PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE AGDER ALLÉ 4 F

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser

Kommuneplankart og temakart

Husordensregler

Vedtekter

Innkalling årsmøte 2026 med regnskap og styrets årsberetning

Protokoll fra årsmøte 2026

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260264
Addresse	Agder allé 4 F		
Postnr.	4631	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Jorunn Vavik		
Selgers navn	Agder Allé 4 Bolig As		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Innboforsikring Frende

Polise/avtalenr.:

2701630

Våtrom

Initialer selger:
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye fuger i dusj og rundt vask. Byttet glassdør til dusj. Nye deler til kran i servant.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Morten Larsen rørlegger firma.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er utført arbeid/ Vedlikehold på noen balkonger. Dette arbeidet forsetter etter behov.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er gjort av faglært. Det er ikke den enkelte beboer, men styret og vaktmester som henter inn fagfolk her.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er lagt nye spot light i tak i leiligheten . Led lys.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

El - punkt. Har ikke dokumentasjon, men fås hos leverandør. (nettskyen)

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det er for ca 10 år siden lydisolert vegg til nabo på soverom. Utført av faglært (husker ikke navn). Det er også ekstra isolert i tak over soverom og stue. Dette ble utført av fagfolk som renoverte leiligheten i etg over. Byggmester Daniel Tverrdal.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Jorunn Vavik*

Initialer selger:
J V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Agder allé 4 F , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 2

Aksjenummer 152/2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1614 **Eiendomsverdi ref nr:** XZ1738

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen

roy@a-andersen.no

901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligge ri en blokk som er oppført i 1947. Leiligheten er pusset opp i 2003/2004. Det er også i ettertid gjort oppussinger ved at himling i stue er nedforet og det er montert in spotter i tak, samt at vegg på soverom er påfort for å redusere lydgjennomgangen. Ut fra alder fremstår leiligheten i normal teknisk stand. Dog må man vøre obs på de forhold som er beskrevet i selve rapporten, bla at det er oppkant mellom dusjen og gulv på badet. Hele rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

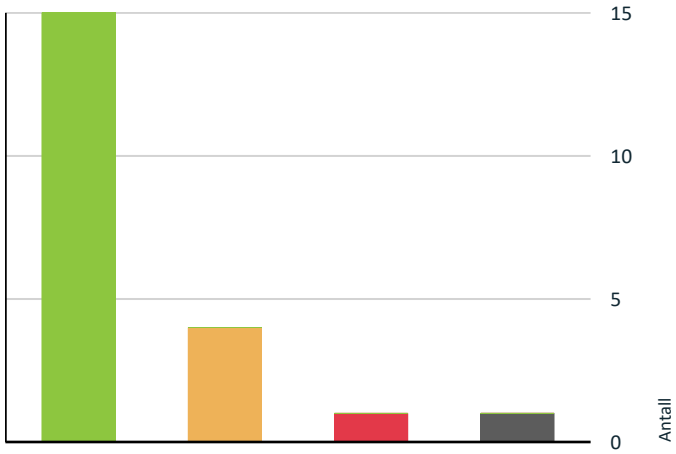
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gamle tegninger over Agder Alle, disse er utydelige, men det kan se ut som om rominndelingen i forbindelse med bad og soverom med garderobe ikke stemmer.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

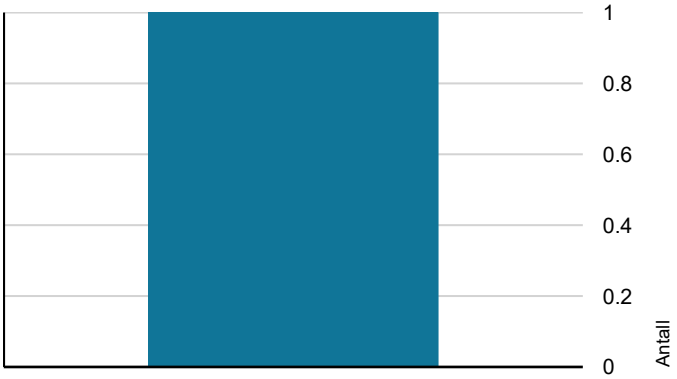
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.
Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Opplyst i eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig/leilighet

Tilbygg / modernisering		
2004	Modernisering	I 2003/2004 ble leiligheten pusset opp. Da ble bla alle innvedige vegger skrapt rene for tapet og sparklet og malt.
2013	Modernisering	Vegg mot nabo. dvs blå panelt vegg på soverom, ble påfort og isolert.
2020	Modernisering	Himlinger nedforet i stuer med nye spotter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Pwc med 3 lags glass fra 2012. Pwc med 2 lags glass fra 2006. Vinduer virket ok.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Dører

Beskrivelse
Terrasse dør i PWC fra 2012. Hoved dør fra 2020. Dør er merket EI 30. Dører virket ok.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt veranda ut fra stue. Støpt gulv og rekkverk med stål og glass rekkverk. Sluk i gulv.











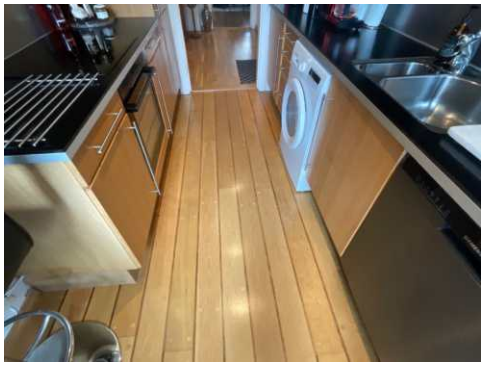
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver er ikke helt rette også noe ujevnheter. Noe antydning til knepping/knirk i gulver.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv er noe ujevnt. Går noe opp og ned, beveger seg noe ved gange og har noe knirk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Peis er ikke brukt av eier, men borrettslaget har opplyst at peis kan brukes.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det mangler dørblad på et par døråpninger. Dører virket i hovedsak ok.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Himling i stue er nedforet og det er montert spotter i tak. Dett eble gjort for 6 - 7 år siden. Vegg på soverom, blå vegg, er påfort en mur vegg som går inn mot nabo. Dette ble gjort for ca. 13 år siden.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom er bygd opp i 2003/2004. Fliser på gulv og vegger. Oppkant mellom dusjen og badet utenfor dusjen. Dette betyr av dersom det kommer vann på gulv utenfor dusjen vil dette ikke kunne renne til sluken, men ut av rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger fra 2003/2004. Sprekk i plate i himling. Ikke målbar fukt i vegger på badet på befaringsdagen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Oppkant mellom dusjen og badet utenfor dusjen. Dette betyr av dersom det kommer vann på gulv utenfor dusjen vil dette ikke kunne renne til sluken, men ut av rommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Mansjett som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om mansjett er smurt med membran der den går bak klemringen. Slurist er ikke sentrert over selve sluken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ny dusjdør inn til dusjen. Ellers er utstyr fra ca. 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier







1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

El vifte fungerte ok.





