PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# VEDLEGG
# KRISTIAN IVS GATE 82C

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Husordensregler/vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

# Tilstandsrapport

Kristian IVs gate 82C , 4614 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 827

Andelsnummer 29

**Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 43 m²**



**Befaringsdato:** 01.07.2025 **Rapportdato:** 10.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13333-4529 **Referansenummer:** EV5097

**Autorisert foretak:** M2 Takst AS **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

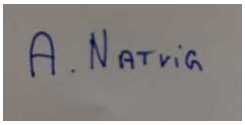
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

m² Takst

**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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1967, dagens eier har eid siden 2021. Rolig del av sentrum, gåavstand til det meste, like ved nærbutikk mm.

Leiligheten fremstår i normal stand. Nyere kjøkken, overflater, vinduer, ytterdører mm.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

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.

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.

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

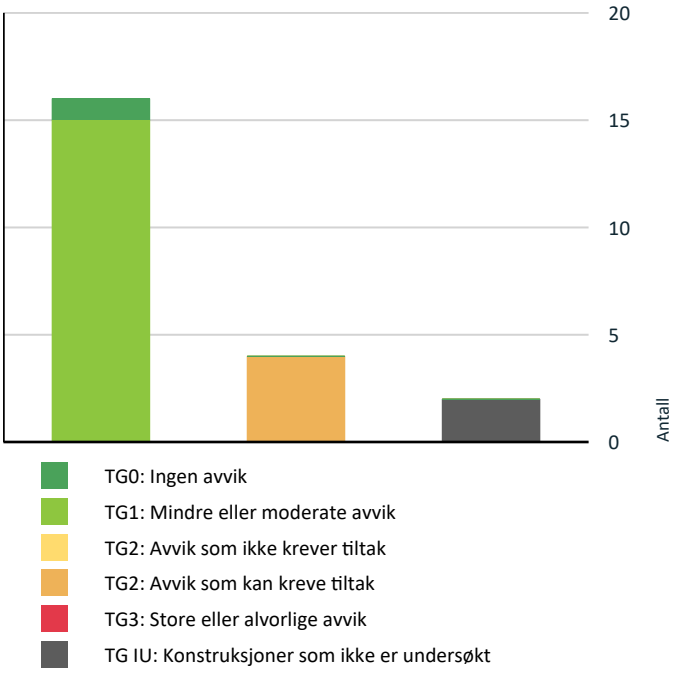
**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 bruktsslitasje.

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.

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.

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.

## 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 > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Våtrom > 3 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1967

**Kommentar**
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**
Eiers bolig

**Standard**

**Vedlikehold**



## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

PVC vinduer med isolerglass. Nyere årgang. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass, fra 2013. Funksjon OK.
- inngangsdør, nyere dør med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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 karmer 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

Flis heller. Rekkverk tilfredsstillende høyde. Normalt oppsyn.

### TG 2 Andre utvendige forhold

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 ihht 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

Overflater fremstår modernisert og normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjellen er normalt og kan forekomme.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

### TG 1 Radon

# Tilstandsrapport

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

Tredører. Normal funksjon.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Det er noe fall fra dør mot sluk og god oppkant flis ved dørsvill, ok løsning ved bruk av kabinett.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på dette.

**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.



3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Wc, innredning, opplegg vaskemaskin og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

3 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning av nyere årgang og eier har byttet fronter. Trefiber fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

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



## 3 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

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.

### TG 2 Avløpsrør

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

### TG 1 Varmekabler

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

### TG IU Varmtvannstank

Via felles anlegg, ikke vurdert.

### TG 1 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.*

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

Automatsikringer i felles gang.

