

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 61 307,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 352 697,-
Felleskostn.: Kr 5 442,-
Selger: Heidi Sørensen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 68/76 kvm
Tomtstr.: 4483 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 542
Andelsnr.: 147
Oppdragsnr.: 1411250544

Sjarmerende 3-roms på Lund med balkong på 11m² og gode solforhold | Nyere kjøkken og bad

Velkommen til St. Olavs vei 15C – en lys og sjarmerende 3-roms i populære omgivelser på Lund. Boligen har en praktisk planløsning med en romslig gang, nyere og utvidet bad/vaskerom, et pent kjøkken, to gode soverom og en stor stue med utgang til solrik balkong. I tillegg har du store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir leiligheten en gjennomgående lys og luftig romfølelse.

Her bor du sentralt på Lund med kort vei til nye Lund Torv med treningssenter, spisesteder og servicetilbud. Samtidig har du kort avstand til UiA, dagligvarebutikker, skoler, grøntområder og gode kollektivforbindelser.

Verdt å nevne:

- 2 romslige soverom
- Solrik balkong
- Pent og utvidet bad
- Lekkert kjøkken
- Ingen dokumentavgift
- 3 boder

Her vil du garantert trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Energiattest	130
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Entrè, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 8 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

11 kvm

Ikke målbare arealer

Boden på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Boden har et gulvareal på ca. 5 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggemeldte tegninger ved at badet ble utvidet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2015.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4483 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Opparbeidet med plen og beplantning. Fine utearealer med bla. felles grøntområde, grill og sittegrupper til felles bruk.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Lund – en av Kristiansands mest etterspurte bydeler. Området er kjent for sitt gode bomiljø og passer for mennesker i alle livsfaser. Like i nærheten finner du også nye Lund Torv, et moderne nærmiljø med blant annet ny avdeling av Spicheren treningssenter, sushi-restaurant og flere servicetilbud.

Her bor du med kort avstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole, samt universitetsområdet ved UiA med idrettsarenaer og gode treningsmuligheter. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Coop Prix i St. Olavs vei, som ligger like i nærheten.

Fra boligen er det også kort vei til Kristiansand sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. Her finner du blant annet populære Markens gate, Sandens kjøpesenter og kulturhuset Kilden. På varme sommerdager er både Bystranda og Fiskebrygga naturlige samlingspunkter med liv og aktivitet.

For et enda større handelsutvalg ligger Sørlandsparken en kort kjøretur unna. Her finner du et stort utvalg butikker, restauranter og servicetilbud som blant annet vinmonopol, møbelbutikker, apotek og klesforretninger.

Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter. Lund har flere hyggelige parker og grøntområder, og for den turglade ligger populære Jegersberg i kort avstand med flotte turstier, lysløyper og badevann. I den andre enden av Lund finner du Bertesbukta med småbåthavn og badeplass. Andre fine turmål i området er blant annet Gimle gård og de naturskjønne omgivelsene rundt Jegersberg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Gøran Knutsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkong i betongkopnstruksjon med tilgang via stue på ca.11 kvm.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av furu. Innvendige vegger har malte tapetserte veggflater.
- Innvendige tak har malt betong.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten har isolert stålppe.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår og profilerte dører i bad og soverom fra ca. 2015.

VÅTROM

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte himlingsplater.
- På gulvet er det fliser med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av laminat.
- Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn integrert i innredningen.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Det er enkelte kobberør i kjøkken, ellers er innvendige vannledninger av plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod i kjeller.
- Det elektriske anlegget har jordfeilautomater i sikringsskap.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggemeldte tegninger ved at badet ble utvidet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2015.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggfirma Martin Unhjem, Flaa VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, samt utvidelse.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Alt ble lagt nytt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja
Beskrivelse: Dårlig tetning og noen vanskelig å åpne og lukke. Kjent feil i borettslaget etter forrige vindusbytte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Anticimex
Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrsbehandling med effekt.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja
Beskrivelse: Fyringsforbud i 2016(?).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: Varmefag
Beskrivelse av arbeidet: Alle pipene ble rehabilitert.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Elektrotema
Beskrivelse av arbeidet: Byttet til automatsikringer.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja
Beskrivelse: Det vurderes fasadefornyning samt bytte av tak. Skal stemmes over på neste generalforsamling. I utgangspunktet skal det ikke øke fellesutgiftene ytterligere.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

1.etasje: Entrè, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

Balkong på 11m².

Leiligheten disponerer 3stk boders:

- 2stk boders i kjeller, hvor en av de er på 8m². Den andre er ikke oppmålt.
- 1stk bod på loft med et gulvareal på ca. 5m²

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsgrad Ikke undersøkt: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Følgende løsere medfølger ikke:

- Garderobeskap på soverom
- Hyller i stue ved spisebord

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Badet ble pusset opp i 2015
- Kjøkken ble pusset opp i 2016
- Elektrisk anlegg fikk automatsikringer i 2015

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering av kjøretøy er kun tillatt i oppmerket parkeringsfelt.

Parkering administreres via Apcoa-appen. Gjennom denne løsningen kan beboere registrere parkering, og det er tillatt med én parkeringsplass per leilighet.

Solforhold

Leiligheten byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588157

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 290 000

Omkostninger kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

61 307 (Andel av fellesgjeld)

3 351 307 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 352 697 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 361 597 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 364 397 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 737 873 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 951 493 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold/serviceavtaler, kommunale avgifter, renhold fellesareal, vaktmestertjenester, kabel-tv, felles forsikring og revisjon- styre- og forretningsførerhonorar.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

Avdrag felleslån = kr. 153,-

Renter felleslån = kr. 6,-

Avdrag felleslån = kr. 312,-

Vedlikehold iht til GF 2025 = kr. 685,-

Driftskostnader = kr. 3.324,-

Avdrag felleslån = kr. 157,-

Renter felleslån = kr. 7,-

Renter felleslån = kr. 230,-

Telia TV / Bredbånd = kr. 568,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 442

Andel Fellesgjeld

Kr 61 307

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

03.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 11433121820, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.12.2025: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 03.12.2025: 353 597

Andel av saldo: 2 765

Første termin: 30.06.2000 Første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 11433121801, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2025: 4.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 03.12.2025: 362 553
Andel av saldo: 2 835
Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 30008761783, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2025: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 03.12.2025: 7 866 553

Borettslaget har ikke organisert IN-ordning.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valhalla Borettslag

Organisasjonsnummer

952864386

Andelsnummer

147

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Ihht styrets årsmelding for 2024 opplyser de at det er planlagt vedlikehold i 2025:

- Maling av skadede partier lavblokker, balkongkanter og inngangspartier.
- Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-D.
- Oppgradering av areal avsatt til grønnsakskasser.

Fremtidig vedlikehold kommende år:

- Brannvarslingsanlegg.
- Tak over øverste veranda.
- Tak over høyblokker.

Vedlikehold innen 2030:

- Renovering av tak over alle høyblokker.
- Mulig hovedrenovering av samtlige blokker.

Etter prat med styreleder:

Det gjøres oppmerksom på at renovering av blokkene ikke er vedtatt. Derimot er det opplyst om at vi har et vedlikeholdsbehov, som i fjor kulminerte i "fasadeprosjektet". Nyere informasjon om kommunalt rørarbeid på Lund og tilhørende konsekvenser har medført at vi må prioritere annerledes og foreløpig innstilt fasadeprosjektet. Informasjon om rør og foreløpig handlingsplan tenkes annonsert innen få dager gjennom innkalling til ordinær forsamling.

Kort fortalt så har borettslaget stilt seg slik økonomisk at vi kan øke fellesgjelden til i snitt 500.000 per andel, uten at dette skal ha stor innvirkning på felleskostnadene.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men er søknadspliktig til styret og det kan bli nødvendig med aksept fra beboere i oppgangen. Omfang - og gjennomføring av søknadsprosessen avklares med styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må påregne deltakelse på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 542 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 147 i Valhalla Borettslag med orgnr. 952864386

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/542:

24.11.1954 - Dokumentnr: 2129 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

29.09.1955 - Dokumentnr: 1347 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

21.11.1956 - Dokumentnr: 2289 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

06.06.2006 - Dokumentnr: 11767 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1954 - Dokumentnr: 46 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 13532 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:542

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest for boligen.

Det foreligger bygge-anmeldelse for St. Olavs vei 15 oppgang A og B, datert 30.11.1953.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger plan nr. 24: Agder alle, del II og er regulert til blokkbebyggelse.

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

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris basert vederlag tilsvarende kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Fotograf
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 8 990 Markedspakke Digital
- 9 990 Oppgjørshonorar
- 2 556 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 990 Tilretteleggingsgebyr
- 1 990 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem
Eiendomsmegler / Partner
ole.jakob.seglem@aktiv.no
Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162
Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

13.03.2026



























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



St. Olavs vei 15 C, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 542



Andelsnummer 147

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 22549-1005

Referansenummer: LC1133

Autorisert foretak: Nestor Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Gøran Knutsen



Nestor Takst

Medlem av  Takstnett

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.

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge. Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptre som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.

Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen

Uavhengig Takstingeniør

goran@nestortakst.no

934 09 507



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 eksemplarstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har en del normale bruksspor og enkelte bygningsdeler viser tydelig slitasje. Det anbefales vedlikehold og oppgraderinger innen rimelig tid for å opprettholde standarden. Ingen alvorlige feil er påvist, men videre forfall kan oppstå uten tiltak.

Leilighet - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong i betongkonstruksjon med tilgang via stue på ca.11 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Innvendige vegger har malte tapetserte veggflater. Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten har isolert stålppe.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår og profilerte dører i bad og soverom fra ca. 2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte himlingsplater.
På gulvet er det fliser med elektriske varmekabler.
Det er plasts luk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn integrert i innredningen.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er enkelte kobberør i kjøkken, ellers er innvendige vannledninger av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod i kjeller.
Det elektriske anlegget har jordfeilautomater i sikringsskap.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

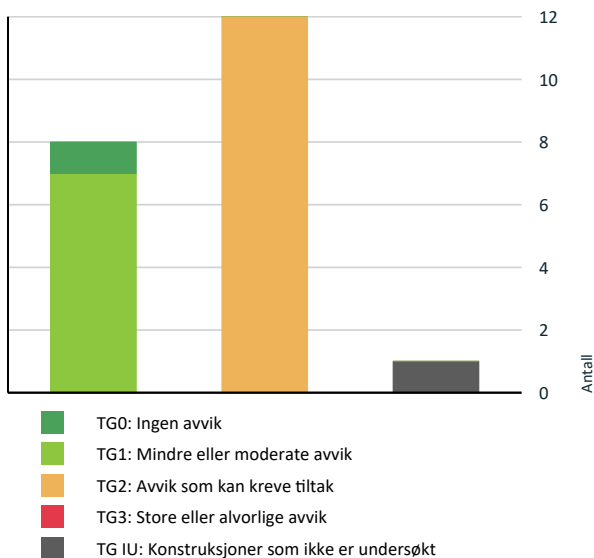
Leilighet

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

Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggemeldte tegninger ved at badet ble utvidet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 06.02.26 kl. 09.00.

Det var overskyet og -6 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

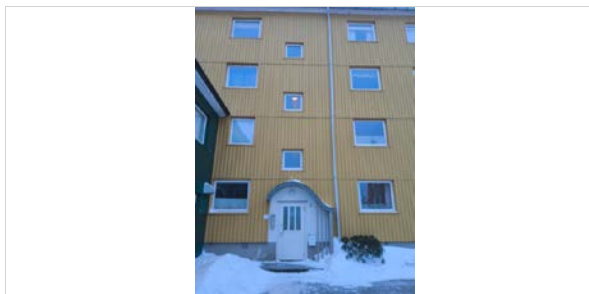
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Bad	Totalrenovering og utvidelse av bad
2016	Elektrisk anlegg	Utskifting av sikringer i el-skap

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, og avvik er påvist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Eier opplyser at noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke og har dårlig tetting. Dette er en kjent feil i borettslaget etter forrige vindusbytte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Vinduene må påregnes å justere og skifte ut enkelte deler for å kunne åpne/lukke vinduene normalt.