1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Tykk vegg og vegg inn i sjakt gjør det umulig å ta hull i vegg mellom bad og soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Induksjon topp og stekeovn ca. 3 år siden. Oppvaskmaskin ca. 4 år siden. Kjøl og fryseskap ca. 6 år. Vaskemaskin ca. 5,5 år. Alt fungerer ok.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det opplyses fra eiers side at det er kanal fra vifte som går ut i kanal deksel på ytterveggen. Undertegnede har ikke hatt mulighet til å testet dette.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannrør av eldre dato og 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av eldre dato og 2004.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vinduer og dører.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles oppvarming av vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer. Felles oppvarming. Fjernvarme. Opplyser at disse fungerer ok.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

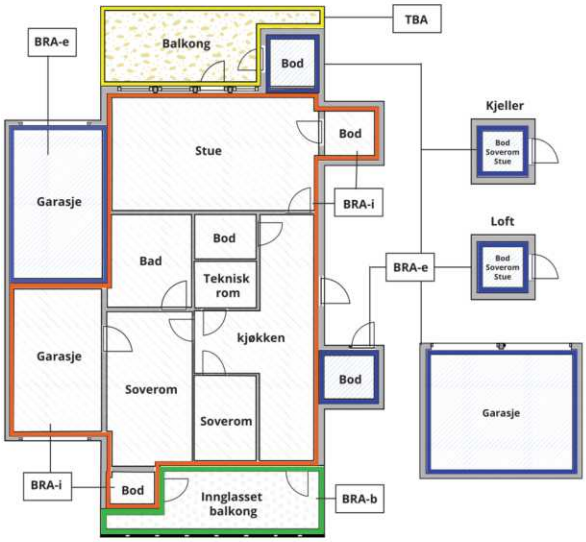
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	84			84	6
Kjeller		6		6	
SUM	**84**	**6**			**6**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, stue, spisestue, soverom 2, garderobe		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gamle tegninger over Agder Alle, disse er utydelige, men det kan se ut som om rominndelingen i forbindelse med bad og soverom med garderobe ikke stemmer.

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Jorunn Vavik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	2		0	7275.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Agder allé 4 F

Hjemmelshaver
Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Boligaksjeselskapet Agder Alle 4	929724658	H0101		Jorunn Vavik

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
152/2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XZ1738

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

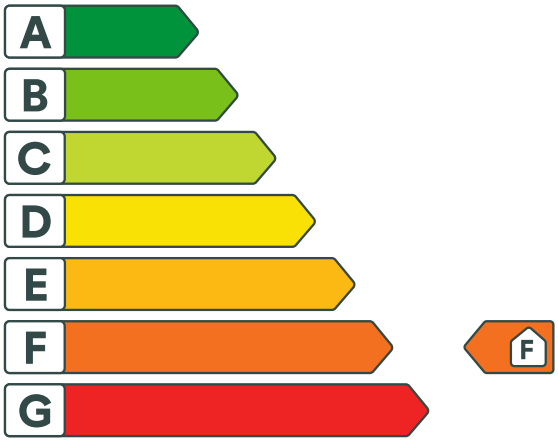
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Agder allé 4F, 4631 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294258**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **168229097**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1946**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **218,28 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 617 kWh**

Agder allé 4F, 4631 KRISTIANSAND S

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Agder allé 4F, 4631 KRISTIANSAND S

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 ivaretatt 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 2: 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 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 ivaretatt 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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.Kjøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

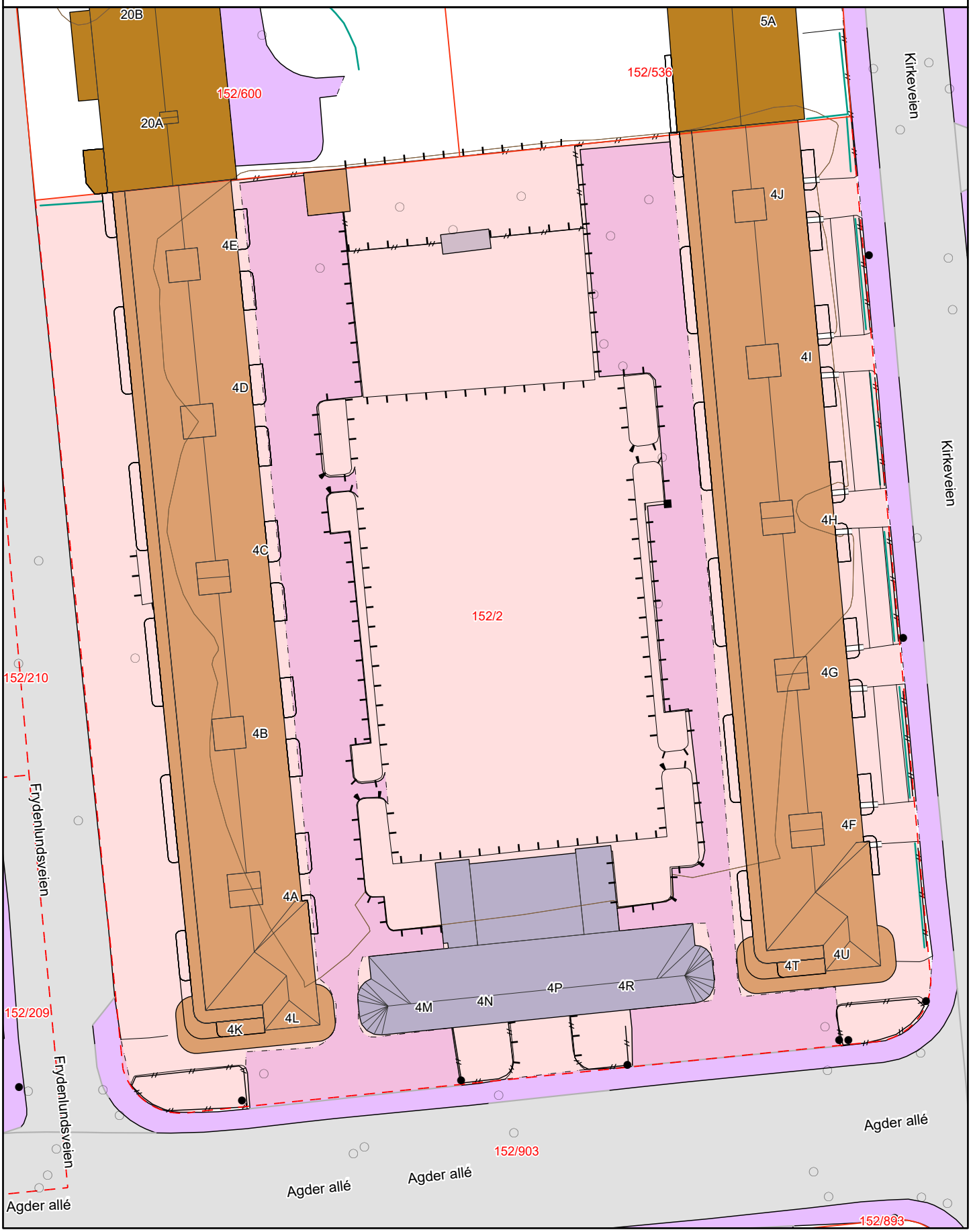
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oversiktskart

