlig

Espen Haugen Ellseth

Eiendomsmegler

ehc@exbo.no

Tlf: 954 49 265

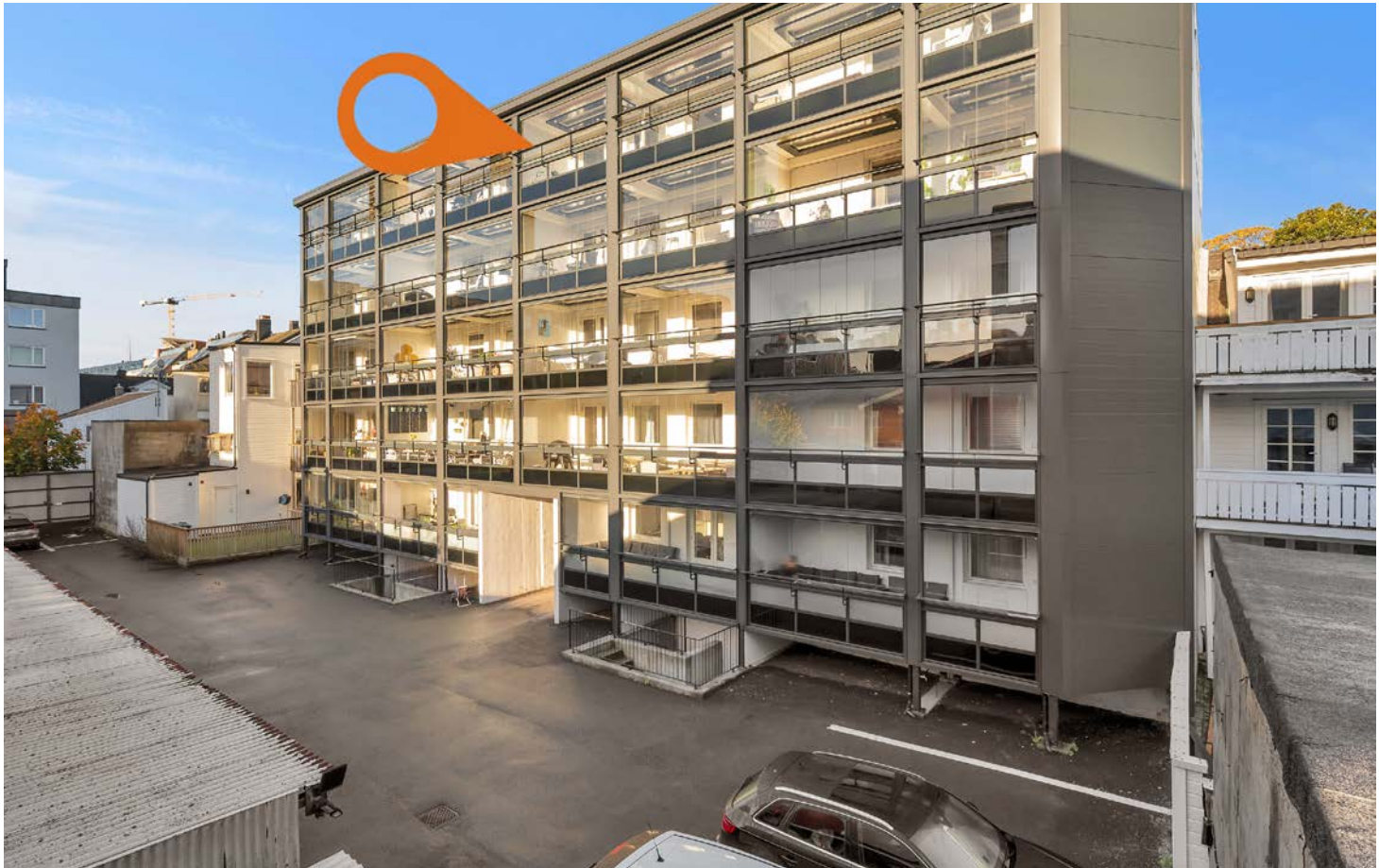
Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

20.10.2026



























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

Document reference: 1001260250

Meglerfirma

EXBO Kristiansand avd. Markens

Oppdragsnr.

1001260250

Selger 1 navn

Natali Bjørkelund

Gateadresse

Kristian IVs gate 36B

Poststed

KRISTIANSAND S

Postnr

4612

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

8

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Sprekk i flis på gulv.

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

Svar

Nei

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

Spylte rørene, da det var noe tett.

Arbeid utført av

Agder vann og avløp

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk over kjøkkenet, muligens kun i maling.

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 skjevgkre 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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fått innglassert balkong

Arbeid utført av

Balkongentreprenøren as

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

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 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
 Beskrivelse

Har vært prat rundt bytting av rør. Men ikke noe som er fastslått da dette må stemmes over.
- 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

Document reference: 1001260250

Tilleggskommentar

En del av glasset på garderobeskapet er knust, og skyvedøren til skapet i gangen fungerer ikke. På kjøkkenet er det noe feil med funksjonen til enkelte skapdører, samt en innvendig skade i hjørneskapet ved varmtvannsberederen. Det er ved sjeldne anledninger observert sølvkre på bad og soverom. Etter det jeg kjenner til, har også andre beboere i bygget observert sølvkre. Varmekablene på badet fungerer ikke optimalt ved lav temperaturinnstilling. Det er usikkert om dette skyldes feil på termostaten eller selve varmekablene.

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 nedstigende 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 nedstigende 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.