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Årlig justeringer/smøring av dører må forventes.

TG 2 Dører

Bygningen har PVC balkongdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdør tar i bunnen av karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdør bør justeres slik at den ikke tar i karm. Konsekvensen ved å ikke justere er økt slitasje på dørblad og karm.



TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med tilgang via stue på ca.11 kvm.
Rekkverk i metall -og glasskonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 1,0 m.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen var under befaringstidspunktet dekket av snø og var derfor ikke mulig å vurdere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Årlig kontroll og spyling av balkong må forventes. Dette for at ikke sluker/nedløp skal bli tette og vann kan renne inn i bygget.

TG 2 Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand, dersom det ikke foreligger/fremvises utskrift av dette før eller under befaring vil punktet få TG2 og kjøper bør innhente siste årsmelding og vedlikeholdsplan fra sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mottatt plan for utvendig vedlikehold av fellesarealer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Innvendige vegger har malte tapetserte veggflater. Innvendige tak har malt betong. Eier opplyser at det har vært forekomst av skjevgkre i leiligheten. Det ble gjort tiltak i form av skadedyrsbehandling av Anticimex i 2023, og er ikke observert skjevgkre i etterkant.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert, og heller ikke er å regne som et avvik da dette er en brukt bolig.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og soverom. Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen. Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmontert innredninger.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken. Det er knirk i gulv flere steder i leiligheten. Årsak til skjevhet vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av leiligheten og rommene. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevhet i eldre etasjeskillere.

Konsekvens/tiltak

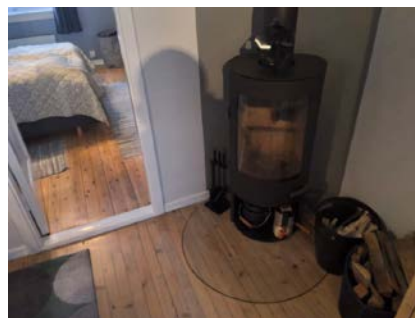
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har isolert stålpipes. Pipe ble rehabilitert i 2016.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører fra byggeår og profilerte dører i bad og soverom fra ca. 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater baderomsplater og sokkelflis. I taket er det malte himlingsplater.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater skal ha en dryppkant mot gulvet som er fuktsikret ved bruk av aluminiumsprofil og fugemasse. I dette tilfellet er det ikke observert hverken aluminiumsprofil eller fugemasse. Det er flere steder registrert varierende åpninger mellom bunn av plate og sokkelflis, som ikke er sikret mot fukt.

Det har tidligere vært åpning inn til felles-sjakt til rør. Disse sjaktene sannsynlig egen branncelle. Åpningen er nå tildekket med flis, men med ukjent utførelse. Vær oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport

Ved manglende alumuliumsprofil og silikonfuge i bunn av baderomsplate vil vann og fukt kunne trenge inn bak baderomsplaten, noe som øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen over tid.

Det bør påføres silikonfuge i ovegang baderomsplate/sokkelfis for å forhindre at fukt trekker inn i veggkonstruksjonen.

Det anbefales å innhente brann-prosjekteringen av bygget og undersøke valgt løsning med flis nærmere.



Feil montering av baderomsplater.



Ufagmessig tetting av tidligere hull.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det fliser med elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Det lokale fallet rundt sluk var ikke mulig å undersøke tilstrekkelig på grunn av dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er ikke høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp slukrist til gulv/synlig membran ved dørterskel, i henhold til dagens krav.

Det er registrert noe oppsprekking av silikonfuge ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Silikonfuge bør kontrolleres jevnlig. Hvis den begynner å slippe fra flis/terskel bør det legges ny.

Badet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader ved lekkasje.



Oppsprukket silikonfuge.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det ble i følge eier lagt nytt tettsjikt/membran ved renovering av bad i 2015.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er begrenset mulighet til å inspisere sluket under dusjkabinett under befarig. På grunn av manglende rengjøring og vedlikehold av sluk er det under befaringsstidspunktet vanskelig å konstantere membran.

Det er ikke tilstrekkelig tettet rundt gjennomføring av avløp fra servant. Se punkt "avløpsrør".

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det anbefales å gjøre tiltak for å forbedre tilgang til sluk, slik at man jevnlig kan inspisere og rengjøre sluket. Manglende vedlikehold på sluk kan føre til tett sluk.

Overnevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



Begrenset tilgang til sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Overnevnte forhold medfører økt risiko for at lekkasjer kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og luftespalte under dørblad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Normal slitasje fra monteringsstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er sannsynlig at ventil til naturlig ventilasjon er bygget inne eller at kjøkken er flyttet fra original planløsning. Nevnte forhold kan gi noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er enkelte kobberør i kjøkken, ellers er innvendige vannledninger av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Leilighetens stoppekran er lokalisert i rørskap.

Plastrør er ikke plugget i kjøkken, men det er gjort kompensierende tiltak med automatisk vannstopper.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Ved å flytte kjøkken uten å endre ventilasjonen forandres prinsipper for oppdriftsventilasjon med avtrekk fra kjøkken og bad, og friskluft inn i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod i kjeller.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Ved lekkasje på varmtvannsbereder vil

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfellet er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Selv om kravet til fast tilkoblingspunkt ikke gjaldt ved montering anbefales det likevel å montere dette for å unngå varmgang i stikkontakt.

Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.



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.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappegang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Jordfeilautomater ble montert i 2015, i følge eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har kun kjennskap til elektrisk arbeid som er utført i sikringsskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det foreligger ingen samsvarserklæringer på arbeid som er utført i forbindelse med montering av jordfeilautomater i sikringsskap.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Eier opplyser at sikringer kan løses ut ved overbelastning.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke montert komfyrvakt til platetopp på kjøkkenet. Komfyrvakter sikrer at strømmen kuttes ved brannfare.

Det er tegn på at det elektriske anlegget er underdimensjonert da sikringer løses ut ved bruk av flere hvitevarer på kjøkkenet, samt panelovner.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget og nevnte forhold anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i en bolig er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

Ved påvirkning over lengre tid øker radon risikoen for lungekreft. Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

Konsekvens/tiltak

Enkle tiltak i konstruksjonen kan omfatte å tette mot grunnen, for eksempel ved å pusse vegger som står mot terreng, lukke åpninger og sprekker i betong, samt tette fuger mellom bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan forbedres enten ved å bruke eksisterende ventiler bedre eller ved å montere vifter som øker luftutskiftingen.

Ved mer omfattende behov kan det etableres en radonbrønn med kontinuerlig uttrekk av radongass fra grunnen. Et slikt undertrykk under betonggulvet reduserer gassens mulighet til å sive inn i bygningen, noe som ellers kan skje fordi ventilasjon normalt skaper et lett undertrykk inne.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	8		76	11
SUM	68	8			11
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang, bad	Bod	

Kommentar

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boden på loft er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Boden har et gulvareal på ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra de godkjente byggemeldte tegninger ved at badet ble utvidet i forbindelse med totalrenovering av bad i 2015.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	68	0

Kommentar

Leilighet

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Heidi Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	542		0	4450.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Olavs vei 15 C

Hjemmelshaver

Valhalla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALHALLA BORETTSLAG	952864386			Sørensen Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

147

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Lund. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har kort avstand til dagligvarebutikk, bussholdeplass og øvrige servicetilbud. Det er gode bussforbindelser til Kristiansand sentrum. Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boområde med nærhet til grøntområder og turmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til blokkbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gress og asfalt.

Tomtearealet er 4 450,80 kvm.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at det vurderes fasadefornyning samt bytte av tak. Skal stemmes over på neste generalforsamling. I utgangspunktet skal det ikke øke fellesutgiftene ytterligere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2026		Gjennomgått		Nei
Byggesak			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

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 fukttinnhold 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 nedslitting 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 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LC1133>

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Heidi Sørensen

Boligen

St. Olavs vei 15C

4631 KRISTIANSAND S

4204-152/542/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggfirma Martin Unhjem, Flaa VVS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert, samt utvidelse.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble lagt nytt.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Dårlig tetning og noen vanskelig å åpne og lukke. Kjent feil i borettslaget etter forrige vindusbytte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Skjeggkre

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrsbehandling med effekt.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Fyringsforbud i 2016(?).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Varmefag

Beskrivelse av arbeidet: Alle pipene ble rehabilitert

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektroteama

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til
automatsikringer

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Det vurderes fasadefornyning samt bytte av tak. Skal stemmes over på neste generalforsamling. I utgangspunktet skal det ikke øke fellesutgiftene ytterligere.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 03.12.25 Side 1 av 2

VALHALLA BORETTSLAG	V ³ r ref.:	10/147	Fjdselsdato eier:	27.02.1986
St. Olavs Vei 15 C	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Heidi Sjørensen		
Organisasjonsnr: 952 864 386	Andelsnr:	147		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 4 950

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	152
	Renter fellesl ³ n	9
	Avdrag fellesl ³ n	315
	Vedlikehold iht til GF 2025	360
	Driftskostnader	3 166
	Avdrag fellesl ³ n	156
	Renter fellesl ³ n	9
	Renter fellesl ³ n	232
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredb ³ nd	551

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 442

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	153
	Renter fellesl ³ n	6
	Avdrag fellesl ³ n	312
	Vedlikehold iht til GF 2025	685
	Driftskostnader	3 324
	Avdrag fellesl ³ n	157
	Renter fellesl ³ n	7
	Renter fellesl ³ n	230
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredb ³ nd	568

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	61 307	Gjeld siste ³ rsoppg.:	65 729
Klient ajourf. l ³ n:	8 582 703	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 183 246

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 11433121820, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.12.2025: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 03.12.2025: 353 597

Andel av saldo: 2 765

Første termin: 30.06.2000Første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2026)

L³ nenummer: 11433121801, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.12.2025: 4.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3

Saldo per 03.12.2025: 362 553

Andel av saldo: 2 835

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2026)

L³ nenummer: 30008761783, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 03.12.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 03.12.2025: 7 866 553

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 03.12.25 Side 2 av 2

VALHALLA BORETTSLAG	V³ r ref.:	10/147	Fjdselsdato eier:	27.02.1986
St. Olavs Vei 15 C	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Heidi Sjørensen		
Organisasjonsnr: 952 864 386				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 55 708

Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.12.2036)

Þ n til vinduer, piper og mjr

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Haugom

Adresse: St. Olavs Vei 15 C 3.Etg.