Adresse: **Agder allé 4U, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/2/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 7276 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026



Matrikkelkart

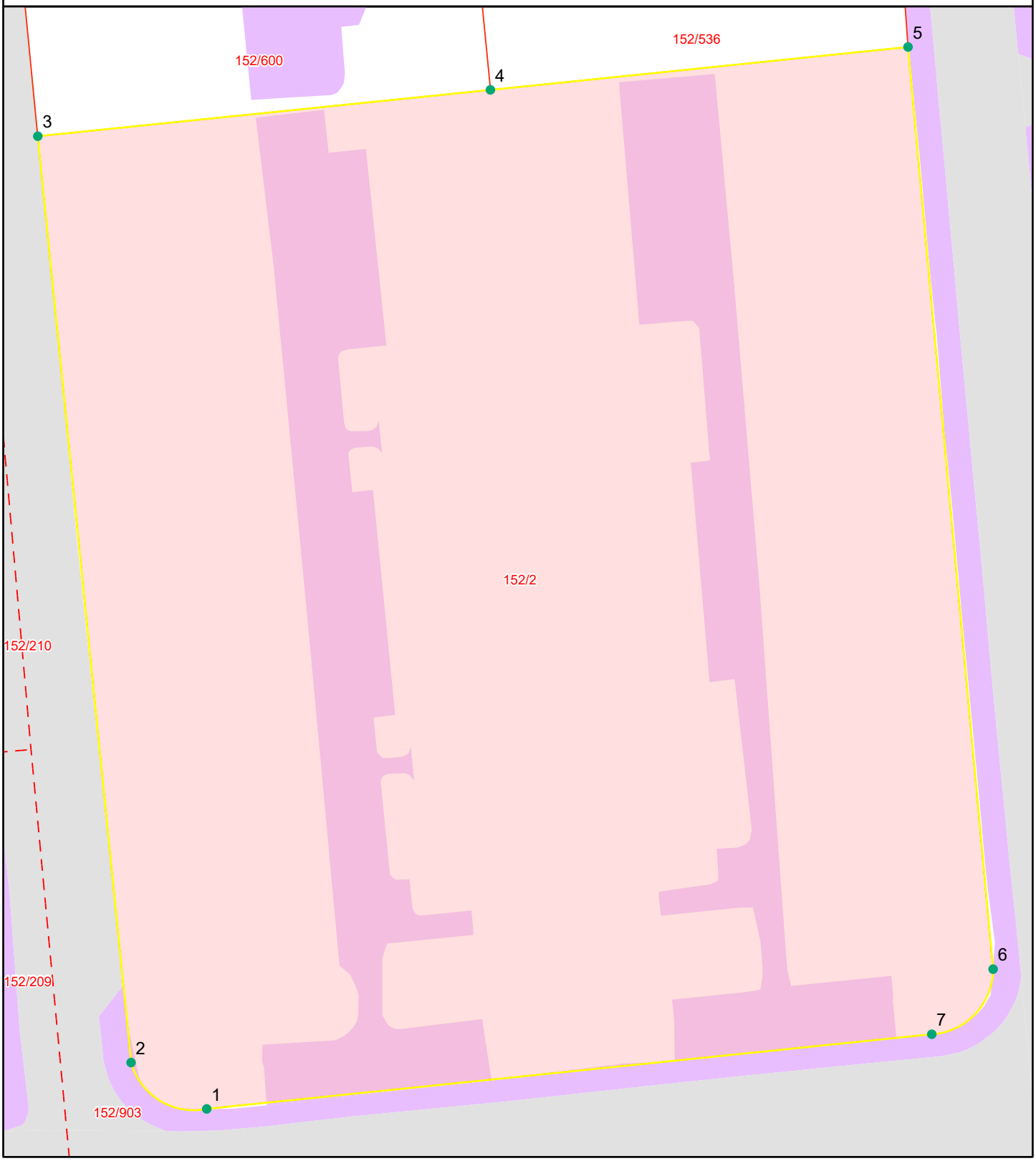
Adresse: **Agder allé 4U, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/2/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 7276 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 7276 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446226.49	441819.18	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	9.02	6.012
2	6446230.76	441812.2	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	85.97	0
3	6446316.12	441803.59	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	42.07	0
4	6446320.39	441845.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	38.82	0
5	6446324.34	441883.9	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	85.5	0
6	6446239.37	441891.75	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	9.11	6.012
7	6446233.37	441886.09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	67.4	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Agder alle 4F