Document reference: 1001260250

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Natali Bjørkelund	cba93af41ea19d1bfa3966 25afb3762718077026	10.10.2026 08:54:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260250

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

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Kristian IVs gate 36 B, 4612
KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 781

Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 15.10.2026

Oppdragsnr.: 16579-6279

Eiendomsverdi ref nr: OA2565

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 byggregler

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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

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

Andelsleilighet beliggende i 5 etasje i blokk oppført i 1966. Det er utført noen oppgraderinger av leiligheten/blokka. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Eldre bygningsdeler fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2021. Balkongdør fra 2021. Eldre inngangsdør. Innglasset balkong med betongdekke fra 2021.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskille av betongdekker. Gulv med laminat. Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger. Innvendige slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad pusset opp i 2011-2012 har gulv/vegg med fliser og malt himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber av varierende alder. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 117 liters varmtvannstank fra 2011. Radiatorovn. Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

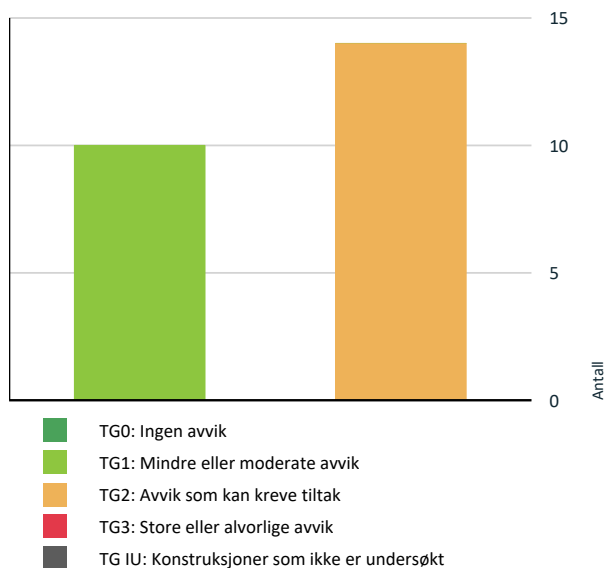
Andelsleilighet

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

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at kjøkken er flyttet, laget alkove hvor kjøkken tidligere var plassert og et inntegnet kott i stue/kjøkken er fjernet. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Kjøkken > 5 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. [Gå til side](#)
- ! Varmekabel på bad fungerer ikke optimalt ved lav temperaturinnstilling. Det er usikkert om dette skyldes feil på termostat eller selve varmekabel.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til andel eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2021.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør fra 2021.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør med noen merker.

Konsekvens/tiltak

- Ikke behov for tiltak.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong med betongdekke fra 2021.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert. Utvendige forhold og fellesdeler av bygget vil være Borettslagets ansvar og ivareta/vedlikeholde.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat.

Vurdering av avvik:

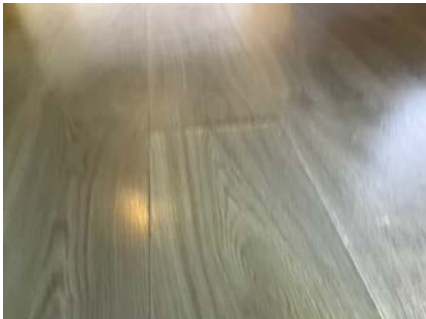
- Gulv med noen merker og noen topper i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for tiltak må vurderes.



Tilstandsrapport



! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

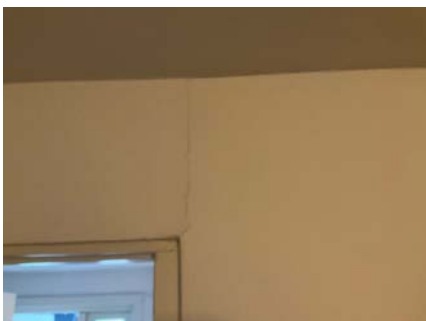
Malte vegger og malt tapet. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater med stedvis noe slitasje og litt sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing.



! TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille av betongdekker. Målt høydeforskjell på gulv opptil 10mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling og blokka er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten ligger i 5 etasje og radonmåling er ikke relevant.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

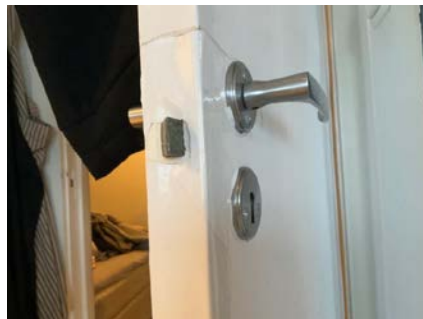
Innvendige slette dører.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører med varierende slitasje og en del av det ene dørbladet er påsatt folie.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskiftinger nærmer seg.



! Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke vindu i alkove. Rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslys i rom for varig opphold.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap.

Vurdering av avvik:

- En del av glasset på garderobeskap er knust og skyvedøren på det andre skapet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting/repasjon.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2011-2012.

5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

5 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

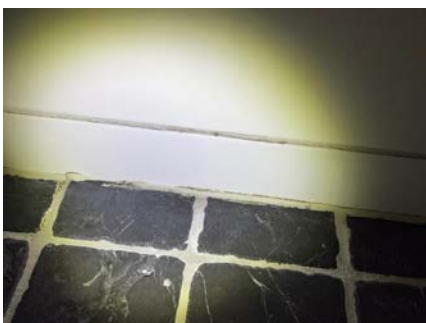
Vegger med fliser og malt himling.

Vurdering av avvik:

- I nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatoren og litt riss/sprekddannelse i flis fuger.

Konsekvens/tiltak

- Hvis membran er forskriftsmessig montert, er det naturlig at det vil stå fukt i limsjikt mellom flis og membran. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader og svekket konstruksjon over tid.



5 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt. Det er 14mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk og deler av gulv i dusj har lite fall til sluk. En gulv flis har sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for noe vannansamling i enkelte områder på gulv.



5 ETASJE > BAD

1 TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er 14-15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



5 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjdør. En dusjdør mangler og er erstattet med dusjforheng.

5 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

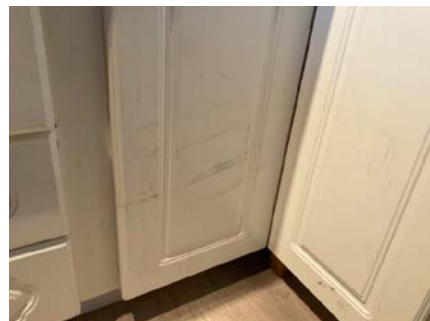
Rommet har el. avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Mangler luftespalte i dør for til luft til rommet

Konsekvens/tiltak

- Luftespalte i dør bør etableres.



5 ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold. Men hull er ikke foretatt mot dusj da vegger er av betong eller lettbetong.



KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Kjøleskap er plassert lengre bort.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning med slitasje, skadet/defekt bunn plate i skap ved varmtvannstank og noe feil med funksjon til enkelte skapdører.