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 99999999

E-post: styret@valhallabrl.no

Styret ³nsker prim³rt henvendelser via e-post. Styreleder ber om SMS i forkant av eventuelle telefonhenvendelser

5: Restanse felleskostnader pr. 03.12.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	65 729	Andre inntekter:	1 256
Annen formue:	27 787	Utgifter:	3 802		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 500
Andelsnr:	147	Partialobligasjonsnr:	00147

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 152/542, 152/543, 152/603

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588157
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501035656

Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025

Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001271
Fakturabeløp NOK 72083,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010125-310125		896,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010225-280225		896,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010325-310325		896,53	25%
FORBRUK VANN	23,00	m3	170,43	1/1	261224-311224		170,43	25%
FORBRUK VANN	200,00	m3	1482,00	1/1	301124-261224		1482,00	25%
FORBRUK VANN	-132,00	m3	-978,12	1/1	301124-311224		-978,12	25%
FORBRUK VANN	126,00	m3	1000,44	1/1	310125-280225		1000,44	25%
FORBRUK VANN	140,00	m3	1111,60	1/1	280225-310325		1111,60	25%
FORBRUK VANN	140,00	m3	1111,60	1/1	311224-310125		1111,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010125-310125		1660,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010225-280225		1660,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010325-310325		1660,80	25%
FORBRUK AVLØP	23,00	m3	375,36	1/1	261224-311224		375,36	25%
FORBRUK AVLØP	200,00	m3	3264,00	1/1	301124-261224		3264,00	25%
FORBRUK AVLØP	-132,00	m3	-2154,24	1/1	301124-311224		-2154,24	25%
FORBRUK AVLØP	126,00	m3	2048,76	1/1	310125-280225		2048,76	25%
FORBRUK AVLØP	140,00	m3	2276,40	1/1	280225-310325		2276,40	25%
FORBRUK AVLØP	140,00	m3	2276,40	1/1	311224-310125		2276,40	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010125-310125		1043,72	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035656
Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001271
Fakturabeløp NOK 72083,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1								
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010225-280225		1043,72	25%
1								
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010325-310325		1043,72	25%
1								
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010125-310125		1044,32	25%
1								
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010225-280225		1044,32	25%
1								
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010325-310325		1044,32	25%
1								
EIENDOMSSKATT BOLIG	78970500,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		39682,50	
			Netto				65603,24	
			MVA				6480,18	
			Øreavrunding				-0,42	
			Å betale NOK				72083,00	

Grunnlag MVA høy sats: 25920,74, MVA: 6480,18

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Andre henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084814
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001339
Fakturabeløp NOK 69505,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010425-300425		896,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010525-310525		896,53	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2 1	1,00	stk	896,53	1/1	010625-300625		896,53	25%
FORBRUK VANN	140,00	m3	1111,60	1/1	300425-310525		1111,60	25%
FORBRUK VANN	135,00	m3	1071,90	1/1	310325-300425		1071,90	25%
FORBRUK VANN	135,00	m3	1071,90	1/1	310525-300625		1071,90	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010425-300425		1660,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010525-310525		1660,80	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010625-300625		1660,80	25%
FORBRUK AVLØP	140,00	m3	2276,40	1/1	300425-310525		2276,40	25%
FORBRUK AVLØP	135,00	m3	2195,10	1/1	310325-300425		2195,10	25%
FORBRUK AVLØP	135,00	m3	2195,10	1/1	310525-300625		2195,10	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010425-300425		1043,72	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010525-310525		1043,72	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010625-300625		1043,72	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010425-300425		1044,32	25%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084814
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001339
Fakturabeløp NOK 69505,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010525-310525	1044,32	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	1044,32	1/1	010625-300625	1044,32	25%
1	EIENDOMSSKATT BOLIG	78970500,00	kr	2,01	1/1	010425-300625	39682,50	
Netto							63540,61	
MVA							5964,54	
Øreavrunding							-0,15	
Å betale NOK							69505,00	

Grunnlag MVA høy sats: 23858,11, MVA: 5964,54

Henveler: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134780
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001396
Fakturabeløp NOK 67258,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	010725-310725	896,53	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	010825-310825	896,53	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	010925-300925	896,53	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	415,00	m ³	3295,10	1/1	300625-300925	3295,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010725-310725	1660,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010825-310825	1660,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	010925-300925	1660,80	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	415,00	m ³	6747,90	1/1	300625-300925	6747,90	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010725-310725	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010825-310825	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010925-300925	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	1044,32	1/1	010725-310725	1044,32	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	1044,32	1/1	010825-310825	1044,32	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	1044,32	1/1	010925-300925	1044,32	15%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134780
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001396
Fakturabeløp NOK 67258,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1					
EIENDOMSSKATT BOLIG	78970500,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	39682,50	
Grunnlag MVA middel sats: 23979,11, MVA: 3596,89				Netto	63661,61
				MVA	3596,89
				Øreavrunding	-0,50
				Å betale NOK	67258,00

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184040
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001453
Fakturabeløp NOK 82738,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	011025-311025	896,53	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	011125-301125	896,53	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	896,53	1/1	011225-311225	896,53	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	415,00	m ³	3295,10	1/1	300925-311225	3295,10	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	011025-311025	1660,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	011125-301125	1660,80	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP KAT. 2, 15% MVA 1	1,00	stk	1660,80	1/1	011225-311225	1660,80	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	415,00	m ³	6747,90	1/1	300925-311225	6747,90	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011025-311025	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011125-301125	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011225-311225	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	1044,32	1/1	011025-311025	1044,32	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	1044,32	1/1	011125-301125	1044,32	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	1044,32	1/1	011225-311225	1044,32	15%

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184040
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001453
Fakturabeløp NOK 82738,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

Eiendom 152/542/0/0/1 - ST. OLAVS VEI 15A/B
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1								
EIENDOMSSKATT BOLIG	78970500,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		39682,50	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	45,00	Stk	344,00	1/1	010925		15480,00	
			Netto				79141,61	
			MVA				3596,89	
			Øreavrunding				-0,50	
			Å betale NOK				82738,00	

Grunnlag MVA middel sats: 23979,11, MVA: 3596,89

Henvendelser: post@kristiansand.kommune.no / 38 07 50 00
Feiegebyr gjelder for perioden 01.01.-31.12.25. Tlf 47 81 40 00, evt kbr@kbr.no
Info om vann/avløpsgebyr: www.kristiansand.kommune.no/VA-gebyr, evt tlf 38 05 29 97
Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no
Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER FOR VALHALLA BORETTSLAG

Org.nr. 952864386

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtatt: 29.04.1986 - Sist endret: 22.03.2024

1	INNLEDENDE BESTEMMELSER.....	2
1.1	FORMÅL.....	2
1.2	FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD	2
2	ANDELER OG ANDELSEIERE	2
2.1	ANDELER OG ANDELSEIERE	2
2.2	SAMEIE I ANDEL	2
2.3	OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER	2
3	FORKJØPSRETT	3
3.1	HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT	3
3.2	FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENE	3
3.3	NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE	3
4	BORETT OG BRUKSOVERLATING	3
4.1	BORETTE	3
4.2	BRUKSOVERLATING	4
5	VEDLIKEHOLD	5
5.1	ANDELSEIERNE VEDLIKEHOLDSPLEKT	5
5.2	BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLEKT	5
6	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....	6
6.1	MISLIGHOLD.....	6
6.2	PÅLEGG OM SALG.....	6
6.3	FRAVIKELSE.....	6
7	FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET	6
7.1	FELLESKOSTNADER	6
7.2	BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET	6
8	STYRET OG DETS VEDTAK	7
8.1	STYRET.....	7
8.2	STYRETS OPPGAVER	7
8.3	STYRETS VEDTAK.....	7
8.4	REPRESENTASJON OG FULLMAKT	8
9	VALGKOMITE	8
9.1	VALGKOMITE	8
10	GENERALFORSAMLINGEN	8
10.1	MYNDIGHET	8
10.2	TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING	8
10.3	VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING	8
10.4	SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING	8
10.5	MØTELEDELSE OG PROTOKOLL	9
10.6	STEMMERETT OG FULLMAKT	9
10.7	VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN	9
11	INHABILITET, TAUSHETSPLEKT OG MINDRETALLSVERN	9
11.1	INHABILITET	9
11.2	TAUSHETSPLEKT	9
11.3	MINDRETALLSVERN	10
12	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10
12.1	VEDTEKTSENDRINGER.....	10
12.2	FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE	10

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Valhalla borettslag er et samvirkeforetak 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.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som også er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.*
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.*
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.*
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.*

2.2 Sameie i andel

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

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

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

- (2) *Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.*
- (3) *Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.*
- (4) *En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.*
- (5) *Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.*

4.2 Bruksoverlating

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir 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 har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere belastes egenandel v/forsikringssak.*
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Endringer i leiligheten skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang.*
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger ol.*
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.*
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.*
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.*
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.*

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Den som har ansvar for misligholdet belastes egenandel v/ forsikringssak.*
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.*
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med UNNTAK av varmekabler og sluk.*

- (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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.*
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.*

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer. 1. varamedlem har møteplikt i styret.*
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle styremedlemmene kan gjenvelges.*
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Valgkomiteen innstiller på de forskjellige plassene. Dersom dette ikke lar seg gjøre konstituerer styret seg selv.*
- (4) Styreleder og samtlige av styrets medlemmer må være andelseiere og bosatt i borettslaget. Dersom det viser seg umulig å finne kandidater, kan generalforsamlingen velge å fravike dette kravet.*

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.*
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:*
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,*
 - 2. å endre tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,*
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom,*
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,*
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,*
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.*

8.4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Valgkomite

9.1 Valgkomite

Valgkomite består av 3-5 medlemmer som velges for 1 år av gangen. Valgkomiteen skal bestrebe seg på å følge likestillingsloven når det gjelder valg av medlemmer.

10 Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.*
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.*
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).*

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- *Godkjenning av innkalling*
- *Valg av møteleder*
- *Valg av underskriver til protokoll*
- *Godkjenning av årsberetning fra styret*
- *Godkjenning av årsregnskap*
- *Godtgjørelse til revisor*
- *Valg av styreleder*
- *Valg av styremedlemmer og varamedlemmer*

- Valg av valgkomite
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5 Møteledelse og protokoll

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

10.6 Stemmerett og fullmakt

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

10.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.*
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.*
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.*

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

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

11.2 Taushetsplikt

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

11.3 Mindretallsvern

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

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

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

12.2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

VALHALLA BORETTSLAG

styret@valhallabrl.no

Kongsgård Allé 10 D

Gjeldende fra 15.09.2024

Valhalla borettslag skal være et framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives. Alle beboere er ansvarlig for at vedtektene og bestemmelsene som er vedtatt for borettslaget blir fulgt. Mangelfull etterlevelse av disse husordensregler og vedtektene vil bli ansett som grunnlag for mulig mislighold.

I tilfelle av akutt krise må det vurderes om **nødnumrene 110 (brann), 112 (politi), og 113 (medisinsk)** skal benyttes eller om vaktmesters **beredskapstelefon 90 77 82 34** er tilstrekkelig.

Styret vil følge opp hendelser, men er ikke tilgjengelig som akuttberedskap.

Alminnelige husordensregler

- Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Arbeid i leiligheten som medfører støy er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl. 18:00 og mandag kl. 07:00, samt øvrige hverdager mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Dør inn til leilighet skal holdes lukket.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for å verne om vår felles eiendom: både innvendige ganger – fellesrom og vaskerom og utvendige plener – beplantning og fellesareal etc. Lys skal slukkes etter bruk i kjeller og på loft. Dører til loft og kjeller skal holdes lukket.
- Alle hovedinngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Det skal ikke slippes inn noen du ikke kjenner. Sjekk at døra låser seg – spesielt ved snøfall. Alle beboere har felles ansvar for snømåking og strøing ved eget inngangsparti.
- **PARKERING:** Parkering av kjøretøy er kun tillatt på avsatte plasser til parkering, se vedlegg «Parkeringsoversikt» mot slutten. I tillegg må kjøretøyet være lagt inn i digital ordning tilknyttet Apcoa som er vår leverandør av parkeringsadministrasjon – tilgang tildeles av styret, og det er en tillatelse per andel. Maks tillatt sammenhengende parkeringstid er i dag 72 timer. Dette gjelder også for besøkende, da vi ikke har egne gjesteplasser.

Brudd på parkeringsreglene håndteres først og fremst gjennom bøter gitt av parkeringsselskapet. Gjentatte brudd, og etter skriftlig melding fra styret, kan tillatelse tilbakekalles for en gitt periode.

- **PRIVATE GJENSTANDER:** Eiendeler som møbler og inventar, leker, klær og lignede skal ikke henges på fellesareal uten avtale med styret. Feilplasserte gjenstander kan bli kastet uten varsel.

- **SYKLER, BARNEVOGNER OG UTSTYR:** Sykler, sparkesykler, skateboard og lignende skal oppbevares i sykkelrom, og for sykler skal kun kjellerdør benyttes som adkomst. Sykler kan også plasseres i utvendige sykkelstativ.

Barnevogner kan enten settes ved siden av nedre trappeløp eller i sykkelrom, og rullatorer som fortrinnsvis er sammenslått kan stilles opp under postkassene i hver oppgang.