**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

# Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Ja Mindre arbeid med kobling lampe baderom.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Ikke krav til dokumentasjon på kobling av lampe, ellers ukjent historikk.**

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**

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?
**Nei**

**Generell kommentar**

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

# 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

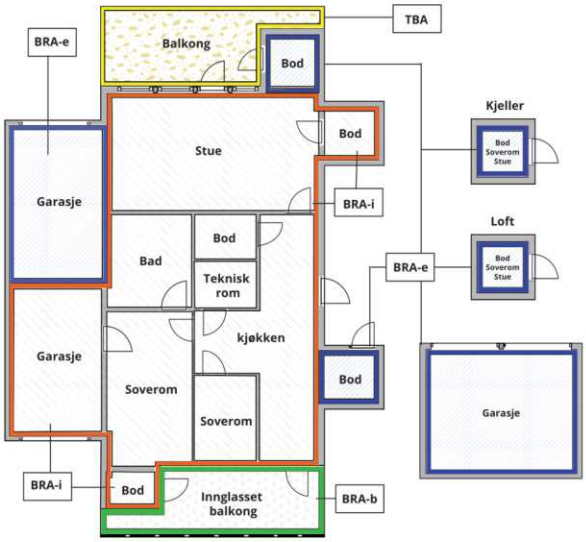
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Inngangsplan | | 2 | | 2 | |
| 3 etasje | 43 | | | 43 | |
| **SUM** | **43** | **2** | | | |
| **SUM BRA** | **45** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Inngangsplan | | Bod i fellesareal | |
| 3 etasje | Stue/sovealkove, Kjøkken, Bad/vaskerom, Gang, Bod | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Noe egeninnsats gulv mm, mindre arbeid.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 41 | 4 |

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 01.7.2025 | Andreas Natvig | Takstingeniør |
| | Emma R Skogen Stolinski | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 150 | 827 | | 0 | 1661 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kristian IVs gate 82C

**Hjemmelshaver**
Kristian 4.des Gate 82 Al Brl

**Kommentar**
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /KRISTIAN 4.DES GATE 82 AL BRL | 956252334 | | | Stolinski Emma Regine Skogen |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
29

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 06.07.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.07.2025 | Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner. | Fremvist | 5 | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megler | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 10.07.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EV5097

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLA | | Vår ref.: | 450/29 | Fødselsdato eier: | 26.01.1993 |
| Kristian IVs Gate 82 C | | Type: | Borettslag | | |
| 4612 KRISTIANSAND | | Eiere: | Emma Regine Skogen Stolinski | | |
| Organisasjonsnr: | 956 252 334 | Andelsnr: | 29 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 3 800

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 349 |
| | Driftskostnader | 1 842 |
| | Renter fellesl³n | 846 |
| | Vedlikehold | 59 |
| Tilleggsytelser: | Trappevask - 1-roms leilighet | 200 |
| | Tv / Bredb³nd | 504 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 183 616 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 184 674 |
| Klient ajourf. l³n: | 8 076 838 | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 8 123 414 |

Spesifikasjon av l³n:

Lånenummer: 30008754132, Sparebanken Norge

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 25.06.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 88

Saldo per 25.06.2025: 8 076 838

Andel av saldo: 183 616

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Torill Haugen |
| Adresse: | Hunsbedtvegen 28 |
| Postnr/-sted: | 4480 KVINESDAL |
| Telefon: | Mob.: 92222227 |
| E-post: | kr4gt82@sbblkunde.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 25.06.2025

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 184 674 | Andre inntekter: | 339 |
| Annen formue: | 10 337 | Utgifter: | 10 367 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 29 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 150/827 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588282 |

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| AL KRISTIAN 4.DES GATE 82 BORETTSLA | Vår ref.: | 450/29 | Fødselsdato eier: | 26.01.1993 |
| Kristian IVs Gate 82 C | Type: | Borettslag | | |
| 4612 KRISTIANSAND | Eiere: | Emma Regine Skogen Stolinski | | |

Organisasjonsnr: 956 252 334

## 9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

# 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 godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

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

Confidential

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.

# 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 (borett) 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 Nekter 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 il 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 karmer.