Konsekvens/tiltak

- Behov for utskifting av kjøkkeninnredning nærmer seg.

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). Bryter for ventilator virker litt dårlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber av varierende alder.

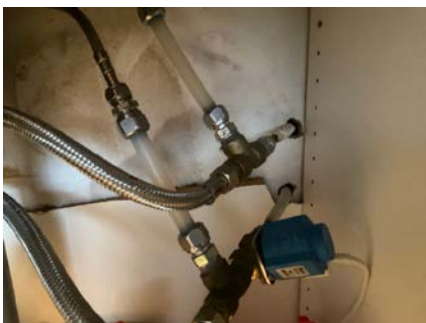
Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberør og eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

117 liters varmtvannstank fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorovn.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringskap med skrusikringer og automatsikringer.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Varmekabel på bad fungerer ikke optimalt ved lav temperaturinnstilling. Det er usikkert om dette skyldes feil på termostat eller selve varmekabel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. På grunn av usikkerhet anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Termostat/varmekabel på bad bør undersøkes nærmere/fikses.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Varmekabel på bad fungerer ikke optimalt ved lav temperaturinnstilling. Det er usikkert om dette skyldes feil på termostat eller selve varmekabel.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. På grunn av usikkerhet anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Termostat/varmekabel på bad bør undersøkes nærmere/fikses.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

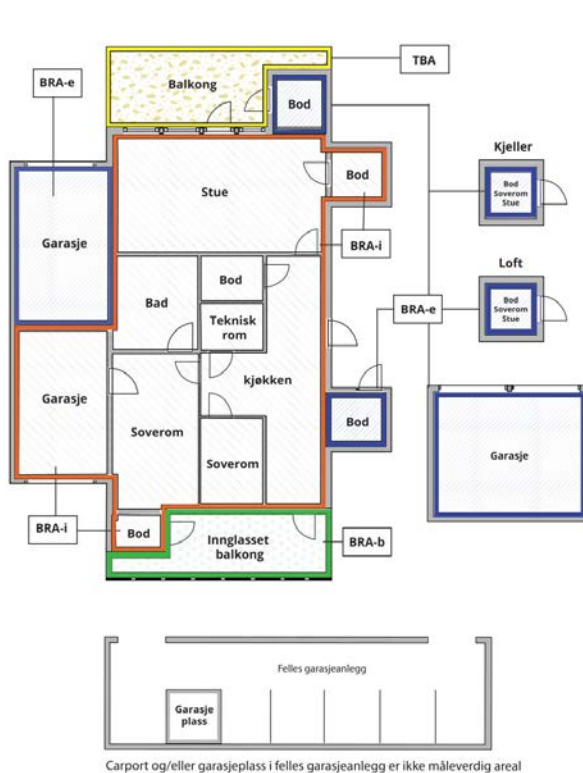
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5 etasje	34		17	51	
Kjeller		2		2	
SUM	34	2	17		
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, alkove		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

En del av bod i kjeller har takhøyde under 1,9m og er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at kjøkken er flyttet, laget alkove hvor kjøkken tidligere var plassert og et inntegnet kott i stue/kjøkken er fjernet. 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
13.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør
	Natali Bjørkelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	781		0	1137.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kristian IVs gate 36 B

Hjemmelshaver

Al Borettslaget Kristian 4 Des Gate 36

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0503/AL BORETTSLAGET KRISTIAN 4 DES GATE 36	953859122	H0503		Bjørkelund Natali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i sentrum.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.2022	Ferdigattest fasade endring og utvidelse av balkonger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	10.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ingen ferdigattest av blokka i kommunens arkiver.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

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."*



Adresse

Kristian IVs gate 36B, 4612 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

07.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-365738

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168244886

Gårdsnummer

150

Bruksnummer

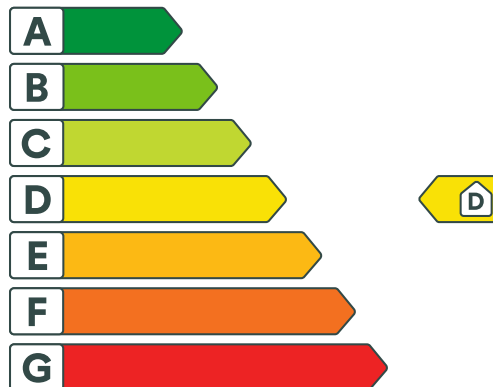
781

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0503



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1966

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet bruksareal

34,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

197,51



Kristian IVs gate 36B, 4612 KRISTIANSAND S

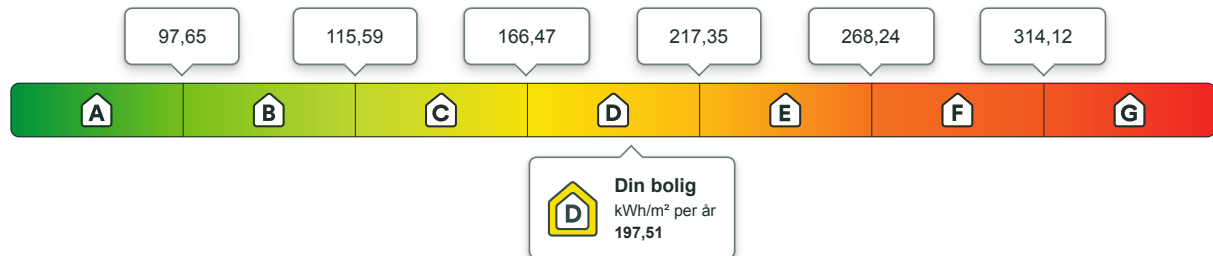


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
10 482,42

kWh/m² per år
155,51

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kristian IVs gate 36B, 4612 KRISTIANSAND S



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Kristian IVs gate 36B, 4612 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Nabolagsprofil

Kristian IVs gate 36B - Nabolaget Kvadraturen nordvest - vurdert av 102 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

	Kristian IVs gate Linje A2, A3, 10, 31, 590T, 592	1 min	0.1 km
	Kristiansand rutebilstasjon Buss, tog	3 min	0.2 km
	Kristiansand stasjon Linje F5	6 min	0.5 km
	Kongshavn brygge Linje 91	16 min	12.6 km
	Randøyane Linje 91	17 min	13.3 km