Ski, kjelker og lignende utstyr kan oppbevares i egen bod. Ved behov for å oppbevare slike gjenstander utenfor sesong i sykkelrom skal styret varsles.

- **AVFALLSHÅNDTERING:** Borettslaget kildesorterer avfall som plast, mat, glass&metall, papp&papir og restavfall. Alle beholdere er synlig merket med farge og det er illustrative plakater ved hver dunk-gruppe som viser hvilken type avfall som skal hvor.

Melkekartonger, pappesker og lignende skal flatpakkes og brettes. Isopordeler skal ikke legges i grønn dunk sammen med papp.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som ellers ikke hører hjemme i de ulike dunkene, ei heller er det akseptabelt at avfall fra oppussing m.m. dumpes i borettslagets dunker. I slike tilfeller må den enkelte andelseier selv bekoste frakt til nærmeste avfalls-stasjon.

- **STIKKONTAKT I BOD:** Strøm fra fellesanlegg kan leies etter avtale med styret.
- **VASKERI:** Vaskerom er felles for hver adresse. Abonnement kan tegnes etter avtale med styret.

Vaskerienes åpningstider er 08:00 til 22:30 mandag til lørdag, og vaskemaskinene og tørketromlene skal ha avsluttet sine programmer innen stengetid. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt for bruk.

Når vaskeriene forlates skal vinduer være lukket, kraner stengt, lys slukket og døren skal være låst. Filter på vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres og vasket tøy skal tas med ut når vasking er avsluttet.

- **NAVNESKILT OG NØKLER:** Vaktmester skifter navn på ringeklokke. Postkasseskilt kan bestilles gjennom styret til egne satser, eller direkte hos Postens skiltbutikk. Postkasseskilt av type stort og hvitt, med sort tekst.

Nøkler til ytterdører, leiligheter og vaskerier går på system som forvaltes av eksterne firmaer. Nye nøkler må bestilles gjennom styret til egne priser, og det vil ikke bli gitt fullmakt for at nøkler kan lages andre steder.

- **FUGLEMATING:** Ikke tillatt på borettslaget område.

- *HUSDYR: Hovedregelen er at husdyr er søknadspliktig til styret og det kan bli nødvendig med aksept fra beboere i oppgangen. Omfang - og gjennomføring av søknadsprosessen avklares med styret.*
- *UTLEIE/FRAMLEIE/BRUKSOVERLATELSE: Gjelder alle tilfeller hvor andelseier overlater bruken av hele leiligheten til andre, inkludert familie. Søknads- og godkjenningsprosess, og lengde på utleie avhenger av flere faktorer – styret kan avklare den enkeltes situasjon. Bruksoverlating skal ikke forekomme uten godkjenning, og ved godkjenning reduseres ikke andelseiers plikter overfor borettslaget – inkl. leietakers etterlevelse av husordensreglene.*
- *RENGJØRING: Rengjøringsbyrå vasker trappeoppgangene fra loft til kjeller. Søl som andelseier har forårsaket står også andelseier ansvarlig for. Hvis borettslaget må ta rengjøringen, vil utgiftene bli viderefakturert.*
- *BRANNSIKKERHET: Andelseier er ansvarlig for å overholde brannforskrifter i egen leilighet. Leiligheten skal ha minst 1 brannvarsler som fungerer, og batteri hvis slik type skal byttes årlig. Andre type varslere med 5 eller 10 års batterikapasitet er også godkjent, men her er andelseier selv ansvarlig for kostnadene ved utskiftning.*

Brannslukningsapparatet som borettslaget eier skal følge leiligheten, og andelseier må sørge for at apparatet er i godkjent stand. Andelseier plikter også å stille apparat til sertifisering eller utskiftning når styret varsler om det.

Andelseiers etterlevelse av brannsikkerheten bekreftes gjennom den årlige internkontrollen som normalt gjennomføres sen-høst. Internkontrollen er obligatorisk for alle andelseiere.

- *GASSBEHOLDER: Skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, kjeller eller loft grunnet eksplosjonsfare. Egnet sted for oppbevaring ved behov er veranda.*
- *SIKRINGSSKAP: Ved oppgradering av det elektriske anlegget må det søkes styret.*
- *GRILLING: Det er på verandaene kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Kullgrilling henvises til borettslagets grillplasser.*
- *TEPPER OG SENGEKLÆR: Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper og sengeklær over rekkeverk på veranda eller fra noen av vinduene.*

Særskilte presiseringer av vedlikehold:

- *Borettslagets vedtekter §5-1 med underpunkter skal følges. Punktene nedenfor er ikke uttømmende, men et supplement og presisering.*
- *Andelseier har ansvar for flere emner i egen leilighet og på veranda, som med forventet vedlikehold vil hindre skade eller ulempe for andre. Forsikringssaker som skyldes andelseiers vedlikeholdsansvar etter vedtektene §5-1, vil egenandel bli belastet andelseier.*
- *Andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade eller tilløp til skade, som borettslaget antas å være ansvarlig for utbedring av – for eksempel lekkasje eller lignende. Skadedyr er en forsikringssak, og følger samme plikt om varsling.*
- *VARMTVANNSSBEREDER: Andelseier har ansvar for at berederen er i orden.*
- *SANITÆR: Alle ledninger og alt utstyr behandles forskriftsmessig. Kun toalett-papir skal brukes – uvedkommende ting må ikke kastes i WC. Fett må ikke kastes i vasker/sluk. WC/kran må ikke stå og lekke/dryppe. Det er andelseiers ansvar å holde avløpene åpne. NB! Ikke bruk kaustisk soda i pulverform, bare flytende.*
- *VERANDAER:*
 - *Veggene tillates ikke malt i andre farger uten styrets godkjenning og bestemmelser.*
 - *Andelseier har ansvar for å holde avløp/sluk åpen til enhver tid for å unngå oversvømmelse. Beboer kan bli holdt ansvarlig om slikt skjer. Egen veranda må måkes ved stort snøfall.*
 - *Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, etc., skal godkjennes av styret. Private antenner er ikke tillatt i borettslaget.*

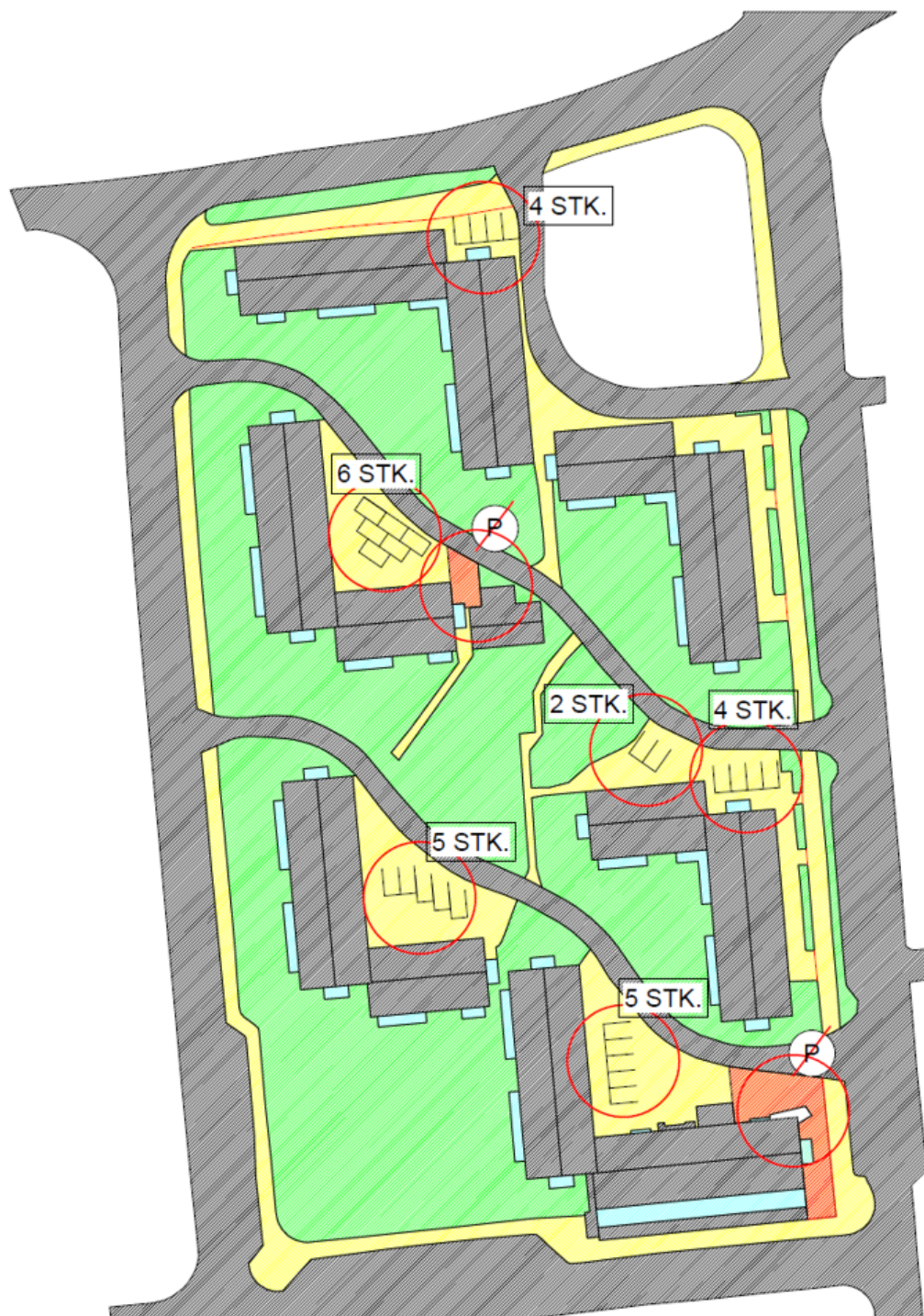
Overholdelse av husordensregler og vedtekter:

Det er den enkelte beboers plikt å påse at disse regler blir etterlevd. Alle klager sendes skriftlig og signert til styret. Post til styret og vaktmester i postkasse Kongsgård Allé 10 D eller e-post styret@valhallabrl.no. Andelseier/leieboer må rette seg etter vaktmesterens anvisninger når det gjelder orden i fellesrom, parkeringsplasser og andre uteområder. Vaktmester opptre i slike tilfeller på vegne av styret.

Du oppfordres til å vise hensyn – hjelp oss å holde det pent og ryddig på området. Ikke kast flasker, sigaretter eller annen søppel ved inngangene eller fra veranda – noen får jobb med å plukke det opp!!

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til utkastelse.

1 Vedlegg: Parkeringsoversikt



Innkalling til ordinær generalforsamling i VALHALLA BORETTSLAG

Generalforsamlingen finner sted på **KONGSGÅRD SKOLESENTER, Kongsgård Allé 20, i Aulaen ved hovedinngang B kl. 18:00 26. mars 2025**

Oversiktskart med veibeskrivelse er vedlagt på siste side

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: *Trond Haugom velges som møteleder*

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: *Hanne Kile skriver protokollen*

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: *Jocelyn Sido Augland signerer protokollen sammen med møteleder.*

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak:

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende / fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: *Innkalling og dagsorden godkjennes uten merknader*

2 Årsmelding

Saksinformasjon: Side 4

Forslag til vedtak: *Styrets årsmelding tas til orientering*

3 Regnskap og budsjett

Saksinformasjon: Side 5 – 15

Forslag til vedtak: *Årsregnskap godkjennes og budsjett tas til orientering*

4 Styrehonorar

Normal praksis i borettslaget er etterskuddsvis for utgående periode, i størrelsesorden 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Forslag til vedtak: *Totalt styrehonorar for perioden 20.03.2024 til 26.03.2025 fastsettes til kr. 240.000. Det avgående styret får fullmakt til å fordele summen internt.*

5 Valg

Det nåværende styret:

Leder, Trond Haugom
Styremedlem, Hanne Kile
Styremedlem, Helge Andersen
Styremedlem, Charlott-Andrea Stapnes
Styremedlem, Jocelyn Sido Augland
Varamedlem, Katarina Hansen
Varamedlem, Jorunn Olsen

5.1 Valg av styreleder

Trond Haugom tar gjenvalg

Forslag til vedtak: *Trond Haugom valgt som styreleder til 2027*

5.2 Valg av styremedlemmer

Helge Andersen og Jocelyn Sido Augland er ikke på valg

Hanne Kile og Charlott-Andrea Stapnes tar gjenvalg

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Hanne Kile, valgt til 2027

Charlott-Andrea Stapnes, valgt til 2027

Helge Andersen, valgt til 2026

Jocelyn Sido Augland, valgt til 2026

5.3 Valg av varamedlemmer

Katarina Hansen og Jorunn Olsen tar ikke gjenvalg

Ellen Skålvoll og Martine Le Page stiller som kandidater

Forslag til vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Martine Le Page, valgt til 2026

Ellen Skålvoll, valgt til 2026

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å finne kandidater til valgkomiteen.

