



PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KRISTIAN IVS GATE 80B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

📍 Kristian IVs gate 80B , 4614
KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 825

Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 26.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 13333-5418

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZY9404

Foretak: M2 Takst AS



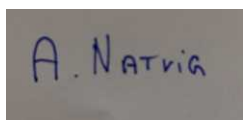
Medlem av

 NITO

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



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk bygget 1964. Rolig del av sentrum, med gåavstand til alt en ønsker og nærbutikk i etasjen under. Romslig 3 roms. Modernisert med årene, nyere kjøkken, gulv stue, vinduer mm.

Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder. Noe eldre bygningsdeler som kan medføre vedlikehold.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

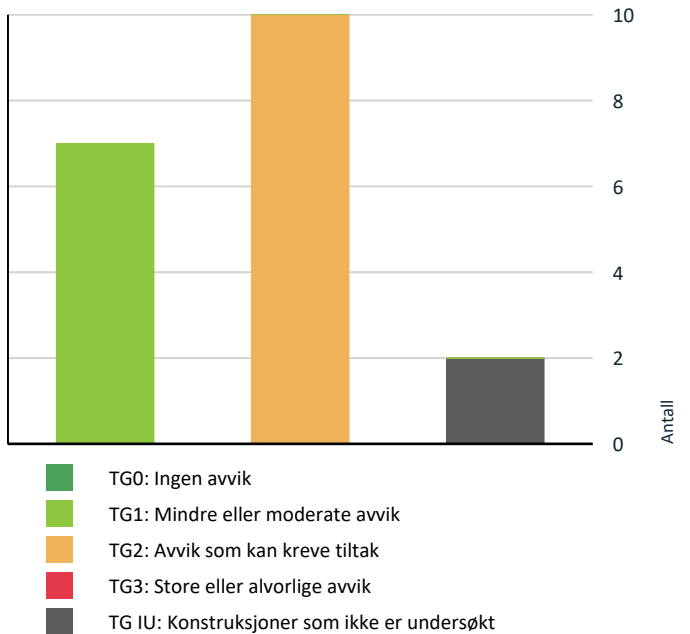
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Gulv varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2009. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med brann og lydhemmende kvaliteter. Tar litt i karm/svill.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Flis heller, ikke limt, men ligger flytende, kan knase litt når man går på dem. Tilfeldig valgte skyveglass fungerte OK. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnsig kan forekomme.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Noe rust på vedovn, mer utseendemessig.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Oppsyn pipe i boretslaget.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK utfra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket, evt male opp/vedlikehold.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall/høydeforskjell på gulv ihht dagens standard. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett, men vannsøl etc kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre støpejernssluk og ingen nyere membranløsning lik dagens standard. NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, dusjkabinett, opplegg vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre fuktsvelling på front innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Evt vifte kan monteres men det må undersøkes med borettslag da ikke alle tillater dette.

4 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig da det er murvegger i rommet.

Overflate fuktøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning av noe nyere ukjent årgang med sorte høyglans fronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG IU Gulv varme

Beskrivelse

Varmefolie i stue. Ikke videre funksjonstestet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk. Ukjent årgang, men over 10 år da den ikke er byttet i eierskap. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Om man har på mye strøm det ene soverom og mye på kjøkken så kan sikringen gå.

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Ingen historikk/dokumentasjon. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK.

Radonmåling ikke relevant da boligen ligger opp i etasjene.

Ingen vesentlige avvik.

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

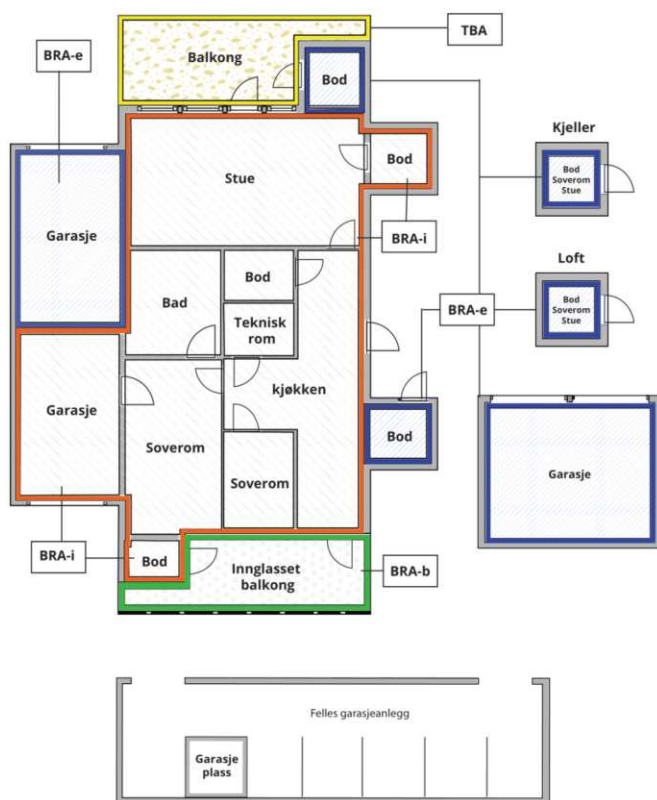
Hva er måleverdig areal?