Skoler

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	3 min	0.2 km
Solholmen skole (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	20 min	1.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	22 min	1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	19 min	1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	5 min	2.3 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	9 min	0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	11 min	1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

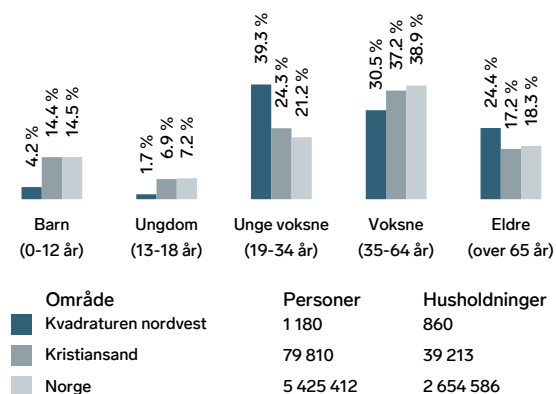
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stasjonshaven barnehage AI (1-5 år) 24 barn	12 min	1.1 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	13 min	1.2 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 85 barn	19 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Byhaven	3 min
Kiwi Henrik Wergelands Gate	3 min

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 85/100



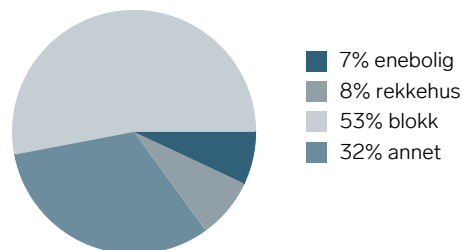
Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Sport

	Todda skoles Flerbruksløkke asfalt Ballspill	3 min  0.2 km
	Tordenskjoldsgate flerbruksløkke Ballspill	4 min  0.3 km
	Fresh Fitness Kristiansand sentrum	2 min 
	Sørlandets Fysikalske Institutt	3 min 

Boligmasse



«Nærme byen og dens fasiliteter :»

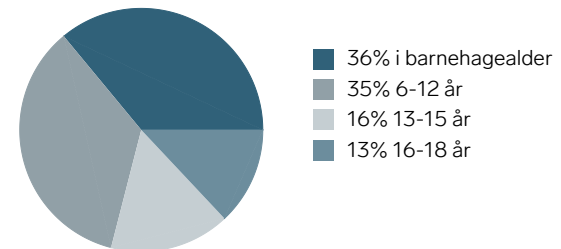
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Slotts Quartalet	4 min 
	Vitusapotek Markens	2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



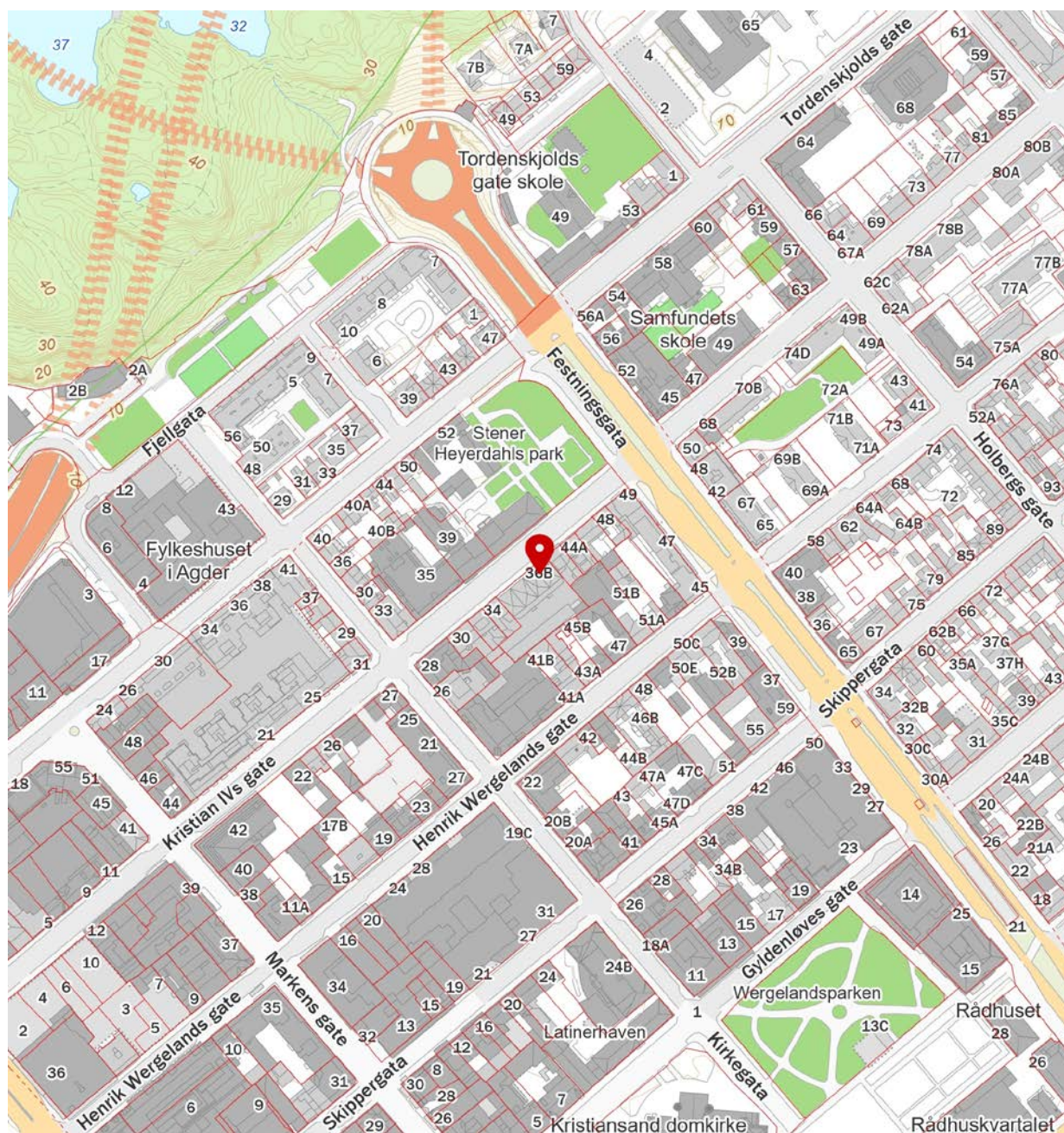
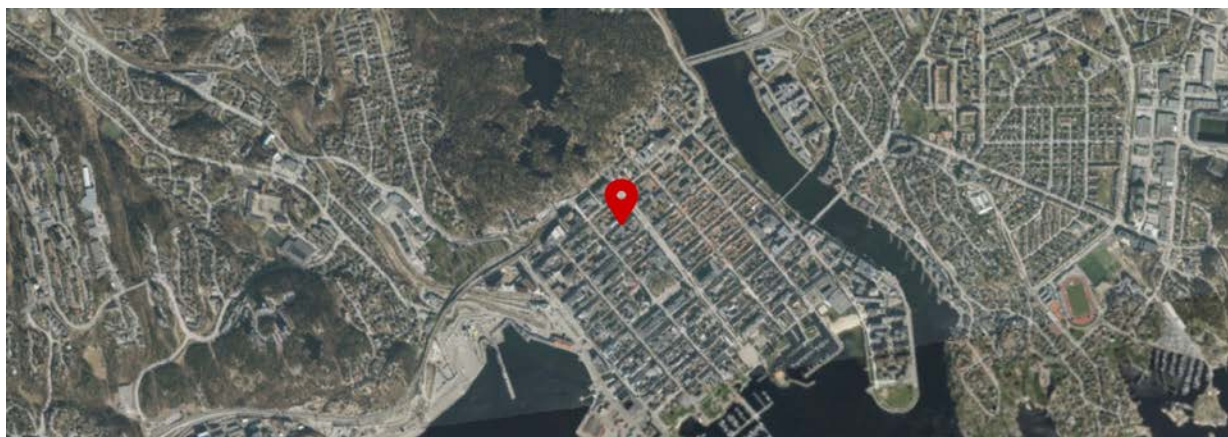
0%