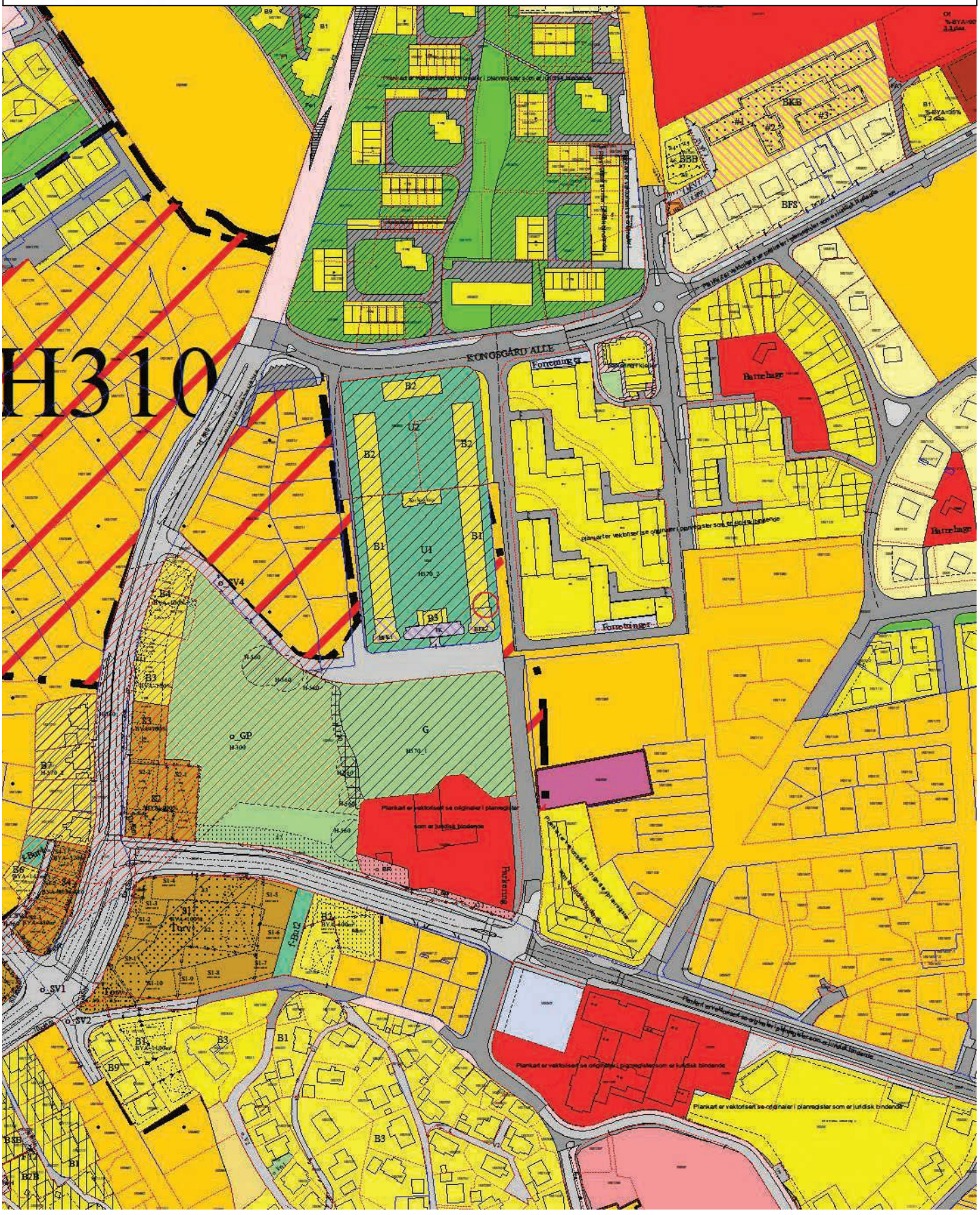
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1258

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

1 Fellesbestemmelser

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Grønnstruktur

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

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

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

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

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2
Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

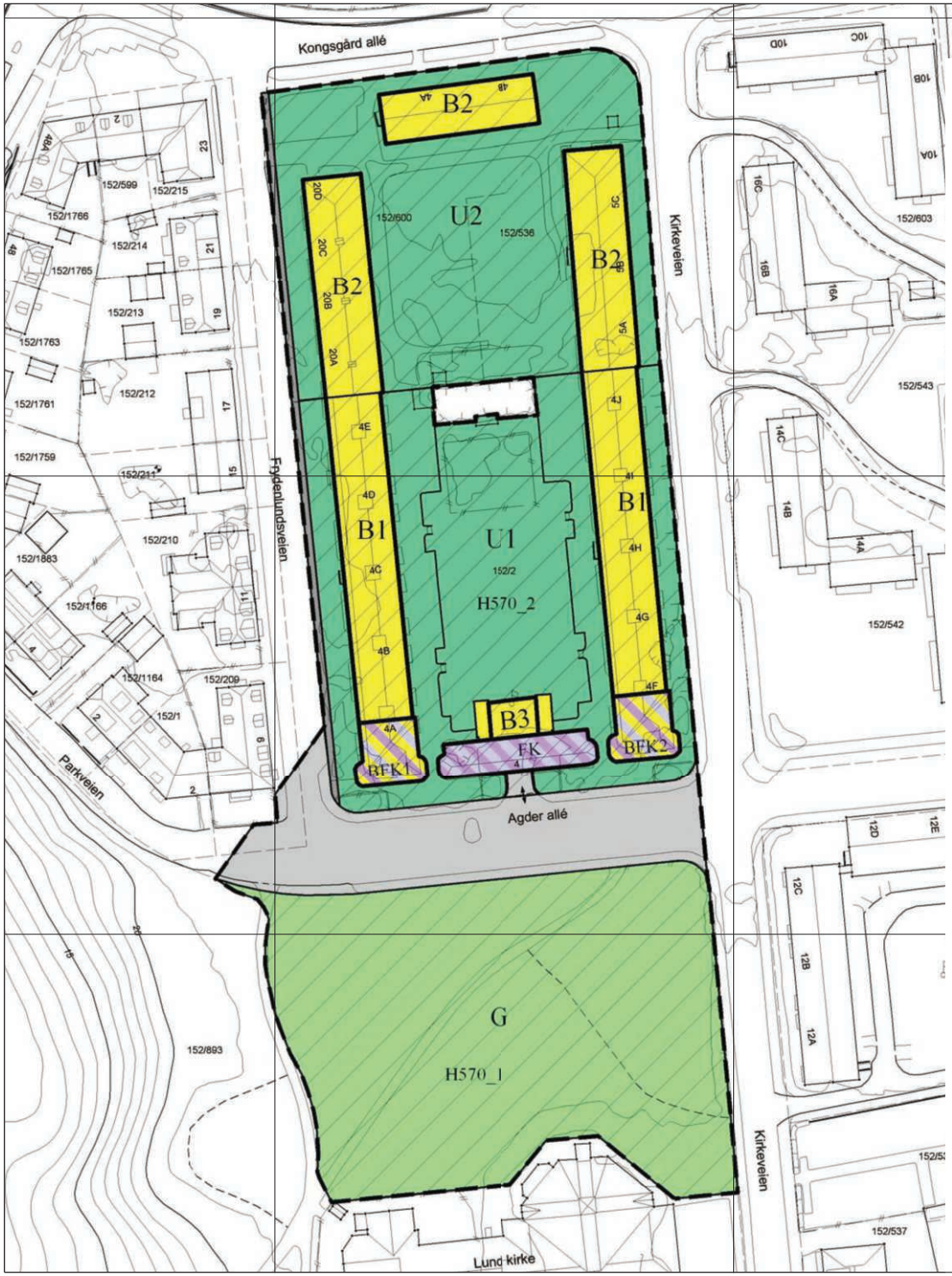
Eieform:

U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2
U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

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

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

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

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

- Kjøreveg m/parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)

- Friområde

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone , bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

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

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

0 10 40 m

Målestokk 1 : 1000

N

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

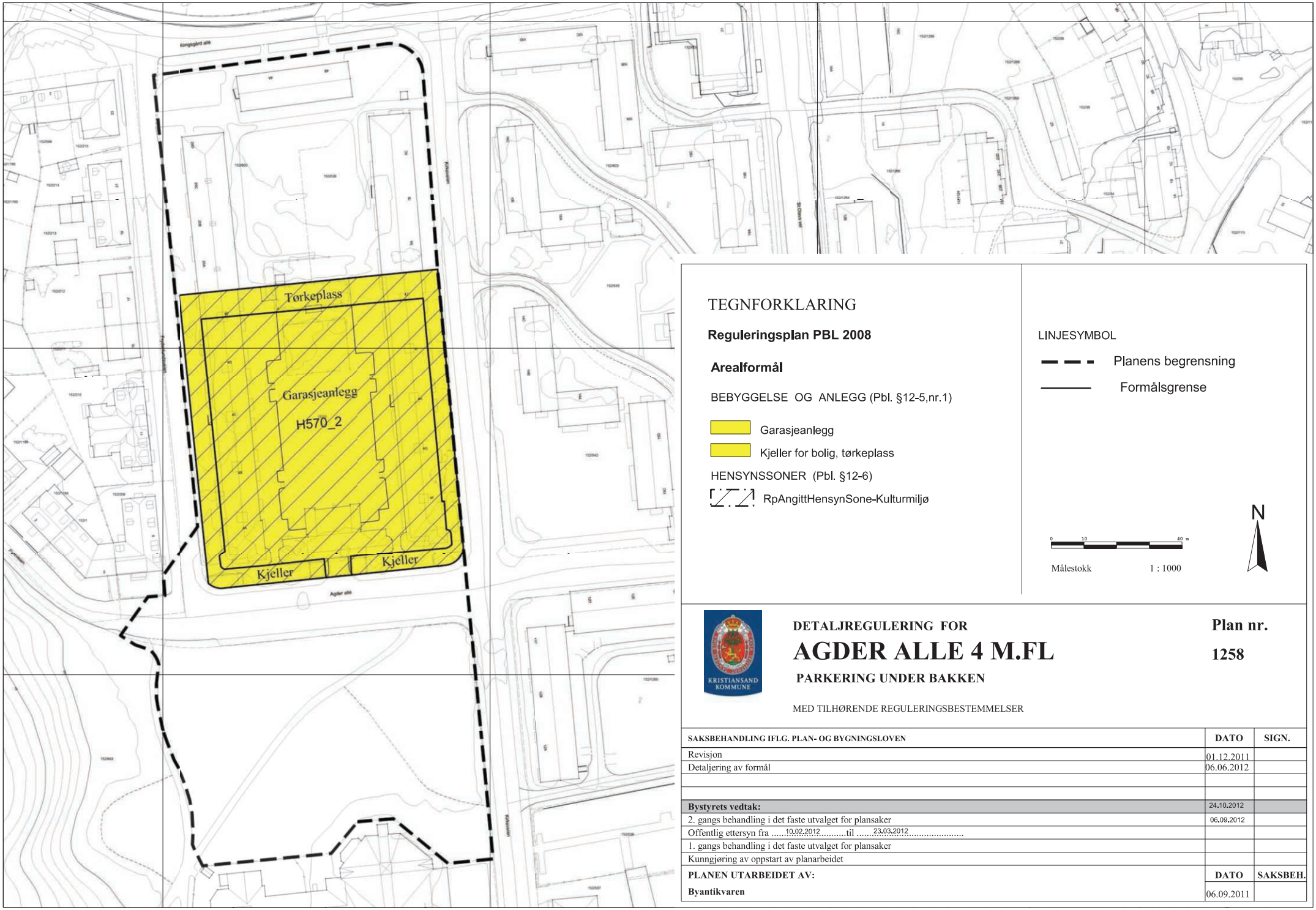
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljering av formål	06.06.2012	
Teknisk justering	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:	24.10.2012	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.09.2012	
Offentlig ettersyn fra .....10.02.2012.....til ....23.03.2012.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Byantikvaren	06.09.2011	



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

- Garasjeanlegg
- Kjeller for bolig, tørkeplass

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone-Kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense

0 10 40 m

Målestokk 1 : 1000

N

KRISTIANSAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

PARKERING UNDER BAKKEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljering av formål	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:	24.10.2012	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.09.2012	
Offentlig ettersyn fra 10.02.2012 til 23.03.2012		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**DATO**	**SAKSBEH.**
Byantikvaren	06.09.2011	