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).

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
4 etasje	65		11	76	
Loft		2		2	
SUM	65	7	11		
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod i felles areal, bod i felles areal	
4 etasje	Soverom, soverom 2, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue		Innglasset balkong
Loft		Bod i felles areal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet gulv stue, via forsikring.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Nicolay Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	825		0	1321.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kristian IVs gate 80B

Hjemmelshaver

Borettslaget Kvartal 11

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTLAGET KVARTAL 11	948378639			Andersen Nicolay

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktslitasje.

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

Før rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Forøvrig må hele rapporten leses.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260256
Adresse	Kristian IVs gate 80B		
Postnr.	4614	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Nicolay Andersen		

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?

01/2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP1762297

Våtrom

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

Nei Ja

Initialer selger:

N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

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

Det ble lagt inn en stikkontakt til vaskemaskin.

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

- Nei Ja

Forklar:

Det var en vennetjeneste av en familie venn.

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

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

Byttet kran på kjøkkenet.

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

- Nei Ja

Forklar:

Ble utført av agder tec.

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

- Nei Ja

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 takteking/takrenner/beslag?

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:

Byttet beslag på balkongen.

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

Nei Ja

Forklar:

Borettslaget og byggforsikringen ordnet dette.

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

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?

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 faglært og ufaglært Ja, kun av 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?

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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 endringer 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

Initialer selger:

N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 insekter/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

Initialer selger:
N A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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 29.05.2026

Signert av Nicolay Andersen

VEDTEKTER

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

1. FORMÅL

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

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

Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggealg som er forretningsfører

2. ANDEL OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

2-1.1 Andelene skal være på kr 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

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

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

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

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

4-2 Bruksoverlating

4-2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

4-2.2 Med styrets godkjenning kan andelseiere overlate bruken av hele boligen dersom:

4-2.2.1 Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

4-2.2.2 Andelseieren er en juridisk person

4-2.2.3 Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

4-2.2.4 Et medlem av brukerstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

4-2.2.5 Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 668 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

4-2.3 Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

4-2.4 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

4-2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5-1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vindusglass, vindusrammer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

5-1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, og vindusglass og innvendige dører med karmmer.

5-1.3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkongen.

5-1.4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5-1.5 Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder også skader påført ved innbrudd og uvær.

5-1.6 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

5-1.7 Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. Lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

7-2 Borettslaget pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinære generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OM MINDRETALLSVERN

10-1 Innhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

- 11-1.1 Endringer i borettslaget vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer
- 11-1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget jfr. Lov om borettslag § 7-12

- 11-1.2.1 Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- 11-1.2.2 Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslag
- 11-1.2.3 Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR KRISTIAN IVs GT. 82

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

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

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 1 av 2

Borettslaget Kvartal 11	Vår ref.: 31/51	Fødselsdato eier: 28.02.1989
Kristian IVs Gate 80 B	Type: Borettslag	
4614 KRISTIANSAND	Eiere: Nicolay Andersen	
Organisasjonsnr: 948 378 639	Andelsnr: 51	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 576

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	634
	Renter felleslån	392
	Avdrag felleslån	370
	Driftskostnader	2 216
	Vedlikehold	56
	Renter felleslån	334
Tilleggsytelser:	Telia TV/Bredbånd	439
	Rengjøring fellesareal	135

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	195 200	Gjeld siste årsoppg.:	196 321
Klient ajourf. lån:	20 647 951	Klient gj. s. årsoppg.:	20 756 464

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115040172, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 19.05.2026: 12 943 501

Andel av saldo: 115 631

Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 31.12.2012 (siste termin 31.12.2037)

Lånenummer: 12133982769, Den Norske Bank

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 71

Saldo per 19.05.2026: 7 704 450

Andel av saldo: 79 570

Første termin/første avdrag: 26.12.2016 (siste termin 26.12.2043)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ravi Kumar