6 Saker

6.1 Forprosjekt totalrenovering

Saksinformasjon: Side 16 – 22
Forslagsstiller: Styreleder
Styrets innstilling: Sakene 6.1.1 – 6.1.5 godkjennes
Avstemning: Godkjenning krever 2/3-dels flertall. Hvis styrets innstilling faller, utgår sakene 6.1.4 og 5. Ny votering gjøres for 6.1.1 – 6.1.3 enkeltvis

Forslag til vedtak:

- 6.1.1** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. juni 2025
- 6.1.2** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. januar 2026, dette i tillegg til normal årlig justering.
- 6.1.3** Styret får mandat til å overføre innbetaling av renter og avdrag for begge Husbank-lånene til vedlikeholdsfondet ved utløp av lån 31.12.2026. Endringen vil medføre at 3 andeler som i dag ikke deltar på lånet får en ekstrabelastning i størrelsesorden kr. 200 – 300. Øvrige får en mindre endring på +/- kr. 50 etter fordelingsnøkkel.
- 6.1.4** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan engasjere 3 arkitekter, og presentere forslag på en ekstraordinær generalforsamling for vedtak av konsept. Kostnadsramme settes til kr. 300.000
- 6.1.5** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan starte forprosjektet til renovering. Kostnadsbildet er uklart og skal følges opp – ny generalforsamling skal innkalles hvis det ved kontrahering av bistand har en kostnadsramme som overstiger kr. 1.500.000 ikke medregnet arkitektkostnad

Styrets årsmelding for 2024

Styrets sammensetning

- *Styreleder: Trond Haugom (15 C)*
- *Styremedlemmer: Helge Andersen (10 D), Hanne Kile (19 B), Charlott-Andrea Stapnes (14 C) og Jocelyn Sido Augland (15 A)*
- *Vara: Katarina Hansen (19 C) og Jorunn Olsen (14 B)*

Styrets arbeid

- *Beboerkontakt, koordinering av vaktmester m.m.*
- *Oppfølging av forsikringssaker, inkl. skadedyrbekjempelse*
- *Brannsikkerhet på fellesarealer og årlig internkontroll*
- *Teknisk gjennomgang av alle tak*
- *Ny driftsavtale med Apcoa og digitale parkeringsbevis*
- *Oppfølging av pågående – og planlegging for fremtidig vedlikehold, inkludert renovering av tak 14 B-C og utomhusarbeider med gangstier og grillplasser.*
- *Energikartlegging og tilstaksstøtte fra Enova til gjennomføring*
- *Oppfølging av lysarmaturer i trappeoppgangene*

Vedlikehold / Oppgraderinger

Utført vedlikehold

- *Varmekabler fra sluk på veranda over Coop Prix skiftet ut*
- *Utbedret skader på tak*
- *Renovert tak 14 B-C, inkl. forberedt for mulige solceller i fremtiden*
- *Skiftet ut alle kjellerdører*

Planlagt vedlikehold 2025

- *Maling av skadede partier lavblokker, balkongkanter og inngangspartier*
- *Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-D*
- *Oppgradering av areal avsatt til grønnsakskasser*

Fremtidig vedlikehold kommende år

- *Brannvarslingsanlegg*
- *Tak over øverste veranda*
- *Tak over høyblokker*

Vedlikehold innen 2030

- *Renovering av tak over alle høyblokker*
- *Mulig hovedrenovering av samtlige blokker*

Resultatrapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 100 396	4 858 308	5 100 758	5 355 800
Inndekning av renter		527 477	502 322	560 371	483 867
Inndekning av ord. avdrag		917 604	898 239	891 072	957 616
Innbetalt kabel TV		861 084	889 389	861 084	903 300
Leieinntekt lokaler		458 208	440 388	440 388	481 200
Fryseboksleie		8 390	7 330	8 000	9 000
Vaskeri inntekter		19 699	21 750	21 000	18 000
Tilskudd		15 000	10 000	0	137 500
Vedlikeholdsfond		45 243	0	0	49 356
Andre driftsinntekter	1	16 785	21 782	0	0
Sum inntekter		7 969 886	7 649 508	7 882 673	8 395 639
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	18 625	17 375	18 200	19 400
Styre honorar	3	240 000	210 000	240 000	240 000
Forretningsfører honorar		165 922	167 062	165 000	170 800
Rådgivningstjenester		157 901	109 073	150 000	255 000
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	42 000
Vaktmestertjenester		103 966	140 209	200 000	200 000
Andre tjenester		37 775	36 570	39 000	41 000
Lønn	4	22 860	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	37 063	29 610	33 840	33 840
Vedlikehold/serviceavtaler	5	3 198 281	1 365 330	1 982 076	2 103 255
Kabel-tv		861 084	895 888	861 084	903 300
Forsikring		485 872	449 882	473 000	564 588
Kommunale avgifter		1 981 880	1 708 266	1 883 017	2 060 000
Strøm		62 190	66 659	60 000	70 000
Renhold, fellesareal		169 476	161 465	170 000	180 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		10 492	1 112	8 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 414	1 143	5 000	5 000
Telefon og porto		286	0	0	500
Andre driftsutgifter	6	47 920	57 503	92 233	50 473
Avskrivninger		8 049	8 780	8 780	0
Sum driftskostnader		7 655 056	5 467 927	6 431 230	6 954 156
Driftsresultat		314 830	2 181 581	1 451 443	1 441 483
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		170 180	59 300	0	0
Annen finansinntekt		7 193	3 994	0	0
Rentekostnad		534 557	517 920	560 371	483 867
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-357 184	-454 626	-560 371	-483 867
Årsresultat	7, 8	-42 355	1 726 955	891 072	957 616
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		42 355	-1 726 955	891 072	957 616
Sum disponering av resultat		42 355	-1 726 955	891 072	957 616

VALHALLA BORETTSLAG

Balanserapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	1 846 548	1 846 548
Bygninger	9, 10	5 250 000	5 250 000
Andre fellesanlegg	9, 10	10 240 426	10 240 426
Andre driftsmidler	9	0	8 049
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	2 058 322
Sum anleggsmidler		17 336 974	19 403 344
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 878	23 547
Andre fordringer	11	479 209	440 095
Opptjente renter		19 586	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 877 558	2 691 471
Sum omløpsmidler	7	4 397 231	3 155 114
SUM EIENDELER		21 734 205	22 558 458

VALHALLA BORETTSLAG

Balanserapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 300	15 300
Annen egenkapital		11 512 734	11 512 734
Årets resultat		-42 355	0
Sum egenkapital	8	11 485 679	11 528 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	944 361	1 384 938
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	8 238 885	8 605 125
Borettsinnskudd	10, 12	592 900	592 900
Sum langsiktig gjeld		9 776 146	10 582 963
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		136 016	107 451
Leverandørgjeld		324 562	335 130
Skyldig off. myndigheter		402	-1
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 860	0
Påløpne renter		8 540	4 881
Sum kortsiktig gjeld	7	472 380	447 461
Sum gjeld		10 248 526	11 030 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 734 205	22 558 458

VALHALLA BORETTSLAG

Kristiansand, 26.02.2025

Trond Haugom
Styreleder

Jocelyn Sido Augland
Styremedlem

Charlott-Andrea Stapnes
Styremedlem

Helge Andersen
Styremedlem

Hanne Kile
Styremedlem

VALHALLA BORETTSLAG

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av innbetalinger fra beboere for bl.a.nøkler og andel brøyteinntekt fra Coop Prix.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	18 625	17 375
Sum	18 625	17 375

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	240 000	210 000
Sum	240 000	210 000

Noter 2024

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	20 000	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 860	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	36 660	29 610
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	403	0
Sum	59 923	29 610

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det er utbetalt lønn til styremedlem utover styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	1 322 513	208 378
6602 REP. VINDUER OG DØRER	376 719	112 082
6603 VEDLIKEHOLD VVS	92 599	108 476
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	54 076	262 037
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	802 884	259 576
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	11 755	25 369
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	18 539	19 710
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	10 019	19 440
6621 VEDLIKEHOLD BALKONGER	175 368	89 355
6623 RENOVASJONSBYGG	128 440	61 071
6625 GRØNNSAKSHAGE	2 516	4 268
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	34 965	2 675
6630 BRØYTING	93 271	50 952
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	86 434	141 941
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-11 973	0
6634 INNKJØP TIL VERKSTED	155	0
Sum	3 198 281	1 365 330

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	6 571	28 261
7440 KONTINGENT NBBL	10 098	10 098
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	14 375	0
7720 GENERALFORSAMLING	9 837	10 690
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 250	6 961
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 915	1 493
Sum	47 920	57 503

Noter 2024

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 707 653	1 901 065
Årets resultat	-42 355	1 726 955
Tilbakeføring avskrivninger	8 049	8 780
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-806 817	-878 751
Endringer i andre langsiktige poster	2 058 322	-50 396
B. Årets endringer i disponible midler	1 217 199	806 588
C. Disponible midler UB	3 924 851	2 707 653
Omløpsmidler	4 397 231	3 155 114
- Kortsiktig gjeld	472 380	447 461
Disponible midler 31.12	3 924 851	2 707 653

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	15 300	15 300
Annen egenkapital 01.01	11 512 734	9 785 779
Årets resultat	-42 355	1 726 955
Sum egenkapital 31.12	11 485 679	11 528 034

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Snøfreser	Snøfreser	Balkonger	Søppelbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 250 000	1 846 548	43 900	24 690	9 504 626	735 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 250 000	1 846 548	43 900	24 690	9 504 626	735 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	43 900	24 690	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 250 000	1 846 548	0	0	9 504 626	735 800
Årets avskrivninger :	0	0	8 049	0	0	0
Anskaffelsesår :	1955	2006	2019	2006	1999	2019
Antatt levetid i år :			5	5		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	9 776 146	10 582 963
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	17 336 974	17 336 974

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder neste år kr 367 472,- og tilgodehavende fra Klare Finans kr 111 737,-

Noter 2024

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Husbanken	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:	Nye vinduer, piper og rør			Refinansiering - nye vinduer, piper og rør
Lånenummer:	63118124008	11433121801	11433121820	30008761783
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2010	1999	2024
Rentesats:	6.40 %	4.755 %	4.755 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 6,35%	Flytende nominell rente 4,705 %	Flytende nominell rente 4,705 %	Nom. flytende rente 5,55%
Beregnet innfridd:	06.01.2024	31.12.2026	31.12.2026	25.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	11 507 676	1	8 313 000	8 713 700
Lånesaldo 01.01:	8 605 125	701 128	683 810	0
Avdrag i perioden:	8 619 061	223 043	217 534	474 815
Opptak i perioden:	13 936	0	0	8 713 700
Lånesaldo 31.12:	0	478 085	466 276	8 238 885