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Agder alle 4F

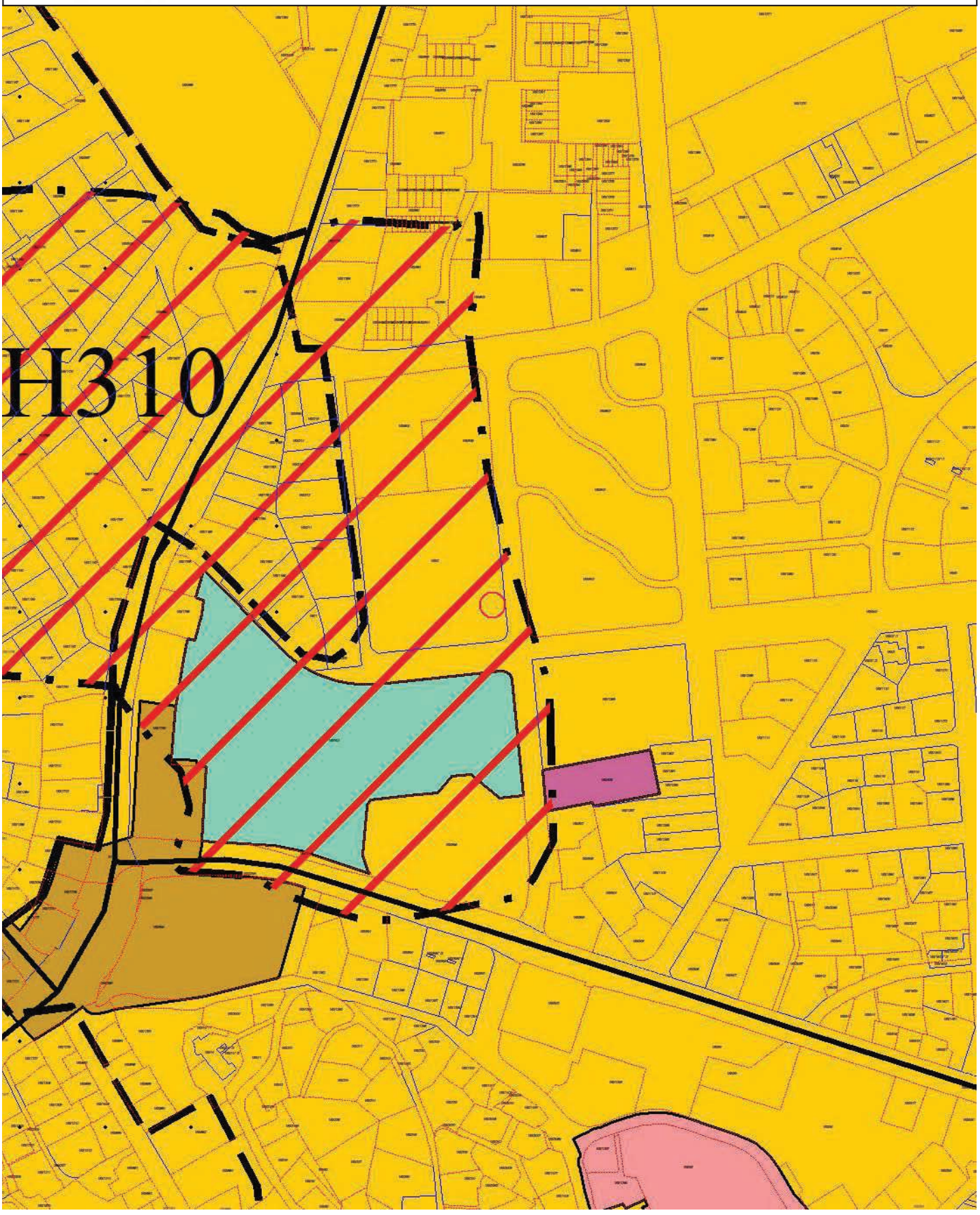
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Gravplass - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

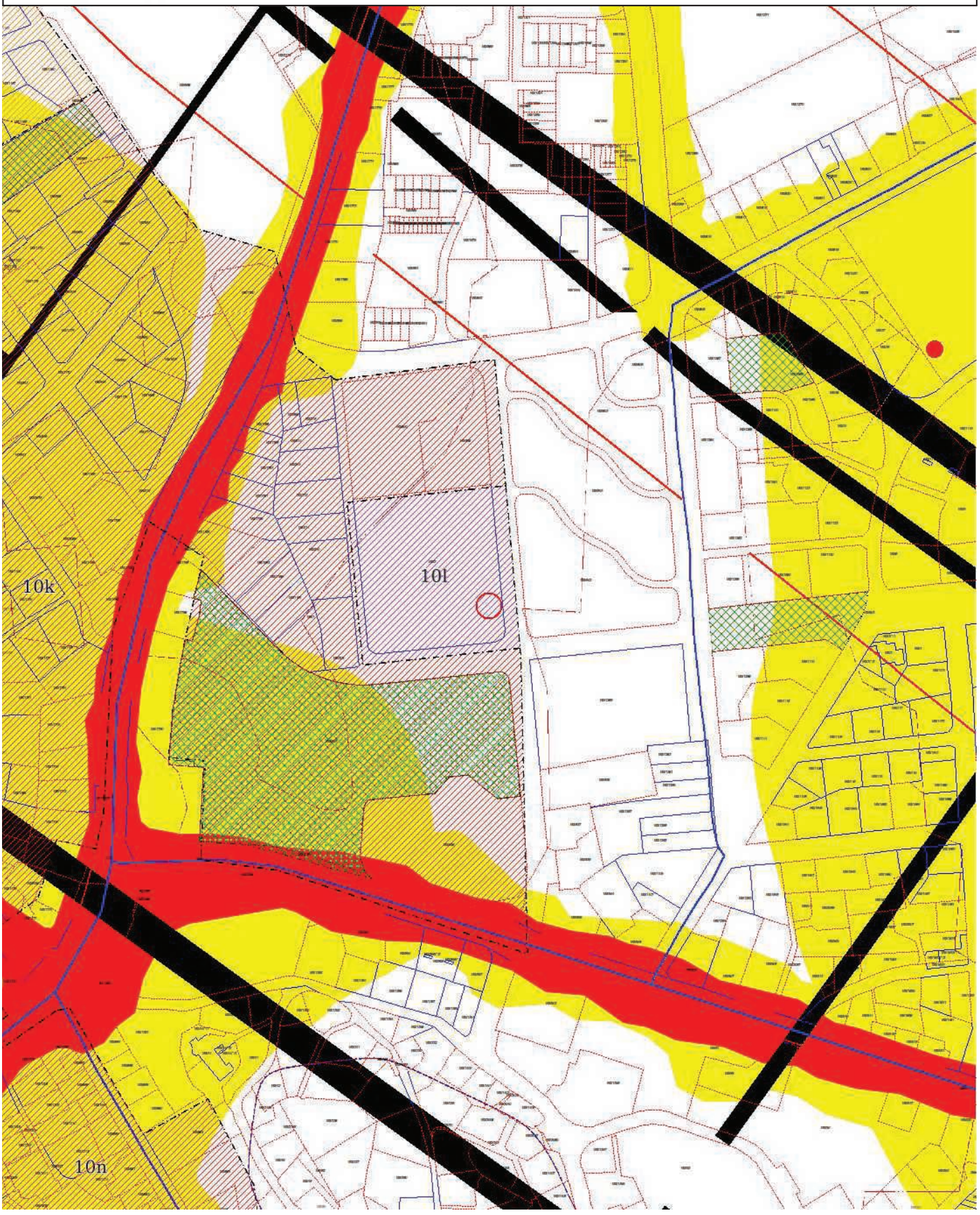
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - 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 (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende 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
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket 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)
Barnevandrersti
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