Adresse: Henrik Wergelands gate 77A

Postnr/-sted: 4614 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 45458444

E-post: kvartal11@sbbk Kunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.05.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	196 321	Andre inntekter:	461
Annen formue:	7 843	Utgifter:	7 478		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	00051

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 19.05.26 Side 2 av 2

Borettslaget Kvartal 11

Vår ref.: 31/51

Fødselsdato eier: 28.02.1989

Kristian IVs Gate 80 B

Type: Borettslag

4614 KRISTIANSAND

Eiere: Nicolay Andersen

Organisasjonsnr: 948 378 639

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 150/914, 150/519, 150/521, 150/823, 150/825

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP1762297

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

Onsdag 23.04.2025 Kl: 19:00
Kvartal 6, Festsalen

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

- 4.1 Vedlikehold av rør
Styret orienterer om dette på GF

Styrets innstilling: Til orientering

5. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Vidar Moen
Styremedlem, Torill Haugen
Styremedlem, Laurits Hvidevoll
Varamedlem, Emil Øydna Andersen
Varamedlem, Jarl-Arvid Granberg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vidar Moen er på valg i år. Moen går ut av styret.

Styret fremmer forslag om at Torill Haugen fortsetter i styret, nå som styreleder.

Forslag til vedtak: Torill Haugen er valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Laurits Hvidevoll fortsetter i styret, har ett år igjen.

Emil Øydna Andersen er vara, har ett år igjen. Styret ønsker at Emil fortsetter som fast medlem.

Mai Linn Moen i oppgang A har sagt ja til å bli med i styret. Styret ønsker henne inn som fast medlem.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Laurits Hvidevoll fortsetter i styret, har ett år igjen.

Emil Øydna Andersen er valgt som styremedlem for 2 år.

Mai Linn Moen er valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Styret ønsker heller fire faste medlemmer i stedet for tre faste og en vara.

7.4 Valg av valgkomite

Styret viderefører ordningen med å selv innhente forslag til nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG 2024

AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. 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 rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Vidar Moen, Kristian IVs Gate 82 A
Styremedlem, Laurits Hvidevoll, Kristian IVs gate 82 B
Styremedlem, Torill Haugen, Hunsbedtvegen 28
Varamedlem, Jarl-Arvid Granberg, Kristian IVs Gate 82 B
Varamedlem, Emil Øydna Andersen, Kristian IVs Gate 82 C

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 8 styremøter i 2024 pluss tre styremøter i 2025.

Etablert Vipps-konto for kjøp av polletter til kr 15,- Det har kommet inn 4006,- kr.

Det har vært gjennomført branninspeksjon i oppgang C. Kun tilbakemelding på en leilighet etter inspeksjon.

Styret har besluttet å øke vedlikeholdsposten i felleskostnadene med tank på framtidig renovering av avløpsrør.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Følgende vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i 2024:

Arbeidet med fasaden, reparasjon av murvegg, har ikke blitt fullført. Dette arbeidet vil bli fullført i 2025.

Styret har sørget for utbedre skader påført inngangsparti i oppgang C som inkluderer reparasjon av dør, nøkkel boks og dør pumpe.

Styret har fått fjernet tre i nærheten av inngang A som utgjorde et hinder ift fasade vedlikehold og risiko for problemer med røtter i grunnmur

Styret har gjennomført vår og høst-dugnad.

Styret har sørget for å videreføre avtalen om hagearbeid og snømåking

Styret har sørget for befaring av tak før vintersesong, for å forsikre at avløp fungerer og sjekke eventuelle behov for vedlikehold.

Styret har utbedret to skader på varmt vannsystemet i kjeller.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

I 2025 ønsker styret å fullføre vedlikehold av mur-fasaden. I tillegg ønsker styret å renovere noen av fellesarealene i kjelleren som vaskerom, toalettet og utbedre en vegg som har fått store vannskader. Kostandene er vanskelig å anslå, men det er forventet at det blir en utgift på ca 60 000,-

Vi er i ferd med å få en oversikt over kostnader knyttet til rør fornyelse som er den neste

store vedlikeholdsoppgaven. Vi vil i løpet av året innhente tilbud på jobben som er planlagt i gjennomført i løpet av 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