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 il 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 misslighold 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 ar 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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer

11-1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget jfr. Lov om borettslag § 7-12

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

KRISTIANSAND KOMMUNE

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

N

**Område:** Kristian IVs gate 82C

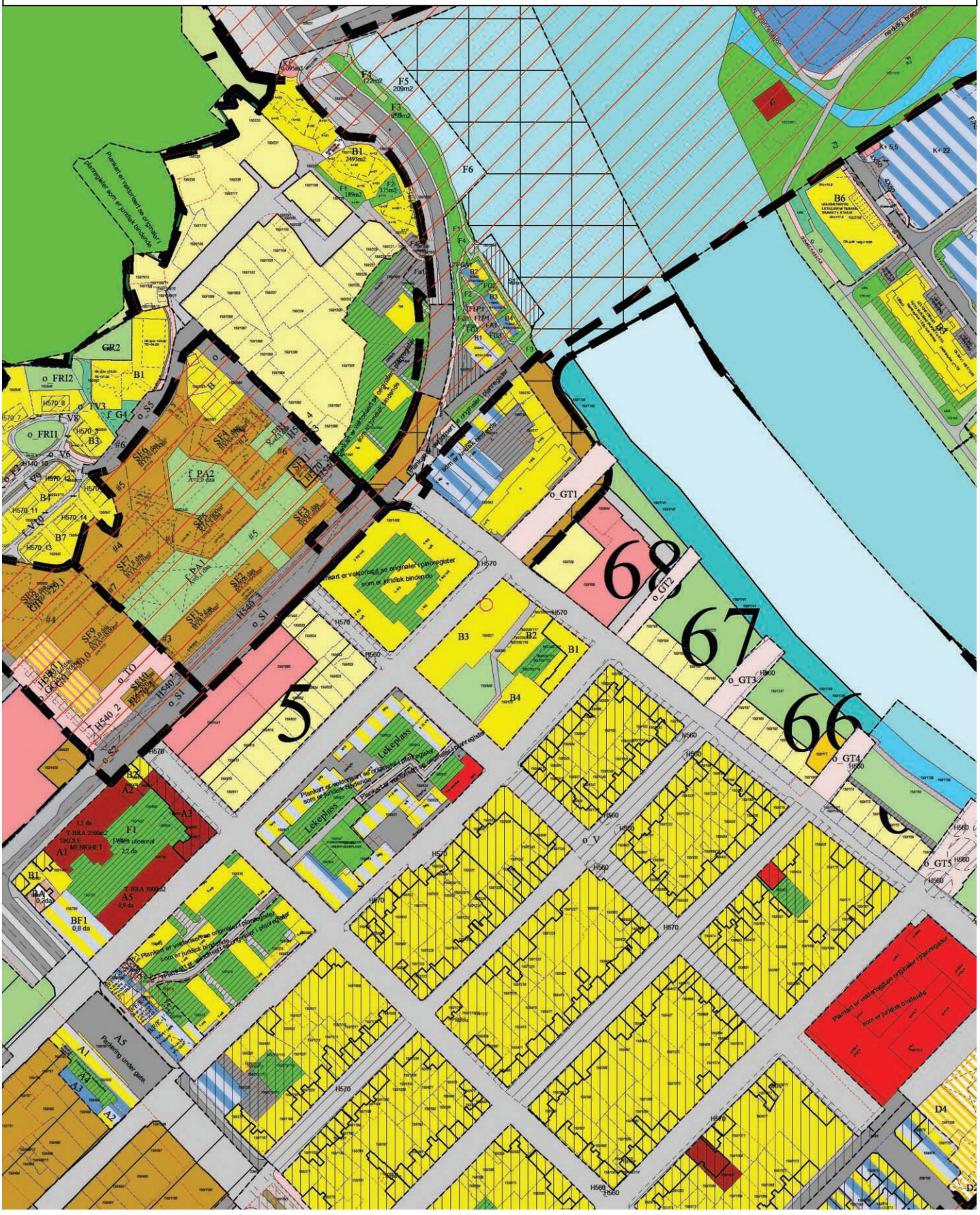
**Dato:** 26.06.2025

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**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