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11433121801	76	3 738	284 088
	8	3 130	25 040
	24	2 869	68 856
	19	2 478	47 082
	23	2 304	52 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11433121820	76	3 646	277 096
	8	3 053	24 424
	24	2 798	67 152
	19	2 417	45 923
	23	2 247	51 681
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008761783	1	83 127	83 127
	4	65 402	261 608
	1	63 268	63 268
	98	58 345	5 717 810
	2	53 831	107 662
	1	52 929	52 929
	2	51 205	102 410
	1	49 072	49 072
	16	45 707	731 312
	2	44 394	88 788
	1	43 820	43 820
	4	43 574	174 296
	1	42 917	42 917
	4	41 604	166 416
	1	38 240	38 240
	13	37 009	481 117

VALHALLA BORETTSLAG

Noter 2024

Pantegjeld

1	34 137	34 137
---	--------	--------

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

Resultat og balanse med noter for VALHALLA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VALHALLA BORETTSLAG

Styreleder	Trond Haugom (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hanne Kile (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Charlott-Andrea Stapnes (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Helge Andersen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jocelyn Sido Augland (sign.)	26.02.2025



Til generalforsamlingen i VALHALLA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VALHALLA BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FORPROSJEKT HOVEDRENOVERING

Grunnlag

Borettslaget vårt ble etablert tidlig på 1950-tallet, og en del av blokkene er på eller har akkurat passert 70 år i alder. Noen oppgraderinger har blitt gjennomført:

- Fasader 80/90-tallet
- Tak over høyblokker 1990
- Tak over lavblokker 2000
- Balkonger 2000
- Hovedsikringsskap 2000
- Inngangsdører og låsesystem 2000
- Vinduer/Verandadører 2010
- Piper 2016
- Sydvent tak 17 C 2020
- Hovedvannrør til 17 A-B og C 2023
- Lysarmaturer trappeoppganger 2023
- Tak over 14 B-C 2024
- Kjellerdører 2024
- Gangveier over gressplen og begge grillplassene 2024

Andre elementer som er på listen over renovering

- Renoveringsbehov
 - Tak over høyblokker
 - Verandatak over øverste veranda
 - Fasader
- Fornuftig behov
 - Fellesanlegg for elektrisitet kjeller og loft
 - Avløps- og vannrør, inkl. hovedrør til kommunalt nett
 - Bunnledninger
 - Ventilasjon inkl. mulig varmepumpe
 - Solceller
 - Utskiftning av vinduer og verandadører
 - Nytt låsesystem
 - Ladeplasser EL-bil
 - Brannvarslingsanlegg

Listen er ikke utømmelig.

Kommende store renoveringer

Uansett hva man tar tak i borettslaget så påløper det kostnader, enten i form av antall punkter (eksempelvis dører), eller i kombinasjon med begrensninger på effektivt arbeid (rørarbeid). Fremover står det noen store prosjekter på agendaen:

1. Tak over høyblokk (må ferdigstilles senest 2030)
Basert på kostnad for 14 B-C anslås det kr. 7.000.000 for de 5 andre blokkene, lavblokkene har frist til 2040 med kostnad i dag på omtrent kr. 5.500.000 (Innen 2040 må det påregnes større vedlikehold grunnet tilstand).
2. Vann og avløpsrør (Bør ferdigstilles innen 2035)
For de fleste leilighetene er det separate vann og avløpsrør for bad og kjøkken, kjøkken er rimeligere å håndtere enn bad grunnet at mye lett kan skjules. For bad ligger mye skjult bak vegg og i gulv, overflatearbeid er kostbart. I tillegg kommer innstøpte varmtvannsrør i betongdekket hvor det blir nødvendig med demontering av gulv for å koble sammen kjøkken og bad.

Det er alternativer her mht. utførelse, hvor avløpsrør kan rehabiliteres med innvendig «strømpe» og vannrør (fortrinnsvis kaldtvann) kan legges på andre steder som reduserer kostnadene. Hvordan kostnadsbildet blir er vanskelig å si noe eksakt om, da kvaliteten på 153 bad varierer veldig.

Et estimat kan være å ta utgangspunkt i at et nyrenovert bad koster kr. 300.000, tiltakene som er nødvendig som et snitt for borettslaget er halve kostnaden per andel, 153 andeler à 150.000 gir kr. 22.950.000.

Forberedende undersøkelser

Enova har et program som varer ut 2025 hvor det gis tilskudd til energieffektivisering – støtte på 30% av kostnader, begrenset oppad til kr. 10.000.000,- per søknad. For vårt borettslag er det mulig å dele opp i inntil 3 søknader, da estimerte kostnader er av slik størrelse at det bør vurderes.

For å skaffe innsikt i potensialet for borettslaget, og hvilke tiltak som er rimelig å iverksette har styret engasjert Multiconsult til å utføre energikartlegging. Tiltakene som er vurdert er:

- i. Solceller på begge sider av tak høyblokk, og sydvent tak lavblokk. Tiltaket tenkes først og fremst som avregnet mot andelenes eget strømforbruk, og det overskytende går ut på nettet. Deltajene rundt teknisk løsning er ikke kjent for styret.

Kostnad iht. Norsk Prisbok: kr. 4.400.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 13%

- ii. Fasadefornyng hvor det tilleggisoleres ytterligere 100 mm. For å bedre situasjonen for leiligheter i 1ste etasje foreslås det å trekke fasaden ned til underkant kjellervindu.

Kostnad for isolering iht. Norsk Prisbok: kr. 9.400.000,-
Anslått kostnad for fasaderenovering: kr. 11.800.000,-

Sum kostnad for tiltaket: kr. 21.200.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 8%

- iii. Isolering av tak i kjeller, et tiltak som i seg selv ikke er lønnsomt – men det er heller ikke vesentlig ulønnsomt. Grunnet komplisert utførelse er det i kostnad medtatt et tillegg på 30%.

Kostnad iht. Norsk Prisbok, inkl. tillegg: kr. 6.085.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 4%

- iv. Bygningsventilasjon med aggregat i hver leilighet. Tiltaket er på ingen måte lønnsomt, men ettersom luktsmitte, tilbakeslag i peis etc. er et fenomen, så har de medtatt dette i kartleggingen. Årsak til dette er at denne type ventilasjon vil gi god bo-kvalitet.

Kostnad estimert til: kr. 13.100.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 22%

- v. Varmepumpe med innedel i stue, utedel først og fremst på veranda. Det er ikke noen generelle kostnader for dette tiltaket som er anvendelig – en tilnærming er erfaringsbaserte kostnader fratrasket en mengderabatt som lander på kr. 30.000,- per andel.

Kostnad estimert til: kr. 4.590.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 23%

- vi. Vinduer er noe som er sært for vårt borettslag. Økonomisk og iht. levetid er det ikke gunstig, men sett opp mot problemene vi har i dag og utviklingen av problemene – er det ønskelig å se bort fra det generelle.

Kostnad estimert til: kr. 13.000.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 7%

Oppsummering av tiltakene: Tiltak i. ii., v. og vi. er alle gode og rimelige tiltak, tiltak (vi.) kommer naturlig – da det ikke er å anbefale at vinduer flyttes ut i fasaden grunnet tilstand. Logisk sett er det mulig å beholde vinduene slik de står og forsøke å beholde status slik som i dag, med en risiko om at utviklingen ikke eskalerer til utskiftning. Utvendig vask av vinduene på en trygg måte med låsefeste er underordnet da det er mulig å vaske vinduene uten låsefeste.

Boligventilasjon (iv.) i hver leilighet er et kostbart tiltak, og bør legges til rette for slik at hvis andelseiere i fremtiden ønsker å bekoste dette selv – så er det hensyntatt gjennom fasaden.

Isolering av kjellertak (iii.) er et rimelig tiltak vurdert opp mot at 1ste og til dels 2dre etasje-leiligheter tar «støyten» av kjellerkulden mot resten. Størrelsen på kostnaden er likevel av bekymring og bør evalueres nærmere opp mot det å grave ut for å legge isolasjon helt ned til kjellergulv.

Enovastøtte

Som nevnt har vi anledning til å søke ut opptil 30.000.000 kr. eller 30% av kostnader. Hva som inngår i kostnader vi kan søke støtte til er i utgangspunktet alt som er relatert til tiltaket, flere av kostnadene ovenfor overlapper hverandre – så et direkte 1:1 forhold er ikke riktig.

Ettersom det er stor interesse om dette støtteprogrammet har Enova et rangeringssystem, hvor de med lavest poengsum har høyest prioritet.

Poengsummen beregnes ut fra formelen $\text{Støttebeløp} / (\text{Besparelse (kWh)} \times \text{Forbedringsgrad (\%)})$. Gjennom de siste årene har poengsummen gått gradvis nedover fra 70 til 20, her at 20 gir gode muligheter for støtte av omsøkt beløp.

Ser vi til våre muligheter så vil en søknad med 20 i poengsum gi et tilskudd på kr. 9.000.000,-, og poengsum på 35 gi kr. 16.000.000,-. Etter at utseendet til blokkene bestemmes før ferien, er det mulig søke i august, oktober og november.

Hvorfor ta det ytre nå

Denne saken som fremmes er basert på borettslaget vil ha godt av å ta tak i det ytre først, og samtidig sette av ressurser for en fremtidig renovering av rør – her at det nå engasjeres fagfolk for å lage en renoveringsplan.

Som omtalt tidligere er det gjennomført energikartlegging, og det er mulig å søke ut en større sum i statlig tilskudd. Styret mener at det er riktig å ta fasade, tak, varmepumpe og solceller nå med tilskudd, enn senere og trolig uten. Estimerte kostnader er i størrelsesorden kr. 60.000.000,-, medregnet en usikkerhetsmargin på 10% har vi kr. 66.000.000 i forespeilet kostnad.

Årsaken til at dette bør vurderes er at tilskuddet fra Enova i et konservativt anslag utgjør kr. 10.000.000 eller 15% av kostnadene, før endelig vedtak gjøres på generalforsamlingen tas mars 2026 vil kostnader og tilskudd være fastlagt.

Vi står her ved et veiskille hvor det først og fremst er takene som må renoveres, inn i dette ligger det noen tusen kvadrat med takstein som har sin kostnad. Basert på vurderinger i styret tåler ikke taket mer enn det som var kriteriet i 1950 – dette medfører at solceller på takstein øker belastningen, og er ikke forsvarlig uten forsterkning. Kostnader med forsterkning av takkonstruksjon og dertil fundamentering tilsier at dette ikke er realistisk innenfor rimelighetens grenser.

Med tak og tilhørende stillas faller det naturlig inn å fornye fasadene, og grunnet tilstanden på flere vinduer bør det sterkt vurderes å ta disse sammen med øvrige tiltak. Det er her altså det ytre skallet som renoveres, og tas samlet.

I tillegg til dette er det meldt fra energirådgiver at varmepumpe bør etableres på balkong, da ytterligere isolering, vindtetting og nye vinduer gir et tettere bygg – mangelfull ventilering øker sannsynligheten for kondensskader.

Vi nevner avslutningsvis her at varmepumpe alene står for omtrent halvparten av grunnlaget for søknad til Enova, uten denne vil støttebeløp bli marginalt i forhold.

Behov for et forprosjekt

Av de 3 store renoveringsprosjektene i borettslaget har vi: Balkonger (2000), vinduer (2010) og pipeløp (2016). Det siste var et direkte innkjøp og fungerte slik vi oppfatter det relativt greit, styrets opplevelse var at Varmefag tok oppdraget seriøst og leverte på gjennomføring.

Vedrørende balkonger er dette før noen av styrets medlemmer flyttet inn, og kjenner ikke til alle detaljene rundt dette. Det som er kjent er at balkongene har feil i utførelse av tetning mht. vann, sluker, rekkverk og lyd. Grunnet flere lekkasjer ble det også engasjert advokat og tatt ut søksmål mot entreprenøren den gang.

Vindusutskiftningen er dessverre en trist historie for borettslaget, både med hensyn til innkjøp, utførelse og oppfølging. Informasjonen rundt dette prosjektet er i stor grad basert på gjenfortellinger, da lite er nedtegnet – etter 15 år vet vi at kvaliteten er dårlig, vedlikeholdet stort og noen vinduer må trolig byttes ut innen få år.