Resultatrapport klient 450 AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		961 248	880 704	961 094	1 049 587
Inndekning av renter		451 888	379 544	453 539	444 856
Inndekning av ord. avdrag		176 976	191 448	172 853	184 271
Innbetalt kabel TV		179 168	166 272	178 000	171 000
Vaskeri inntekter		4 132	1 631	2 000	2 000
Tilskudd		0	10 000	0	0
Vedlikeholdsfond		31 104	31 104	31 104	31 104
Sum inntekter		1 804 516	1 660 703	1 798 590	1 882 818
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	7 938	12 750	13 000	14 000
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Forretningsførerhonorar		43 996	42 101	43 000	47 000
Kontingent boligbyggelag		9 250	9 000	9 000	9 000
Vaktmestertjenester		100 344	97 806	102 000	106 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	8 460	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold/serviceavtaler	4	16 240	559 244	140 000	93 265
Kabel-tv		165 122	167 252	178 000	171 000
Forsikring		105 905	99 910	107 000	114 000
Kommunale avgifter		503 231	434 304	482 000	518 000
Strøm		15 502	12 577	12 000	16 000
Oppvarming	5	77 671	79 215	84 000	84 000
Renhold, fellesareal		6 961	7 521	8 000	8 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	0	1 000	0
Andre driftsutgifter	6	9 127	8 300	10 612	7 987
Sum driftskostnader		1 129 746	1 598 441	1 258 072	1 256 712
Driftsresultat		674 771	62 262	540 518	626 106
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		11 913	1 111	0	0
Annen finansinntekt		3 021	369	0	3 021
Rentekostnad		456 037	392 614	453 539	444 856
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-441 104	-391 134	-453 539	-441 835
Årsresultat	7, 8	233 667	-328 872	86 979	184 271
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-233 667	328 872	86 979	184 271
Sum disponering av resultat		-233 667	328 872	86 979	184 271

Balanserapport klient 450 AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	337 308	337 308
Bygninger	9, 10	1 415 131	1 415 131
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 752 439	1 752 439
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 561	0
Andre fordringer	11	162 708	128 742
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		440 060	418 374
Skattetrekkkonto, bundne midler		3	3
Sum omløpsmidler	7	606 332	547 118
SUM EIENDELER		2 358 771	2 299 558

Balanserapport klient 450 AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 200	3 200
Annen egenkapital		-7 000 239	-7 000 239
Årets resultat		233 667	0
Sum egenkapital	8	-6 763 372	-6 997 039
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	8 123 415	8 299 145
Borettsinnskudd	10, 12	847 100	847 100
Sum langsiktig gjeld		8 970 515	9 146 245
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 037	0
Leverandørgjeld		131 171	142 111
Påløpne renter		8 420	8 240
Sum kortsiktig gjeld	7	151 628	150 351
Sum gjeld		9 122 143	9 296 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 358 771	2 299 558

AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

Kristiansand, 14.03.25

(Signert elektronisk)

Vidar Moen
Styreleder

Laurits Hvidevoll
Styremedlem

Torill Haugen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	7 938	12 750
Sum	7 938	12 750

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	60 000	60 000
Sum	60 000	60 000

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	8 460	8 460
Sum	8 460	8 460

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	2 589	301 769
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 913	5 841
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	25 641
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	9 738	41 343
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	174 650
Sum	16 240	559 244

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

Note 5 - Oppvarming

kr 77 671,- kostnader ifm. fjernvarme dekkes av felleskostnader.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 273	0
7440 KONTINGENT NBBL	2 112	2 112
7720 GENERALFORSAMLING	0	500
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 116	2 519
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	750	3 169
Sum	9 127	8 300

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	396 767	926 494
Årets resultat	233 667	-328 872
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-175 730	-200 855
B. Årets endringer i disponible midler	57 937	-529 727
C. Disponible midler UB	454 704	396 767
Omløpsmidler	606 332	547 118
- Kortsiktig gjeld	151 628	150 351
Disponible midler 31.12	454 704	396 767

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	3 200	3 200
Annen egenkapital 01.01	-7 000 239	-6 671 367
Årets resultat	233 667	-328 872
Sum egenkapital 31.12	-6 763 372	-6 997 039

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.

Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Polettautomater, kj. 2007	Bygning	Tomt	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 502	1 415 131	337 308	178 125
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 502	1 415 131	337 308	178 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	23 502	0	0	178 125
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 415 131	337 308	0
Anskaffelsesår :	2007	1967	2006	2012
Antatt levetid i år :	5			10

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

Nedskrivning / oppskrivning

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere en den balanseførte verdi.