BOLIGAKSJESELSKAPET AGDER ALLÉ 4



HUSORDENSREGLER

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

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

Vedtatt i styremøte 13. september 2021



BOLIGAKSJESELSKAPET AGDER ALLÉ 4

VEDTEKTER

§1 NAVN OG FORMÅL

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

§ 2 AKSJER OG AKSJONÆRER

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

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

§ 3 BRUKSOVERLATELSE

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

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

Med godkjenning fra styret kan aksjonær overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom aksjonæren har brukt boligen som egen bolig i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan i slike tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

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

§ 4 STYRET

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

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

Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

Selskapets signatur innehas av to av styrets medlemmer i fellesskap.

§ 5 GENERALFORSAMLINGER

Generalforsamlingen er selskapets øverste myndighet.

a. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Før den ordinære generalforsamling meddeler styret aksjonærene frist for innsendelse av saker aksjonærene ønsker behandlet. Meddelelsen skjer skriftlig senest 14 dager før nevnte frist utløper. Innkalling til generalforsamling sendes skriftlig til aksjonærene senest åtte – og tidligst 20 dager før generalforsamlingen.

b. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når det vedtas av styret, eller forlanges av aksjonærer som til sammen eier aksjer for minst 1/10 av aksjekapitalen. Innkallingen skal inneholde opplysninger om hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til ekstraordinær generalforsamling kan skje med kortere varsel som dog ikke skal være mindre enn tre dager.

c. En generalforsamling er bare beslutningsdyktig når halvdelen av aksjebrevene er representert. Hvis en generalforsamling ikke er beslutningsdyktig innkaller styret til ny

Innkalling til ordinær generalforsamling i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Onsdag 25.03.2026 Kl: 18:00
Lund kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styrets leder velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Sekretær velges til referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Godkjenning av innkalling og dagsorden funnet i orden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Forslag til vedtak: Det er ingen innkomne saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Vaktmestertjeneste

Nåværende vaktmester går av med pensjon vinter/vår 2027.

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

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

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

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

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

6. Styrehonorar

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

7. Valg

Det nåværende styret:

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

7.1 Valg av styreleder

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

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

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

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

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

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

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Olav Nesland Ose, gjenvalg 1 år

Bente Hedding, ny 1 år

Styrets årsmelding for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4 2025

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

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

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

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

Tomten er frikjøpt og er på 7,3 mål

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

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

Ved årets slutt består styret av:

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

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON:

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

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

BOLIGAKSJESELSKAPETS LÅN:

Selskapets hovedbankforbindelse er Nordea.

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

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

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

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

FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD:

Styret har som målsetting å holde bygningsmassen i god stand.

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

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

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

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

FREMTIDIG VEDLIKEHOLD:

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

VAKTMESTERTJENESTE:

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

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

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

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

BRANNSIKRINGSUTSTYR:

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

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

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

FELLESKOSTNADER SOM BETALES TIL SOLBYGG GJENNOM MÅNEDLIG HUSLEIE:

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

FORSIKRING:

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

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

GENERALFORSAMLING OG STYRET:

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

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

Generalforsamlingen vedtok regnskap og styrets beretning for driftsåret 2025.

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2026

Resultatrapport klient 292 Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

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

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

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

Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

23.02.2026

(Signert elektronisk)

Christian Berge Haugen Styreleder	Nicolai Sand Karlsen Styremedlem	Bente Hedding Styremedlem
Jorunn V avik Styremedlem	Thor Håversen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Revisjonshonorar

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

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

Note 3 - Styrehonorar

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.
Kr. 171.150,- gjelder tilbakeføring av tidligere avsatt styrehonorar fra 2021.

Note 4 - Personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.
Periodisk vedlikehold bygg kr 1.372.046,- gjelder Rehabilitering av balkong / Reperasjon fasade.
Per.Vedlikehold diverse kr. 301.267,- gjelder Renovere bad / Nytt bad
Ladeanlegg el-kjøretøy kr. 22.805,- gjelder inntallasjon av 1 stk. lader