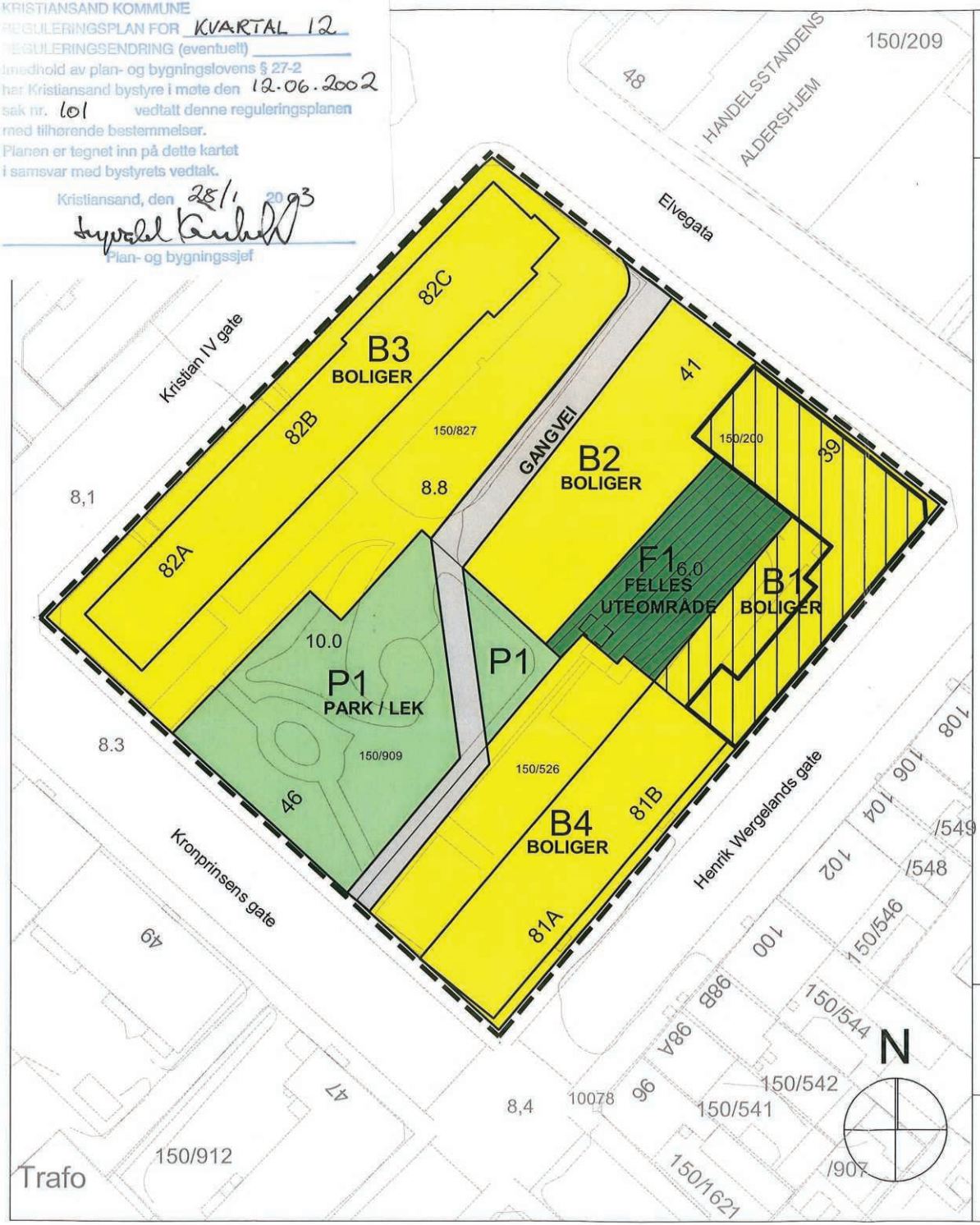
**Godkjent av bystyret i Kristiansand 12.06.2002 som sak nr. 101**

Plan- og bygningssjefen

KRISTIANSAND KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR KVARTAL 12
REGULERINGSENDRING (eventuelt)
Innehold av plan- og bygningslovens § 27-2
har Kristiansand bystyre i møte den 12.06.2002
sak nr. 101 vedtatt denne reguleringsplanen
med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på dette kartet
i samsvar med bystyrets vedtak.