Som borettslag er vi å regne som bedrift, og har ikke den samme beskyttelsen av forbrukerkjøpsloven som privatpersoner har – vår forsikring ligger i forarbeidet, og støtte underveis. SØBO er en logisk partner, deres styrke ligger i kontrakts forståelse. Konsekvenser av valg som tas, oppsett av tilbudsbeskrivelse, utarbeidelse av kostnads kalkyler m.m. er tjenester som kjøpes inn.

Arkitekt

Som den store kostnadsdriveren til prosjektet er fasader, og krever et betydelig arbeide. Arkitekt vil også stå for nødvendige søknader og tillatelser mot kommunen.

Elektro

Utarbeidelse av konsept for sammenkobling av 2 og 2 blokker, sikringsskap, belysning i kjeller og på loft. For sikringsskap inngår også muligheter for ladeplasser, og tiltak knyttet til dette.

Brannstrategi

Bygningsmassen er av eldre dato og bruken har endret seg over tid. En brannstrategi er rimelig å ha i bunn når det kommer til oppgraderinger innomhus. Strategien er påkrevd av kommunen når det kommer til solceller.

Vann og avløp

Går ikke direkte på den foreslåtte fordelingen, men er likevel rimelig å ta inn som del av prosjektet den tid vi trenger en avklaring.

Gjennomføringsplan

Med godkjenning fra generalforsamlingen ser styret for seg følgende:

- i. 3 arkitekter engasjeres for å utarbeide hvert sitt konsept til hvordan fasadene kan bli, ny ekstraordinær generalforsamling innkalles før fellesferien for å bestemme hvilken arkitekt som engasjeres videre.

Kostnad frem til ekstraordinær GF anslås kr. 300.000,-

- ii. Samtidig med arkitekt engasjeres rådgivere, det er å foretrekke at rådgiverne kommer fra samme firma grunnet «stordriftsfordel». Førsteprioritet er uansett vann og avløp, da denne er kostnadsbærende og er kritisk å få avklart.

Kostnad er høyest uavklart, men vi antar at det samlet kan være i størrelsesorden som arkitekt – her omtrentlig kr. 1.000.000,-.

- iii. Prosjekteringsløpet går ut desember, tilbud sendes ut til utvalgte aktører over nyttår og medregnet avklaringer forventes et tilbud å foreligge innen ordinær generalforsamling i mars 2026.

I tillegg ser styret for seg at det kan avholdes et beboermøte i oktober/november for å informere om status og fremdrift.

Finansiering

Borettslaget har i dag 3 lån med årlige kostnader inkl. renter og avdrag

- i. Sparebanken Sør: kr. 940.000,- (Utløper 2036)
- ii. Husbank 1: kr. 247.000,- (Utløper 2026)
- iii. Husbank 2: kr. 253.000,- (Utløper 2026)

Begge husbanklånene må gå ut sin periode, etter utløp kan årskostnad overføres nytt lån – dette vil medføre at 3 andeler som ikke inngår i lånene får en ekstrakostnad på kr. 200 – 300 per måned. Øvrige andelseiere får en endring tilsvarende +/- kr. 50,-.

I tillegg til å ta inn alle 3 lån i beregningen foreslås det å legge opp til 2 ekstraordinære økninger av felleskostnader fra og med pålydende kr. 300 i snitt

- i. 1. juni 2025
- ii. 1. januar 2026

Nytt lån på kr. 500.000 i snitt gir et totallån på kr. 76.500.000,-, her forventet betingelser som

- i. Løpetid 40 år
- ii. Fastrente i 10 år på 5%
- iii. Avdragsfrihet 1 år

Basert på informasjon gitt ovenfor har vi følgende prognose for finansiering inkludert årlig økning på 5% av felleskostnader, som tidligere tilsvarte vel 4% reell økning og nå nærmer seg 5%:

Det er lagt opp til et løp hvor man betaler inn fast sum hvert år til lånebeholdning som dekker avdrag og renter, ettersom beløpet ligger fast vil det over tid gi et overskudd. Ser vi til 2027 – 2029 går regnestykket i minus per år med renter og avdrag, mens det akkumulert holder seg på pluss. Resonnementet her er at ved ikke å justere innbetalingen, så vil borettslaget ha en forventet kapitaldekning på ca. kr. 16.000.000 i 2037 – her medregnet at totalt lån ikke overstiger kr. 500.000.

AR	INNGÅENDE	EKSTRA	OVERFØRT	SUM INN	GJELD	RENTER	AVDRAG	REST.GJ.	NEDBETALT	BEHOLDNING	RESERVE
2 025	1 300 000	321 300	0	1 621 300	0	0	0	0	0	1 621 300	1 621 300
2 026	1 702 365	550 800	471 000	2 724 165	76 500 000	1 912 500	0	76 500 000	0	2 432 965	2 432 965
2 027	2 860 373	0	971 000	3 831 373	76 500 000	3 825 000	601 565	75 898 435	601 565	1 837 773	2 439 338
2 028	4 022 942	0	0	4 022 942	75 898 435	3 794 922	631 643	75 266 792	1 233 208	1 434 151	2 667 358
2 029	4 224 069	0	0	4 224 069	75 266 792	3 763 340	663 225	74 603 567	1 896 433	1 231 675	3 128 108
2 030	4 435 293	0	0	4 435 293	74 603 567	3 730 178	696 386	73 907 181	2 582 819	1 240 403	3 833 223
2 031	4 657 058	0	0	4 657 058	73 907 181	3 695 359	731 206	73 175 975	3 324 025	1 470 897	4 794 922
2 032	4 889 911	0	0	4 889 911	73 175 975	3 658 799	767 766	72 408 209	4 091 791	1 934 243	6 026 034
2 033	5 134 407	0	0	5 134 407	72 408 209	3 620 410	806 154	71 602 054	4 897 946	2 642 085	7 540 030
2 034	5 391 127	0	0	5 391 127	71 602 054	3 580 103	846 462	70 755 592	5 744 408	3 606 647	9 351 055
2 035	5 660 663	0	0	5 660 663	70 755 592	3 537 790	888 785	69 866 807	6 633 193	4 840 765	11 473 958
2 036	5 943 717	0	0	5 943 717	69 866 807	3 493 340	933 224	68 933 583	7 566 417	6 357 918	13 924 335
2 037	6 240 903	0	0	6 240 903	68 933 583	3 446 679	979 886	67 953 697	8 546 303	8 172 257	16 718 560

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: _____

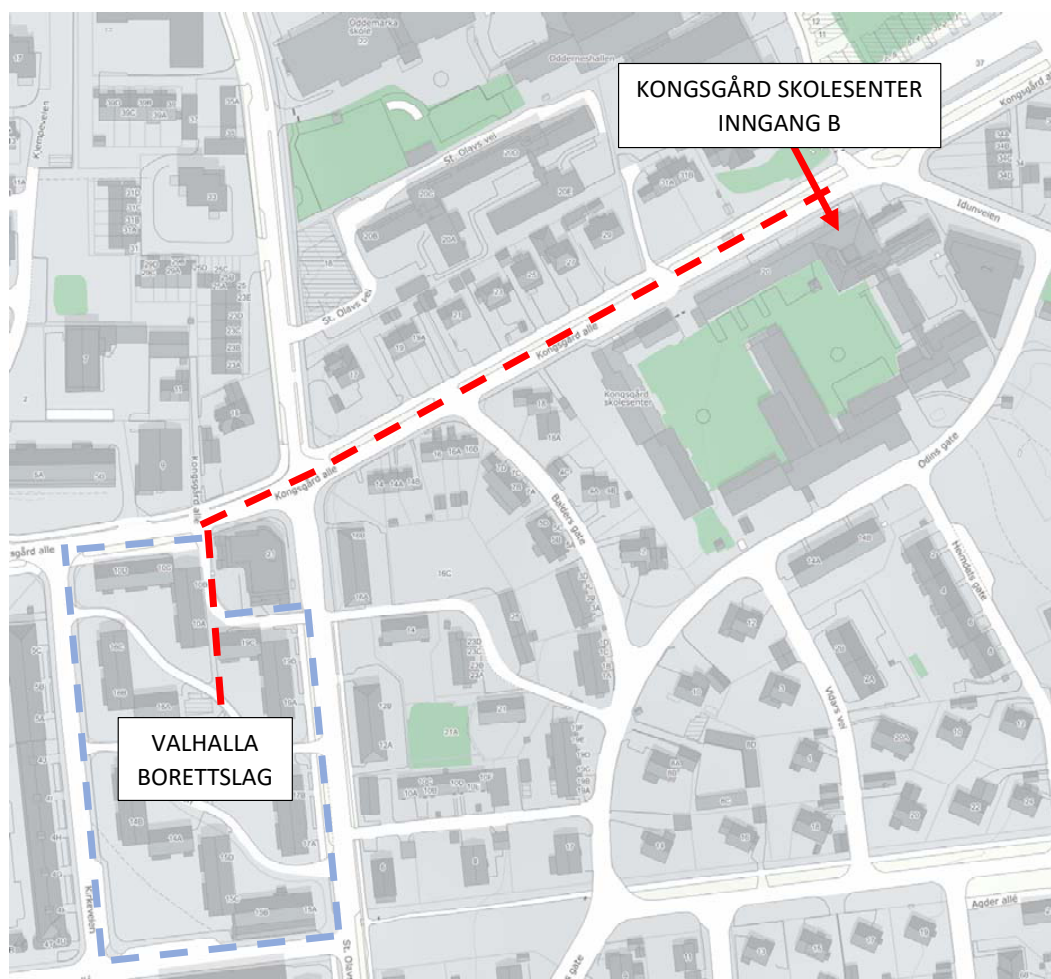
Adresse: _____

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



BORETTSLAGETS PARKERINGSPLASSER OG BRUK AV DISSE

Omfang: I hovedsak har alle andelseiere lik rett til å bruke borettslagets parkeringsplasser, med inntil 1 bil per andel. Hvilken bil som til enhver tid står på andelen styres av den enkelte selv. Styret kan om ønskelig administrere dette, endring må da sendes i god tid enten per post eller e-post.

Tilbakekalling: Hvis det registreres feilparkeringer som er i strid med husordensreglene, eller annen misbruk av parkeringen, kan styret tilbakekalle tillatelsen for en gitt periode.

Gjennomføring med digital avtale: Vår samarbeidspartner Apcoa har sitt eget system for håndtering av tillatelser, og dertil hvilke biler som kan benytte plassene. Første steg for den som vil ta i bruk systemet er å opprette en bruker på «Apcoa Flow» mobil app, eller gjennom <https://flow.apcoa.no>. Mobilnummeret som knyttes til brukeren er det styret trenger for å tildele tillatelse. Når tillatelsen er tildelt, kan ønsket reg.nr. legges inn i «Apcoa Flow» under «Fordelsparkering» tilknyttet Valhalla Borettslag.

Viktig presisering: Når avtalen er tatt i bruk, er det viktig å være klar over at ansvaret for at riktig bil er registrert. Feil registrering, eller manglende oppdatering ved besøk - eller etter, er brukerens ansvar - her inkl. også mulig kontroll sanksjon.

Opplysninger om bruker:

Er du selv andelseier for andelen tillatelsen tilhører?

Ja ☐ Nei ☐

Hvis nei, hvilken relasjon har du til andelseier:

Adresse og leilighetsnummer:

Ønsker du selv å administrere tillatelsen gjennom «Apcoa Flow»?

Ja ☐ Nei ☐

Hvis ja, hvilket mobilnummer skal tillatelsen registreres på:

Hvis nei, hvilket registreringsnummer ønskes benyttet:

Bygge-anmeldelse.