61%

Kvadraturen nordvest
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



VEDTEKTER

for AL Borettslaget Kristian 4.des gate 36,org.nr. 953 859 122, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. april 2011.

1-1 Formål

AL Borettslaget Kristian 4.des gate 36 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 25.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4. Boret og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

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

4 - 2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. I de tilfeller andelseier opptrer uaktsomt, for eksempel ved at oppvask-, vaskemaskin eller lignende medfører lekkasje, vil borettslaget kunne kreve erstatning og dekket egenandel dersom skaden(e) dekkes av huseierforsikringen.
- (8) Ved lekkasje fra varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år (fra produksjonsdato), skal den enkelte beboer selv svare for forsikringens egenandel (kr. 6.000,- pr. januar 2011). En eventuell reduksjon i erstatningsbeløpet pga. elde, (kan bli redusert av forsikr.selskapet med 5% pr. år allerede f.o.m. 11. året) må den enkelte beboer selv stå for.
- (9) Ved salg av en leilighet skal det overleveres like mange nøkler til kjøper som det totalt er utlevert i boperioden. Mangler én eller flere nøkler, belastes selger for ny sylinder til inngangsdør og postkasse, nye nøkler samt installasjon av dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan meddele prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andeieier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

KRISTIAN 4. GT 36 BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Formål

- Husordensreglene er en del av vedtektene.
- Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, samt bruksoverlating.
- Reglene skal sikre beboerne ro og orden, og et godt og trivelig bomiljø.

Ro:

- Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Holdes det selskaper i dette tidsrommet så må dette foregå slik at det ikke er til sjenanse, og holde vinduer og balkongdører lukket for å redusere ulempe.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid (f.eks. oppussing) i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 07.00 (altså kveld og natt).
- På søndager og helligdager skal det utvises særskilt aktsomhet. Det er ikke tillatt å drive med oppussingsarbeider som medfører støy.

Orden:

- Risting av tøy og tepper fra balkongene og / eller vinduer er ikke tillatt.
- Det må ikke henge tøy på noen av snorene på balkongene eller i gården på søn- og helligdager.
- Ytterdørene skal være låst hele døgnet.
- Det må ikke kastes mat til fuglene da dette trekker rotter, mus og lignende til eiendommen. Der er heller ikke tillatt å mate andre dyr som trekker til eiendommen.
- Fellesområdene i kjelleren som i dag benyttes til å lagre eiendeler er ment til kortvarig oppbevaring. Det skal være i påvente av at man kan få kjørt tingene bort. Eiendeler som blir plassert i disse rommene skal være merket med navn.

Dyrehold:

- Det er ikke tillatt å holde hund eller katt i borettslaget.
- Styret kan gi dispensasjon fra dette forbudet.
- Andelseier må søke styret om dispensasjon fra forbudet. I søknaden må det fremkomme hvilke gode grunner som skal gi andelshaveren lov til å holde hund / katt.
- Forutsetning for at styret skal gi dispensasjon er at gode grunner taler for det og at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Stoppekraner / Brannsikring:

- Alle husstandsmedlemmene skal kjenne plassering og bruk av innvendige stoppekraner.
- Stoppekranene innvendig skal være lett tilgjengelig.
- Røykvarsler og brannslange/pulverapparat skal finnes i alle leiligheter. Disse er innkjøpt av borettslaget og er borettslagets eiendom. Utstyret skal ikke fjernes fra leiligheten.
- Andelseier er ansvarlig for brannsikkerheten i leiligheten. Det er andelseiers plikt å sørge for at påbudt brannsikringsutstyr, til enhver tid, er tilgjengelig og i orden. Batteri i røykvarsler må byttes 1 gang pr. år.
- Det er andelseiernes ansvar å påse at alt brannfarlig blir oppbevart forsvarlig.
- Reklame og annet papir er den enkeltes ansvar å sørge for at blir kastet på riktig sted (grønn dunk).
- Det er ikke tillatt å kaste reklame på gulvet i gangene.

KRISTIAN 4. GT 36 BORETTSLAG

Antenner/parabol:

- Antenner / parabolantenner tillates ikke montert på leilighet / blokk.