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	8 970 515	9 146 245
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	1 752 439	1 752 439

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer gjelder periodiserte kostnader 2024/2025

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	30008754132
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.60 %
Betingelser:	Nom flytende rente 5,55%
Beregnet innfridd:	25.06.2047
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	8 343 000
Lånesaldo 01.01:	8 299 145
Avdrag i perioden:	175 730
Lånesaldo 31.12:	8 123 415

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008754132	16	312 977	5 007 632
	8	204 798	1 638 384
	8	184 675	1 477 400

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

Resultat og balanse med noter for AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

Styreleder	Vidar Moen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Torill Haugen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Laurits Hvidevoll (sign.)	01.04.2025

Til generalforsamlingen i AL Kristian 4. des gate 82 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget AL Kristian 4. des gate 82 Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 233 667. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

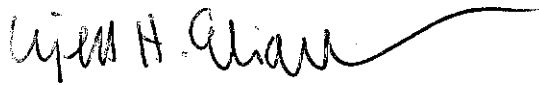
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Kristiansand, 4. mars 2025
Revisjonsfirma Eliassen AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kjell H. Eliassen', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - _____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG onsdag 23.04.2025 kl. 19:00 - Kvartal 6, Festsalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stian Remme v/SØBO er valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Stian Remme v/SØBO er valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Vidar Moen er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

8 tilstede og 0 fullmakter. Totalt 8 stemmer.

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

4.1 Vedlikehold av rør

Styret orienterer om dette på GF

Vedtak:

Styret informerte. Tatt til orientering.

5. Saker fra styret

Det er ingen saker fra styret.

Vedtak:

Det er ingen saker fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtast:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 60.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vidar Moen er på valg i år. Moen går ut av styret.

Styret fremmer forslag om at Torill Haugen fortsetter i styret, nå som styreleder.

Vedtast:

Torill Haugen er valgt som styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Laurits Hvidevoll fortsetter i styret, har ett år igjen.

Emil Øydna Andersen er vara, har ett år igjen. Styret ønsker at Emil fortsetter som fast medlem.

Mai Linn Moen i oppgang A har sagt ja til å bli med i styret. Styret ønsker henne inn som fast medlem.

Vedtast:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Laurits Hvidevoll fortsetter i styret, har ett år igjen.

Emil Øydna Andersen er valgt som styremedlem for 1 år.

Mai Linn Moen er valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Styret ønsker heller fire faste medlemmer i stedet for tre faste og en vara.

Vedtak:

Det ble ikke valgt noen varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomite

Styret viderefører ordningen med å selv innhente forslag til nye styremedlemmer.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Stian Remme (sign.)
Vidar Moen (sign.)

24.04.2025
23.04.2025

Matrikelkart

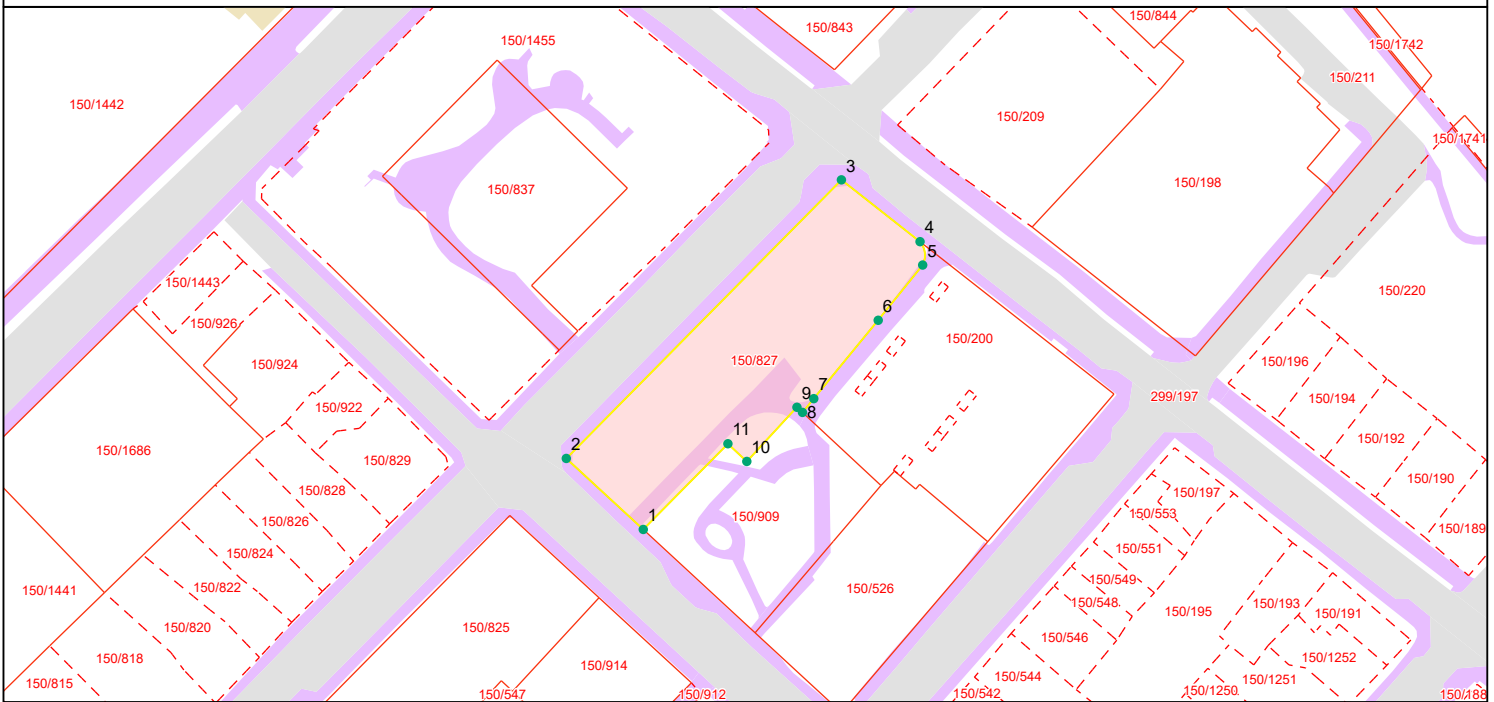
Adresse: **Kristian IVs gate 82C, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/827/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 1661 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.06.2025