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Disponible midler

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

Note 8 - Egenkapital

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

Note 9 - Anleggsmidler

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

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

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

Note 10 - Pantstillelser

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 12 - Pantegjeld

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

Pantegjeld

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

Pantegjeld

	7	66 250	463 750
	21	52 500	1 102 500
	1	51 250	51 250
	32	45 000	1 440 000
	1	43 750	43 750
	19	37 500	712 500
	18	30 000	540 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 67143921703	3	60 000	180 000
	1	59 000	59 000
	2	58 000	116 000
	3	54 000	162 000
	7	53 000	371 000
	21	42 000	882 000
	1	41 000	41 000
	32	36 000	1 152 000
	1	35 000	35 000
	19	30 000	570 000
	18	24 000	432 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 67143921150 har første avdrag 31.03.2026 med kr 247 525	3	375 000	1 238
	1	368 750	1 217
	2	362 500	1 196
	3	337 500	1 114
	7	331 250	1 093
	21	262 500	866
	1	256 250	846
	32	225 000	743
	1	218 750	722
	19	187 500	619
	18	150 000	495
Lån 67143921332 har første avdrag 30.06.2026 med kr 50 000	3	75 000	250
	1	73 750	246
	2	72 500	242
	3	67 500	225
	7	66 250	221
	21	52 500	175
	1	51 250	171
	32	45 000	150
	1	43 750	146
	19	37 500	125
	18	30 000	100
Lån 67143921703 har første avdrag 30.03.2026 med kr 50 000	3	60 000	250
	1	59 000	246
	2	58 000	242
	3	54 000	225
	7	53 000	221

Pantegjeld

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

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjelder består av Depositum kr. 16.200,-

Resultat og balanse med noter for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

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

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 6. mars 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 08:52:57 UTC+01:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - e2a98735-4c25-4bd9-85ce-5e8c1ca32e28

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styres leder: Christian Berge Haugen.

Vedtak:

Styrets leder velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Referent: Jorunn vavik

Vedtak:

Sekretær velges til referent

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Erik Torgunrud

Vedtak:

Erik Torgunrud valgt til å signere protokoll sammen med styreleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Tilstedeværende vestfløy: 34+ 2 fullmakter

Tilstedeværende østfløy:27

Tilsammen 61

Vedtak:

Tilstedeværende vestfløy: 34+ 2 fullmakter

Tilstedeværende østfløy:27

Tilsammen 61

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:
Det er ingen innkomne saker fra eierne

5. Saker fra styret

5.1 Vaktmestertjeneste

Nåværende vaktmester går av med pensjon vinter/vår 2027.

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

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

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

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

6. Styrehonorar

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
NN valgt til styreleder for 2 år.

Alternativet:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

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

Nicolai Sand Karlsen - ikke på valg, 1 år igjen

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

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

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

Styreleder: Christian Berge Haugen - 1år

Styremedlem: Nicolai Sand Karlsen - 1år

Styremedlem: Jorunn Vavik - 2 år

Styremedlem: Thor Håversen - 2 år

Styremedlem: Magnus Erdvik - 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstiller følgende styremedlemmer:

Varamedlem, Jens Langfeldt - ny 1 år

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

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

Jens Langfeldt 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Olav Nesland Ose og Bente Hedding

Protokoll for Boligaksjeselskapet Agder Alle 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Agder allé 4F

Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole ...	6 min	
199 elever, 11 klasser	0.6 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	7 min	
422 elever, 24 klasser	0.6 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10...	10 min	
93 elever, 9 klasser	0.9 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	12 min	
390 elever, 24 klasser	1 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	8 min	
466 elever, 31 klasser	0.7 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min	
Akademiet vgs Kristiansand	12 min	
180 elever	1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Olavs vei	2 min	
Linje 13	0.2 km	
Kristiansand stasjon	6 min	
Linje F5	2.2 km	
Kristiansand Kjevik	17 min	

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år)	3 min	
38 barn	0.2 km	
Bamsebo barnehage (1-5 år)	9 min	
84 barn	0.8 km	
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	10 min	
33 barn	0.9 km	

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	1 min
Spar Lund Torv	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Lund	10 min
Lillemarkens Vinmonopol	22 min

SPORT

Vabua sandvolleybane	2 min
Mottakskolens basketflate asfalt	5 min
Fresh Fitness Lund	13 min
SATS Aquarama	14 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

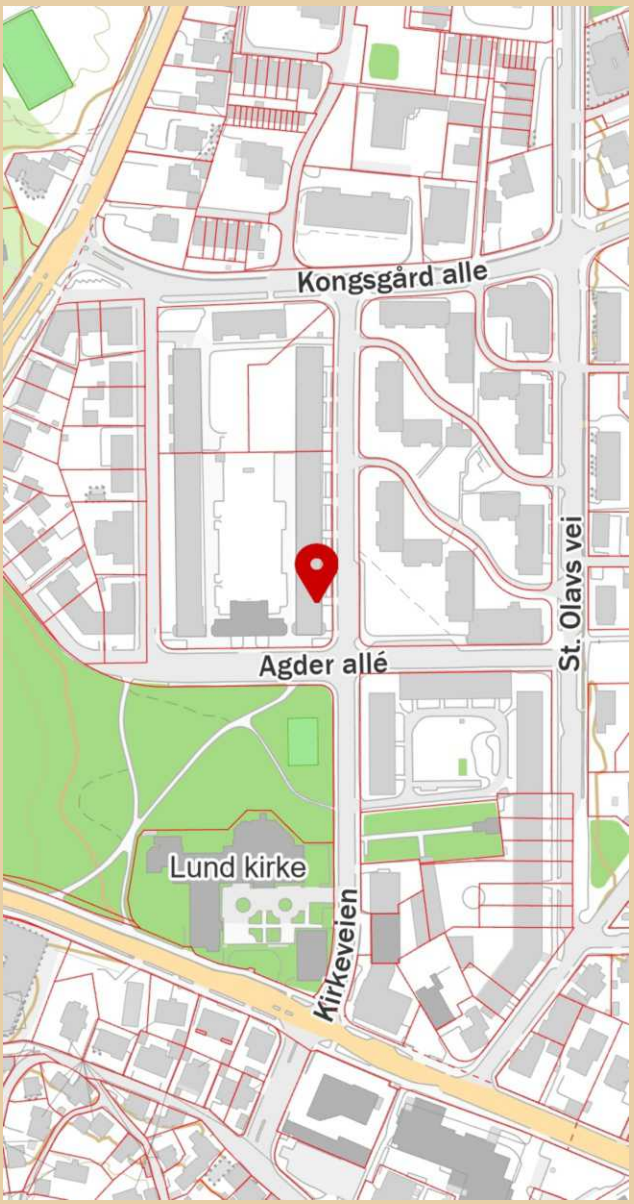
Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Agder allé 4 F, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 2, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260264

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Gustav Johan Sædberg

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 907 84 991

E-post: gustav.sedberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder 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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne 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.