Avfall:

- Alt avfall skal sorteres og legges i de respektive dunkene i søppelrommet
- Matavfall etc. legges i de posene som er utlevert hver enkelt og brettes/knyttes godt igjen før den legges i brun dunk i kjelleren.
- Aviser og annet rent papir samt papp legges i grønn dunk i gården.
- Hele kartonger og lignende aksepteres ikke. Disse må rives for å ta mindre plass. Fordel avfallet utover i dunken. Husk vi er 24 leiligheter som skal ha plass til papiravfallet. Dunken hentes bare en gang i måneden.
- Alt annet avfall pakkes godt inn og legges i den grå dunken i kjelleren.
- Det må ikke kastes noe i sjakten.
- I forbindelse med oppussing så skal avfallet fjernes av andelseieren. Det skal ikke kastes som husholdningsavfall.

Vaskeriet:

- Vaskeriet er til benyttelse for alle beboerne i borettslaget. Det er viktig at alle kjenner sitt ansvar slik at alle beboerne kan få benyttet dette når de har behov.
- Husk at penger skal legges på måleren før hver vask. Beløpets størrelse avhenger av det vaskeprogram man benytter.
- Tøyet må tas ut når vasken er ferdig. Det må ikke ligge tøy i maskinen i timevis.
- Det er brukerne som er ansvarlig for at vaskeriet er ryddig, rent og pent til enhver tid.
- Dersom noe er galt med maskinene kontakt da en i styret.
- Ved bruk av tørkeplass i tilfluktsrommet så må tøy fjernes så snart det er tørt, dette fordi det er flere som benytter tørkeplassen.

Balkongene:

- Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for vedlikehold av balkongene.
- Ved snøfall må beboerne sørge for å skuffe verandaene snarest mulig. Dersom snøen blir liggende, kan det forårsake vannskade i leilighetene. En slik skadeårsak vil være brudd på vedlikeholdsplikten og bli belastet den som ikke har fulgt disse husordensregler.
- Beboerne i 5. etasje må være ekstra påpasselige med å fjerne snøen raskt.
- Der er viktig at sluker på verandaene blir holdt åpne. Dette er en del av andelseiernes ansvar. Hvis det oppstår lekkasjer i leiligheter på grunn av manglende vedlikehold av slukene, så kan det bli snakk om vesentlig mislighold og økonomisk ansvar.

Parkering:

- Det er parkeringsbestemmelsene som regulerer parkeringen i gården.
- Parkeringsbestemmelsene ble vedtatt endret på ordinær generalforsamling 1. mars 2016 og følger med som vedlegg til disse husordensregler.

Diverse:

Vi ber om at husordensreglen følges. Alt vil gå så mye bedre og greiere og ubehagligheter kan unngås dersom vi alle legger litt godvilje til. Husk at de som ikke måtte overholde reglementet, irriterer de andre. Brudd på reglene kan føre til pålegg om salg og fravikelse.

Disse husordensreglene opphever og erstatter regler av 13.05.2009.

Kristiansand 1. mars 2016.
STYRET I KRISTIAN 4. GT. 36 BRL.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Borettslaget Kristian 4 Des Gate 36 onsdag 08.04.2026 kl. 17:30 - Tordenskjolds gate 25 (Det nye fylkeshuset).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Erin Andreassen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Erin Andreassen valgt til å skrive protokoll

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Helene Jensen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 9

Antall fullmakter: 0

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

Vedtak:

Ingen andre saker fra styret.

5. Orientering om fremtidig vedlikeholdsbehov

Styret orienterer kort om hva vi ser for oss av vedlikehold fremover.

Vedtak:

Generalforsamlingen tok orientering til etterretning.

6. Styrehonorar

Styret sitt honorar øker til 30 000kr til sammen. Det har stått på 26 000kr i veldig mange år. Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 30.000.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styrets leder Lasse Gundersen sin 2 årige periode løper ut og det må derfor velges ny styreleder. Lasse Gundersen ønsker nå en pause fra styret og stiller derfor ikke til valg denne gangen.

Erin June Andreassen har sagt seg villig til å stille til valg.

Vedtak:

Erin June Andreassen ble valgt til styreleder for to år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Helene Jensen

Helene Jensen har sagt seg villig til å stille for en ny periode på 2 år.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Helene Jensen, styremedlem - valgt for 2 år

Arne Brekne, styremedlem - 1 år igjen av sin styreperiode

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Erin June Andreassen er ferdig med sin periode. Hun stiller til valg som styreleder.

Det er ønskelig med nye kandidater til styret.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt: Aurora Bergene

Ane Mari Halse har 1 år igjen av sin periode som varamedlem

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Det ble ikke foretatt valg av valgkomité på Generalforsamlingen og det blir da, som tidligere år, styrets oppgave å finne aktuelle kandidater til verv i styret.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Arne Brekne ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for AL Borettslaget Kristian 4 Des Gate 36

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erin June Andreassen (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Erin June Andreassen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Helene Jensen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Erin June Andreassen (sign.)	16.04.2026

Resultatrapport klient 449 AL Borettslaget Kristian 4 Des Gate 36

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		721 992	601 728	601 730	761 790
Inndekning av renter		434 018	433 212	433 957	433 972
Innbetalt kabel TV		182 208	174 240	169 000	199 008
Leieinntekt parkering		26 740	16 800	16 800	27 000
Vaskeri inntekter		3 183	0	3 500	3 500
Oppvarming		82 357	99 720	138 000	92 000
Innbetalte dugnadspenger		14 400	14 400	14 400	14 400
Andre driftsinntekter	1	17 273	15 821	15 000	15 000
Sum inntekter		1 482 170	1 355 921	1 392 387	1 546 670
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	6 000	12 063	12 500	7 375
Styre honorar	3	26 000	26 000	26 000	26 000
Forretningsfører honorar		38 798	34 844	33 000	36 000
Kontingent boligbyggelag		6 250	6 250	6 750	8 100
Vaktmestertjenester		81 683	61 275	56 000	93 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	3 666	3 666	3 666	3 700
Vedlikehold/serviceavtaler	5	23 470	51 710	22 555	108 200
Kabel-tv		184 767	174 298	169 000	199 008
Forsikring		116 700	107 162	115 000	121 835
Kommunale avgifter		345 914	330 611	343 000	349 000
Strøm	6	28 497	25 525	26 000	22 000
Oppvarming	7	87 690	107 385	138 000	92 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	912	0	0
Telefon og porto		771	271	0	0
Andre driftsutgifter	8	15 441	29 583	6 959	6 800
Sum driftskostnader		965 646	971 554	958 430	1 073 018
Driftsresultat		516 525	384 367	433 957	473 652
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		5 153	4 687	0	0
Annen finansinntekt		545	646	0	0
Rentekostnad		432 280	431 755	433 957	433 972
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-426 582	-426 423	-433 957	-433 972
Arsresultat	9, 10	89 943	-42 056	0	39 680
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-89 943	42 056	0	39 680
Sum disponering av resultat		-89 943	42 056	0	39 680



INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kristian IV's gate 36B

Dato: 07.10.2026

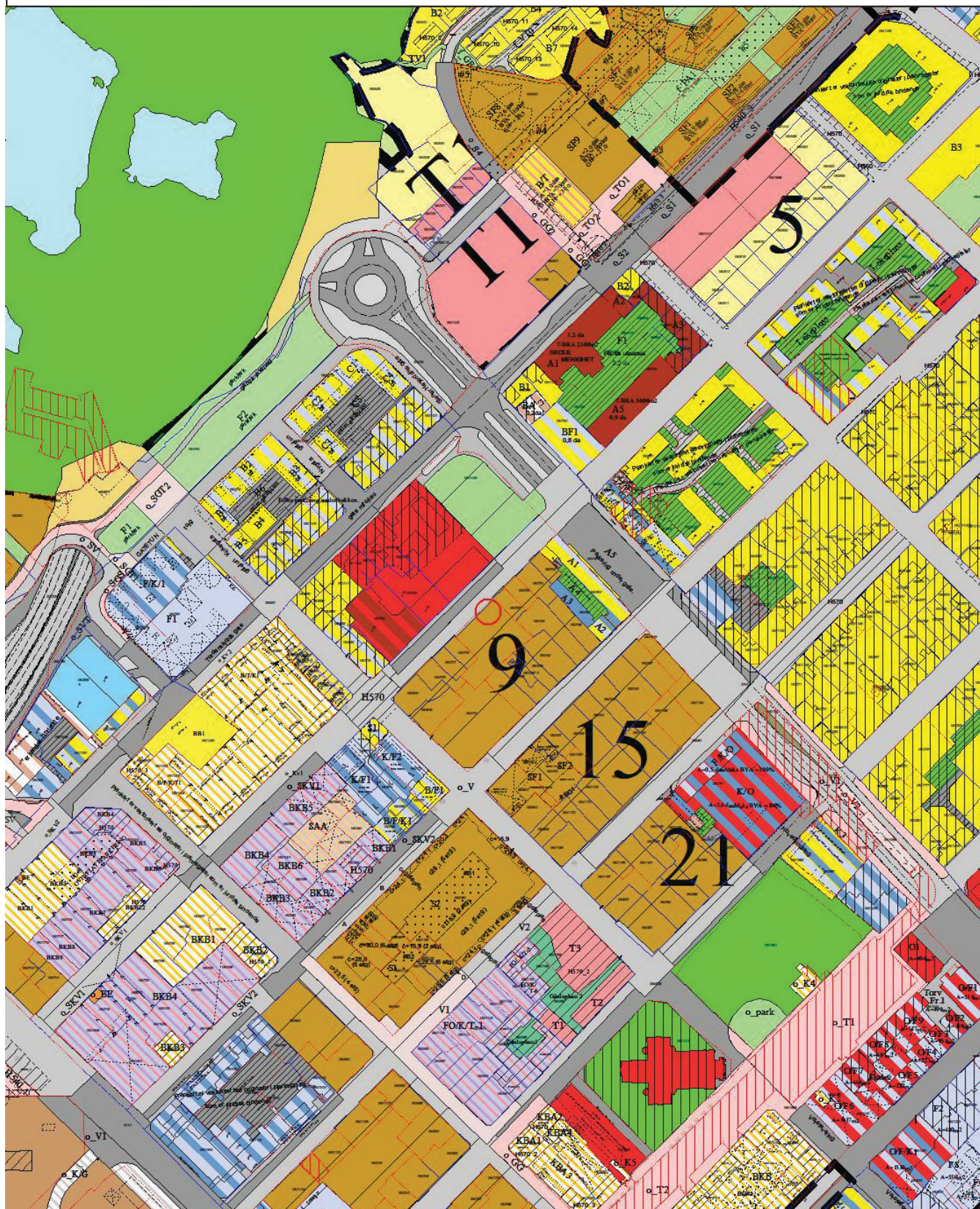
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kristian IV's gate 36B