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §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.



Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 1661 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445922.21	440966.31	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.61	0
2	6445935.49	440951.94	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	73.31	0
3	6445987.59	441003.3	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	18.72	0
4	6445976.03	441017.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	4.67	4.008
5	6445971.66	441018.47	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	13.28	0
6	6445961.33	441010.17	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	19	0
7	6445946.67	440998.14	Ikke spesifisert	Annen detalj	Totalstasjon	10	3.33	0
8	6445944.1	440996.03	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.41	0
9	6445945.06	440995	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.82	0
10	6445934.93	440985.64	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	4.85	0
11	6445938.24	440982.11	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	22.55	0



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kristian IVs gate 82C

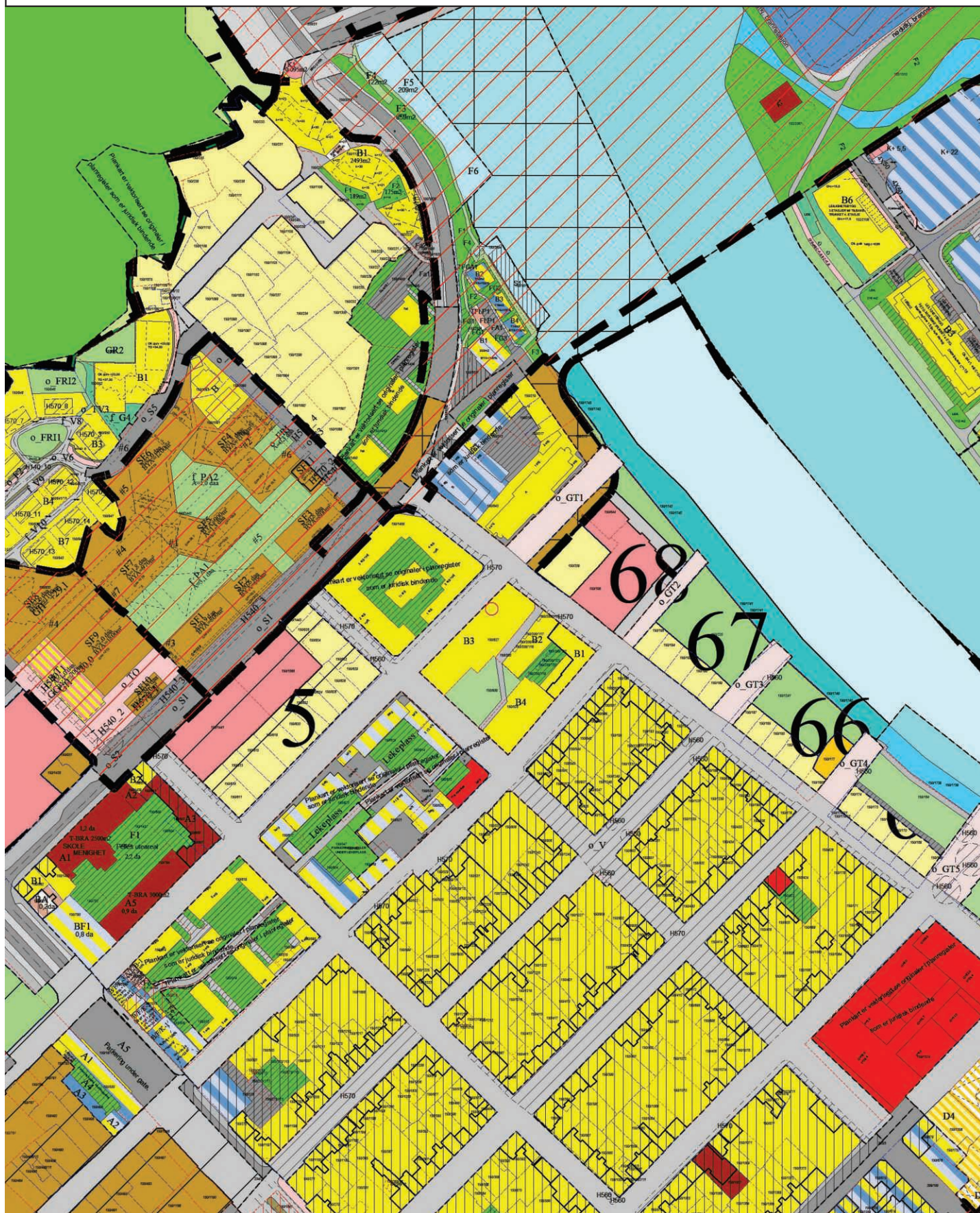
Målestokk: 1:3000

Dato: 26.06.2025



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



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

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

2. FELLESBESTEMMELSER

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

3. BOLIGOMRÅDER, B2 – B4, pbl. § 25.1

- 3.1 Områdene skal benyttes til boligbebyggelse. Bebyggelsen skal oppføres som vist på planen, der bebyggelsen i B3 og B4 inngår i planen. 50% av leilighetene i B1 og B2 skal være tilgjengelige for alle.