Kristiansand, den 25/1 2003

Plan- og bygningssjef




REGULERINGSPLAN

# KVARTAL 12

KRISTIANSAND KOMMUNE

## BYGGEOMRÅDER (§ 25.1)
- BOLIGER

## LANDBRUKSOMRÅDER (§ 25.2)

## TRAFIKKOMRÅDER (§ 25.3)
- GANG-/SYKKELVEI, FORTAU

## FRIOMRÅDER (§ 25.4)
- PARK, LEKEPLASS

## FAREOMRÅDER (§ 25.5)

## SPESIALOMRÅDER (§ 25.6)
- BEVARINGSOMRÅDE

## FELLESOMRÅDER (§ 25.7)
- FELLES UTEOMRÅDE

## ANDRE SYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Omriss planlagt bebyggelse
- Omriss eks. bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

| SAKSBEHANDLING | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| | | |

| REVISJONER | DATO | SIGN |
|---|---|---|
| | 22.11.01 | NBB |

| | |
|---|---|
| OPPDRAG NR. | 702492 |
| FILNAVN: | |
| SAKSBEHANDLER | N.B.B. - J.P.L. |
| DATO | 25.04.02 |

MÅLESTOKK 1:500

0 25 50 m

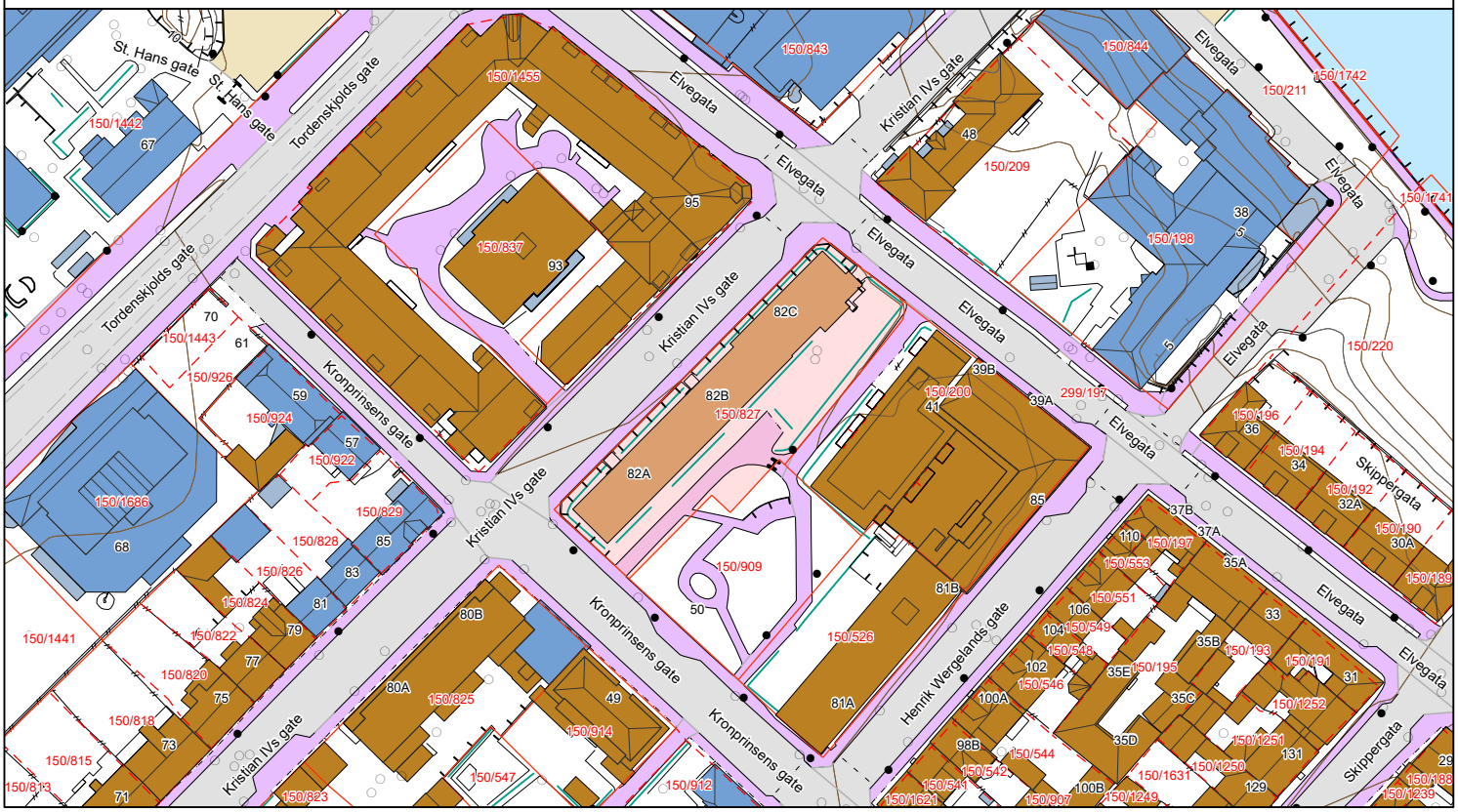

Asplan Viak

ASPLAN VIAK SØR AS
TOLLBODGATA 40
4614 KRISTIANSAND
TELEFON 38 10 75 00, TELEFAX 38 10 75 01
INTERNETT WWW.ASPLANVIAK.NO

# Oversiktskart

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



# Matrikkelkart

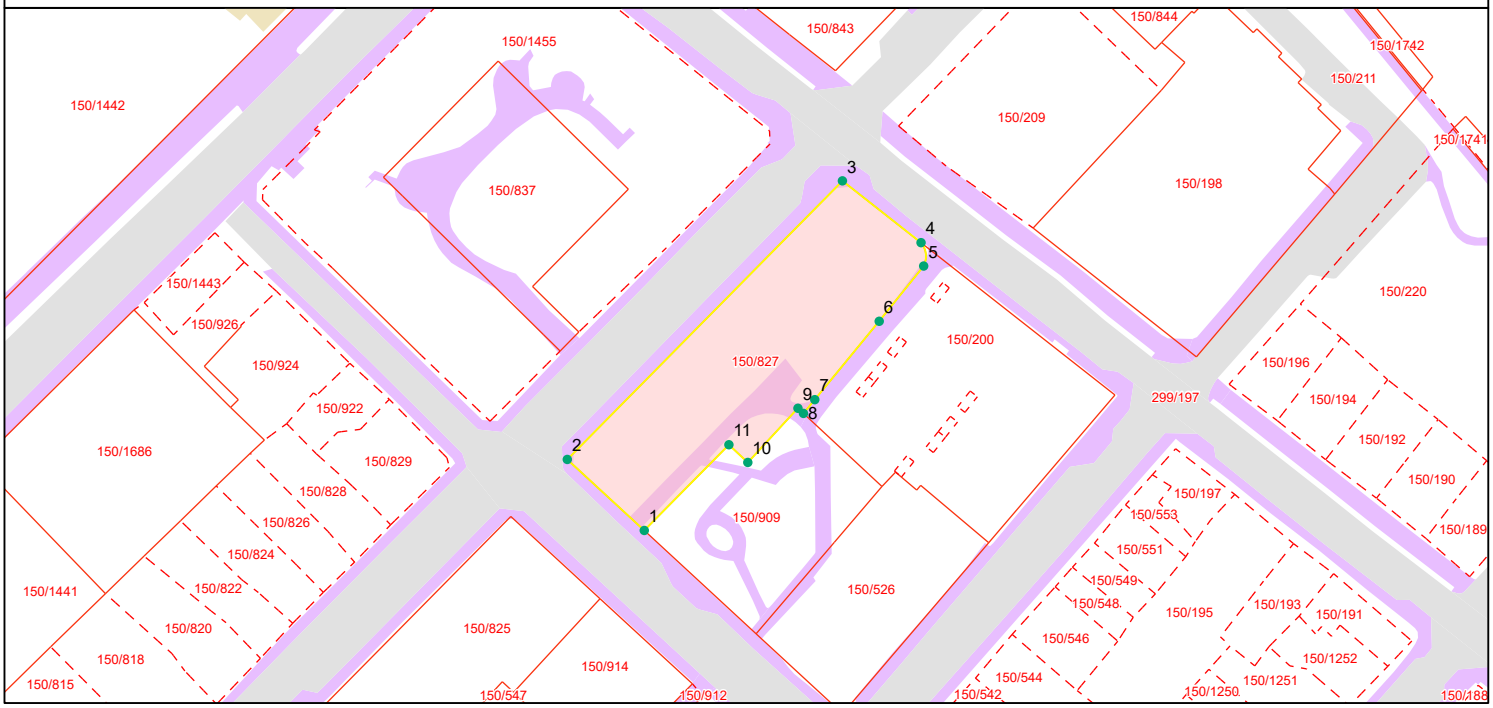
Adresse: **Kristian IVs gate 82C, 4614 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/827/0/0**