Dato: 07.10.2026

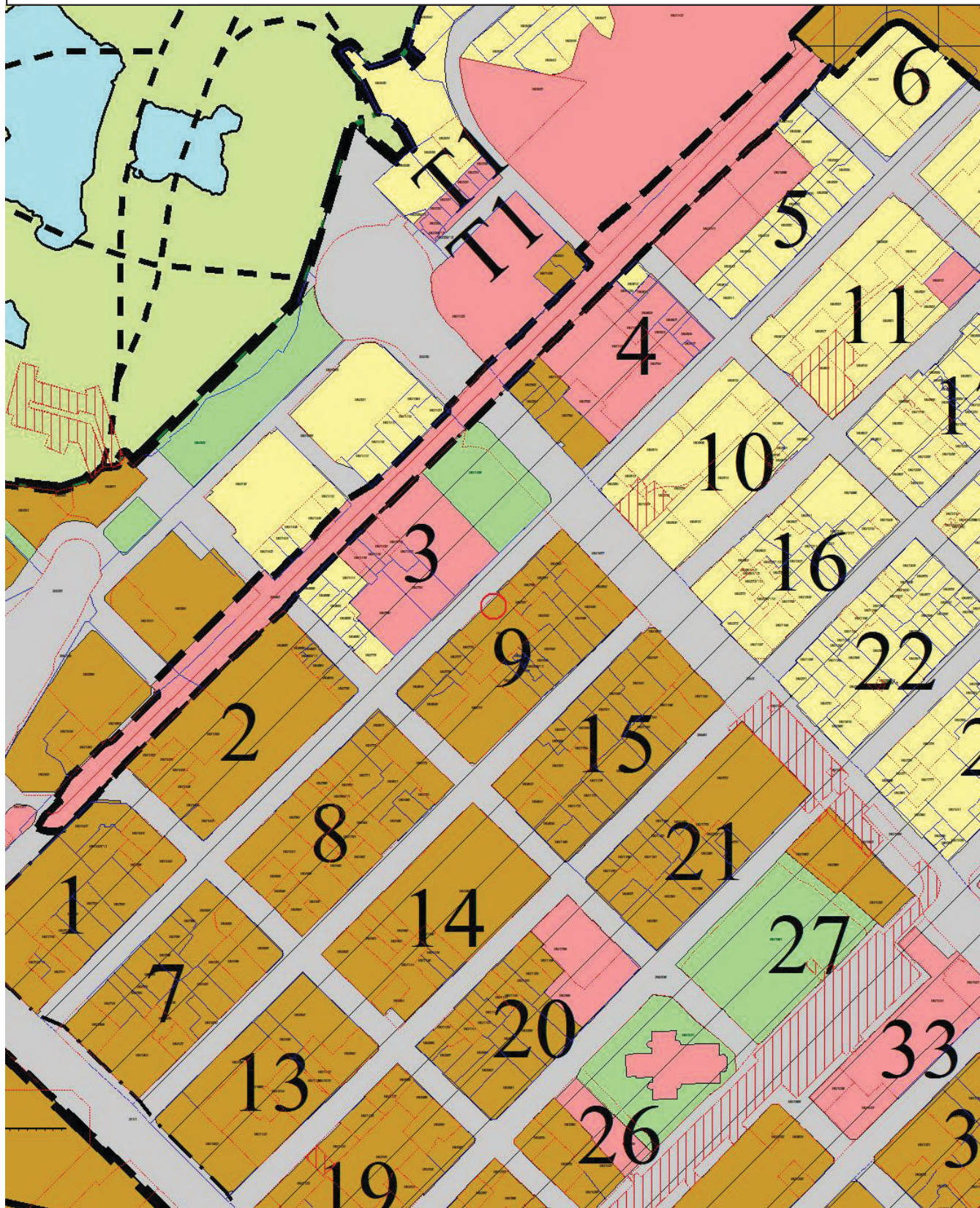
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32





INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kristian IV's gate 36B

Målestokk: 1:3000

Dato: 07.10.2026

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

-  Restriksjonsområde innflygningstys
-  Vurderingssone turbulens
-  Vurderingssone lysending

T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

-  Terreng
-  Hinderflate - Høyde
-  Innflygningstys - Grense
-  Utflygningstys - Grense
-  Utflygningstys - Senterlinje
-  Hinderflate - Grense
-  Abc123 - Tekst

T13 Luftkvalitet

-  Gul sone
-  Rød sone

T12 Støy

-  Gul sone
-  Rød sone

T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

-  Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (elev. 10m)
-  Abc123 - Tekst

T10 Samferdsel - Sykkelvei

-  Hovedsykkelnett (nåværende)
-  Hovedsykkelnett (framtidig)
-  Sykkelspressvei (nåværende)
-  Sykkelspressvei (framtidig)

T10 Samferdsel - Kollektivtransport

-  Buss (nåværende)
-  Buss (framtidig)

T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

-  Bekkediep
-  Vandringshinder (naturlig)
-  Vandringshinder (menneskeskapt)
-  Vandringshinder (annet)
-  Laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende bekk/elv
-  Laks- og sjørøttførende kulvert
-  Vernet vassdrag
-  Laks- og sjørøttførende elv
-  Mulig laks- og sjørøttførende elv
-  Laks- og sjørøttførende vann

T8 Kulturmiljø

-  Grense for Kulturminneområde
-  Grense for hensynssone - Angitt hensyn
-  1 - Svært stor verdi
-  2 - Stor verdi
-  3 - Middels verdi

T7 Fiskeri

-  Strandnotstasjon
-  Akvakultur (punkt)
-  Akvakultur (flate)
-  Fiskeplass - Aktive redskap
-  Fiskeplass - Passive redskap
-  Fredningsområde - Hummer
-  Gytefelt - Torsk
-  Lassestingsplass
-  Rekefelt - Aktive redskap

T6 Dyrt Mark

-  Fulldyrka jord
-  Overflatedyrka jord
-  Innmarksbeite

T5 Grønnstruktur

-  Grønnstruktur
-  Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
-  Offentlig friluftsområde
-  Merket tur- og friluftsrute
-  Turvei (nåværende)
-  Turvei (framtidig)
-  Barnevandersti
-  Lysløype
-  Kyststi
-  Kyststi (manglende forbindelse)
-  Badeplass (nåværende)
-  Badeplass (framtidig)
-  Utsiktspunkt

T4 Naturmangfold

-  Svært viktig
-  Viktig
-  Lokalt viktig

T3 Flom

-  Havnivåstigning +3m
-  Stormflo
-  Flom i vassdrag

t2_kvikkleire_revidert

-  Marin grense
-  Mulig marin leire

T1 Skred

-  Snøskred (utløpsområde)
-  Snøskred (utløsningsområde)
-  Steinsprang (utløpsområde)
-  Steinsprang (utløsningsområde)
-  Andre løsmasseskred

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- ✓  Faresone grense
- ✓  Faresone - Ras- og skredfare
- ✓  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- ✓  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- ✓  Sentrumsformål - eksisterende
- ✓  Havn - eksisterende
- ✓  Blågrønnstruktur - eksisterende
- ✓  LNFR-areal - eksisterende
- ✓  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- ✓  Farleder - eksisterende
- ✓  Friluftsområde - eksisterende
- ✓  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- ✓  Planområde
- ✓  Planens begrensning
- ✓  Grense for arealformål
- ✓  Fjernveg - eksisterende
- ✓  Fjernveg tunnel - eksisterende
- ✓  Fjernveg tunnel - framtidig
- ✓  Hovedveg - eksisterende
- ✓  Gang-/sykkelveg - framtidig
- ✓  Jernbane - eksisterende

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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

NOTATER

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Espen Haugen Ellseth

T: 954 49 265

ehe@exbo.no

Følg oss på 