- 3.2 Største tillatte høyde for B3 er 14,8 m og for B4 10,7 m (flate tak), I byggeområde B2 er største tillatte høyde 13,3 m. Øverste etasje skal tilbaketrekkes, innenfor en vinkel på 60 grader fra gesims ved golvnivå. Mellom Elvegata 39's indre og ytre byggelinje skal bygningsmassen trappes ned til nivå med gesimshøyden på Elvegata 39.
- 3.3 Bebygget areal, BYA, skal for de forskjellige områdene ikke være større enn følgende:
- | | |
|----|-------|
| B2 | 100 % |
| B3 | 50 % |
| B4 | 60 % |
- 3.4 Kommunen skal, ved behandling av byggemeldinger, ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKFORMÅL, pbl. § 25.3

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

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

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

6. FELLESOMRÅDE, F1, pbl. § 25.7

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

7. SPESIALOMRÅDE BEVARING, B1, pbl. § 25.6

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

8. REKKEFØLGE, pbl. § 26

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

Kristiansand 26.11.01

Revidert etter høring: 22.04.02

Godkjent av bystyret i Kristiansand 12.06.2002 som sak nr. 101

Plan- og bygningssjefen

REGULERINGSPLAN
KVARTAL 12
KRISTIANSAND KOMMUNE



<p>BYGGEOMRÅDER (§ 25.1) BOLIGER</p> <p>LANDBRUKSOMRÅDER (§ 25.2)</p> <p>TRAFIKKOMRÅDER (§ 25.3) GANG-/SYKKELVEI, FORTAU</p> <p>FRIOMRÅDER (§ 25.4) PARK, LEKEPLASS</p> <p>FAREOMRÅDER (§ 25.5)</p> <p>SPECIALOMRÅDER (§ 25.6) BEVARINGSOMRÅDE</p> <p>FELLESOMRÅDER (§ 25.7) FELLES UTEOMRÅDE</p>	<p>ANDRE SYMBOLER</p> <p>Planens begrensning</p> <p>Formålgrensning</p> <p>Bygg som skal bevares</p> <p>Byggegrensning</p> <p>Byggelinje</p> <p>Omriss planlagt bebyggelse</p> <p>Omriss eks. bebyggelse som inngår i planen</p> <p>Bebyggelse som forutsettes fjernet</p>
--	---