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

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 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 |

# Kristian IVs gate 82C

Nabolaget Kvadraturen nordøst - vurdert av 124 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.)<br>139 elever, 13 klasser | 4 min<br>0.4 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Kristiansand Internasjonale skole ...<br>191 elever, 11 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Grim skole (8-10 kl.)<br>483 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever | 4 min<br>0.4 km |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 7 min<br>0.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Fylkeshuset<br>Linje 10 | 2 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 11 min<br>0.9 km |
| Kristiansand Kjevik | 18 min |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Lund barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Trollhaugen barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 15 min<br>1.2 km |
| Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 å...<br>30 barn | 15 min<br>1.2 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Kronprinsensgate | 1 min |
| Kiwi Elvegata | 6 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lillemarkens | 9 min |
| Vitusapotek Elefanten - Kristiansand | 8 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 11 min |

## SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

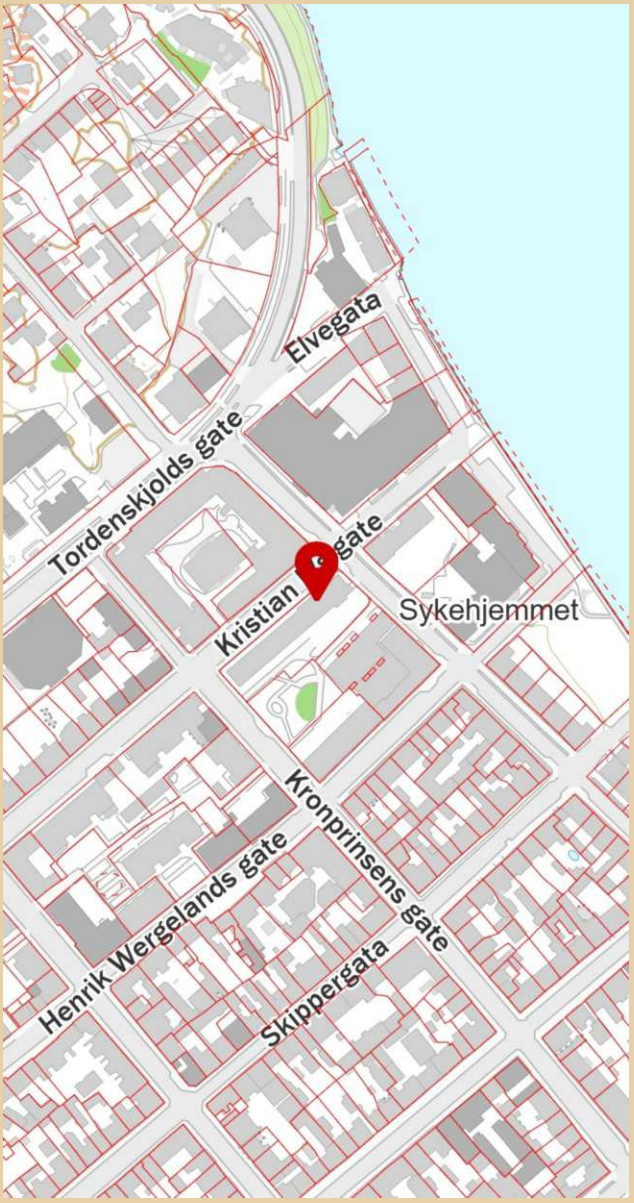
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

—

**Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Sykkel
- Egen bil




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---