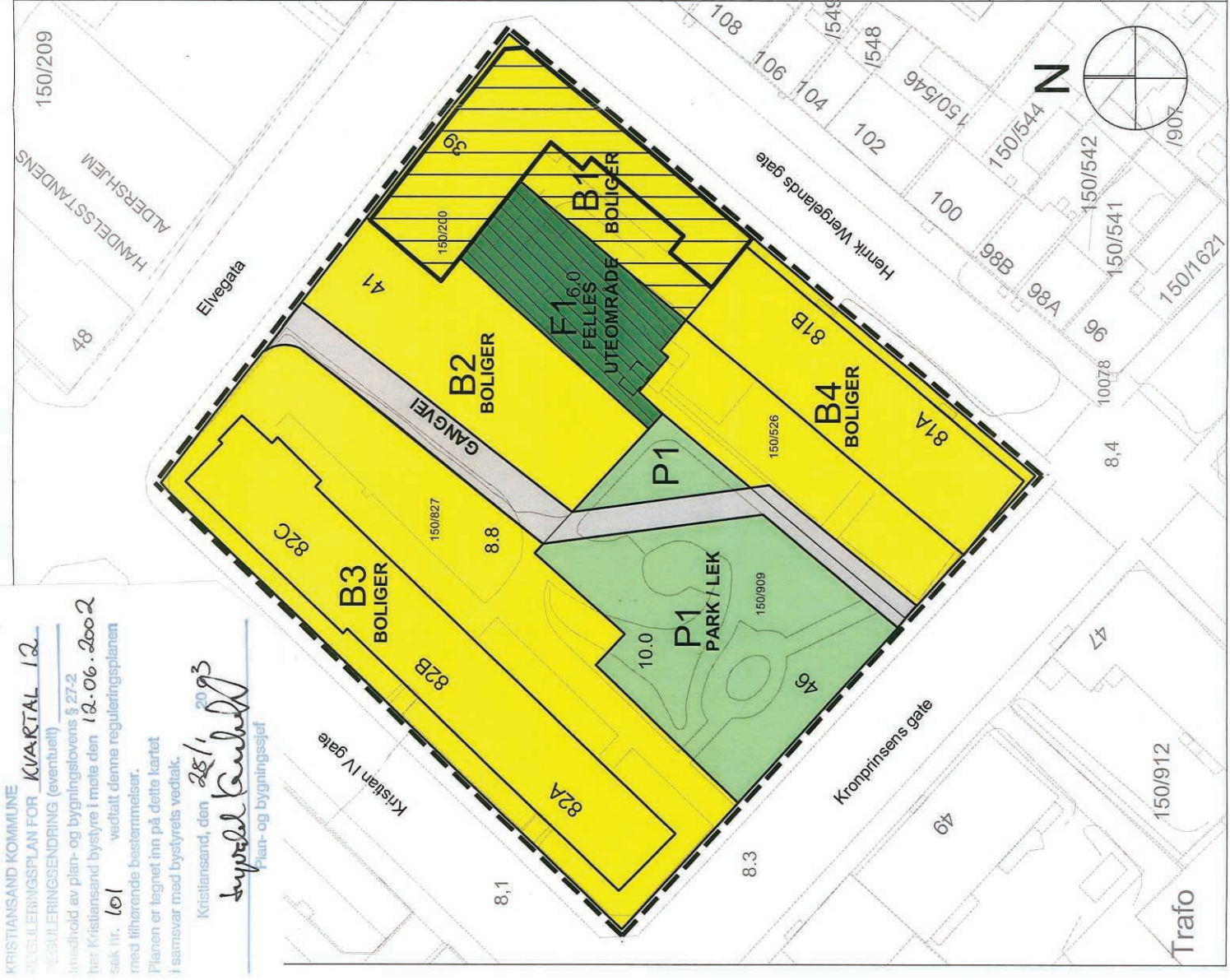
SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
REVISJONER	DATO	SIGN
OPPDRAK NR.	702492	
FILNAVN:	N.B.B. - J.P.L.	
SAKSBEHANDLER		
DATO	25.04.02	

MÅLESTOKK 1:500

0 25 50 m

Asplan Viak +++
- | ++

ASPLAN VIAK SØR AS
TOLLEDDGATA 40
1611 KRISTIANSAND
TELEFON: 38 10 75 01
INTERNETT: WWW.ASPLANVIAK.NO



KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 12
REGULERINGSSENDING (eventuelt)
Innehold av plan- og bygningslovens § 27-2
for Kristiansand bystyre i møte den 12.06.2002
sak nr. 601 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.

Kristiansand, den 25/1 2003
Joydahl Carstedt
Plan- og bygningssekt

Trafo

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.