1. **Anmeldelsen** som omfatter alle anmeldelsespliktige arbeider skal utferdiges i 2 eksemplarer og skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendige til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av nødvendige bilag (bygningslovens § 132).
2. **Tegningene** som også skal være i 2 eksemplarer skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, **datert og undertegnet**. Hvis dispensasjonsandragende til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, skal anmeldelse med bilag innleveres i 4 eksemplarer. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være påført tegningene og angitt i teksten.

I planene må det anvendte materiale for vegger være angitt på kjennelig måte for eksempel særskilt for murverk, tre, jernbetong o.s.v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.

Anmeldelsen tillike med det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til
Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.15.....
til **St. Olavsvei** oppgang A og B. gate aktes utført følgende

arbeider:

	Planer	1:50	3	bl.
1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.	Fasader og snitt	1:50	1	"
	Fasader	1:50	1	"

2. Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. — Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Forretningsblokk med boliger

3. Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider:

For våningshus oppgis: antall leiligheter i alt: 6.

hvorav 3 på 3 vær., og 3 på 2 vær., på vær.

Antall enkeltværelser: 4 antall butikker: 4 antall garasjer:

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 ¹⁾ og dept. forskrifter kap. XXII.
- Grundundersøkelse foretatt
bæreevne 2kg/m²

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

Anmer 30/11-53

- 5 a. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.

Fundamenter i jernbetong efter forutgående beregninger.
Fundamenter og dybde gjennomsnitt 2,00 m.
- b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.²

2 kg cm²
6. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.

Drennering sløfes, søknåd tidligere godkjendt.
Grunnmur utvendig 2 strøk asfaltin.
- 7 a. Anvendte byggematerialer. Veggens konstruksjon, dimensjoner og isolasjon. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.

Kjeller 40 cm betong, 1.etasje 15 cm armertbetong med 10 cm siporex 0,4 utvendig. 2. etasje 25 cm siporex 0,6 bærevegger i 20 cm siporex delevegger siporex i angitt tykkelse.
- b. Bjelkebærende vegger forskriftenes § 38.

12 cm betong 7,5 cm siporex. 2.etasje 15 cm siporex til tak.
- c. Trapperomsveggers konstruksjon.
- 8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljberegninger § 132.

Betong etasjeadskillere
- b. For betong og jernbetongkonstruksjoner gjelder bestemmelsene i Norsk Standard nr. 427 og 428.

Spesialanmeldelse fra konsulent innsendes ved i ing. Lindboe.
9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene §§ 10 og 14.

Efter forskriftene.
10. Uoverdekket gårdsrom med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.
11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendige veggers høyde over jordsmonnet §§ 114, 115.

Samlet plan av kvartalet innsendt tidligere.
Vegghøyde 6,40 m golvhøyde 10,50 m.
Grunnflate 323 m² i 2 etasjer.
12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.
13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høyde og takform §§ 71 og 72 samt 132 c.

Efter regulereingsbestemmelsene.
14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75 og 76.

Sammenbygget med A. blokk i gavl.

- 15 a. Innvendige trapper §§ 89, 92 og 93.

Trapper i betong bredde 1,00 m til 2 etasjer samme for butikk.
- b. Trappenes stigningsforhold:

Opptrinn 18 cm inntrinn 25 cm.
16. Utvendige fritrapper.
17. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.

Lysgraver mot gårdside samt vareinntak og rampe i betong.
50 cm lysgraver mot gate, får glassbetong overdekning.
- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61. Angi høydeforskjellen mellom tiliggende regulert gate eller vei og kjellergulv.

Nedfallsrør føres til samleikum.
Kloakk føres til septiktank som forbindes med hovedkloakk i gate. Vanninntak i kobber med ut og innvendig avstengning.
Høydeforskjell ca. 1,50 m.
- b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.

Innsendes av utførende firma.
19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74.

To små leiligheter og to enkeltrom innredes på loft, areal brutto 120 m² bebygget 323 m²
20. Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105.

Kjeller 2,30 m 1. etasje 3,00 m 2. etasje 2,50 m og loft 2,35 m med minste vegghøyde 1,25 m
Alle rom over 6 m² lys over 1/10 av gulvflate.
21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser.

15 cm siporecx mot loft mot tak og skråtak
10 cm steinullmatter mellom sperrer, papp og panel over og under. Himling rabbitspusses også over trapperom.
- 22 a. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom § 105.
- b. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, matvarer og brensel § 108.

Vaskeri i A-blokk, tørkeplass på loft.
Saker i leilighet og boder på loft.
Boder for mat og brensel i kjeller.
23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 og 4.

Sadeltak 35°. Skvettspusses.
24. Taktekning depts. forskrifter kap. XI.

Sperretak, 1" pl. takbord, asfaltapp D-kvalitet dobbelt lekting og flate teglstein.
25. Brannvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brannvegg § 84.

Adskilt brannvegg mot A-blokk.
26. Hovedinngang og innkjørsel, høyde og bredde.

Hoveddør 100cm x 210 cm
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.

28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og 2.

Mot gårdsiden.

29. Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte deler av fasaden § 66.

Karnapp og fremspring i konditori som vist i plan.

30. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning og gate §§ 119, 120 og 121.

31. Priveter og vannklosett-anlegg § 109.

12 klosetter bygget inn i eget rom over 80x110 eller på bad. 4" avløp til septiktank, lufting og eget avtrekk over tak.

32. Fast overdekke i gårdsrom § 77.

33. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.

Ingen innhegning. Parkgjerde rundt grøntareal i forhave.

34 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter kap. XII og XIII.

3 røkpiper i tegl 9"x9" med 3 ildsteder røkrør direkte til pipe den ene pipe slutter på 2 etasjes dekke med feierluke i trapperom.

b. Hvorledes avdekkes pipen?

Apen med stöpt ~~med~~ krave.

c. Takluker, snøfangere, takstiger § 22.

To takluker på tørkeloft Velux vinduer i oppholdsrom. 3 m snøfanger over innganger.

35 a. Oppvarmingsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter kap. XIV.

Ovnsoppvarming i leilighet suplert med elektrisk Elektriske panelovner i leilighetene. Rikelig avtrekk fra velferdsrom toiletter og og samtlige butikker.

b. Er kjelene anbrakt i ildsikkert rom? Avtrekk for ildsikkert rom?

36. Fyll i vegger og stubbeloft.

Glawamatter og tregolv på strö på loft og i 2 etasje. golvbelegg i 1. etasje.

37 a. Hvilke der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke?

b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygning? Er det noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke?

38. Fasadebehandling — farver, § 124 med tilhørende vedtekt.

Kromolbehandlet skvett pusses efter konfèanse med bygningskontrollen.

39. Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132³ anmeldt til følgende naboer:

Attest om varsel vedlegges.

40. Byggverk skal forsynes med husnummerskilt og rottesikres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Efter forskriftene.

Ytterligere opplysninger:

Butikkinnredning er anmeldt til helserådet i eget skriv. Vegger pusses og oljemalet, fliser i delekatesse og kjøtt, på golv og vegger. Vinylfliser på alle butikkgolv. Vasker, avtrekk og utstyr som inntegnet i plan. Luftevinduer over butikkdør og i bakside butikk. Avtrekk over tak.

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høyder er utstukket fra bygningskontoret, jfr. § 134, samt før byggetillatelseskort er utstedt. Bestemmelsene i byggetillatelseskortet må nøye etterkommes. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningssjefen. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøyaktig å befolge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne.

Er anmeldelsen unøyaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovlighet og stabilitet, vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S., den 30. november¹⁹ 1953.

Kristiansand Byggesag Byggesag

M. Rydmark
Byggherre

Olav Linder
Anmelder

Adresse:

Adresse:

Tore Wallvik
Ansvarshavende

Adresse:

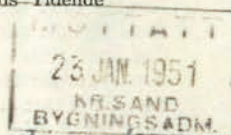
Skjema for byggeanmeldelser.
Vedtatt av
Kristiansands bygningsråd.

Premlagt i

Kr. sand reg. råd, den 16/2-51
Sak nr. 12151

Enerett:
Christianssands-Tidende

Bygge-anmeldelse.



1. **Anmeldelsen** som omfatter alle anmeldelsespliktige arbeider skal utferdiges i 2 eksemplarer og skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av nødvendige bilag (bygningslovens § 132).
2. **Tegningene** som også skal være i 2 eksemplarer skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet. Hvis dispensasjonsandragende til Forsynings- og Gjenreisningsdepartementet, skal anmeldelse med bilag innleveres i 4 eksemplarer. Alle mål som er nødvendig for å prøve byggverkets lovlighet, skal være påført tegningene og angitt i teksten.

I planene må det anvendte materiale for vegger være angitt på kjennelig måte for eksempel særskilt for murverk, tre, jernbetong o.s.v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.

Anmeldelsen tillike med det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Kristiansand.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr.

til Radiokv. Walhalla, Blokk I. gate aktes utført følgende arbeider:

- | | |
|--|-----------------------|
| | Bebyggelsesplan 1:500 |
| | Planer 1:100 |
| | Snitt og fasade 1:100 |
1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.
 2. Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. — Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Boligblokk i betong med forretninger.

3. Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider:

.....Nybygg......

For våningshus oppgis: antall leiligheter i alt: 5.

hvorav: 3 på 3 vær., 2 på 2 vær., på vær.

Antall enkeltværelser:

antall butikker: 315 m² antall garasjer:

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60¹ og dept. forskrifter kap. XXII.

Fast sandgrunn. Bæreevne 1,5-2 kg/cm². Grunnundersøkelser utført av bygningskontrollen.

1) Stryk under det som passer.

- 5 a. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.
b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.²
- 6 Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.
- 7 a. Anvendte byggematerialer. Veggenes konstruksjon, dimensjoner og isolasjon. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.
b. Bjelkebærende vegger forskriftenes § 38.
c. Trapperomsveggers konstruksjon.
- 8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljberegninger § 132.²
b. For betong og jernbetongkonstruksjoner gjelder bestemmelsene i Norsk Standard nr. 427 og 428.
9. Gatens bredde og opparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene §§ 10 og 14.
10. Uoverdekket gårdsrom med oppgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.
11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggers høyde over jordsmonet §§ 114, 115.
12. Bebyggelsens grunnflate i m² og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.
13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høyde og takform §§ 71 og 72 samt 132¹e.

Fundamentene støpes i betong etter forutgående beregninger i ca. 1,70 m dybde.
Minste avstand mellom blokkene 15 m. Vegg i vegg med 4 etasjes blokk, fuge mellom blokkene.

1,50 kg/cm².

2 lag 3" drensrør rundt fundamenter føres til kloakk. Utvendige kjellervegger under terreng slammes og smøres med varm asfalt eller to strøk gudron. På avrettede fundamenter legges ett lag støpeasfalt under kjellervegger.

Grunnmurer 40 cm kultbetong. Yttervegger i 15 cm armert betong med ~~7 cm siporex~~ 7 cm siporex-isolasjon til innerside. Bærende vegger 15 cm armert betong. Delevegger 7 og 10 cm siporex, trapperomsvegger 10 cm armert betong med 7 cm inst. siporex. Doble siporexvegger mellom leiligheter med matter mellom.

Trapper og dekker støpes som armert plate etter forutgående statiske beregninger som innsendes av konsulent. Balkonger krages ut som armert plate.

c fr. arbeidsbeskrivelse.

Gater og veier etter reguleringen i samarbeide med statsing. Hovedledninger for vann og kloakk i gate.

Bebyggelsesplan vedlagt, inbyrdes avstand angitt. Gesimshøyde 6,25 m, gavlhøyde 9.70 m.

Bebygget flate 315 m² i 2 etasjer + loft.

Høyder som punkt 11, med sadeltak i 35° vinkel, som naboblokker.

14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75 og 76. Bygget i vinkel med høyere 4 etasjes blokk, vegg i vegg.
- 15 a. Innvendige trapper §§ 89, 92 og 93. Trapp og trapperom i armert betong, trapperom 2,50 m. Trapp ved inngang 1,40 m bred. I løpene forøvrig 1,00 m fri bredde.
- b. Trappenes stigningsforhold: Opptrinn 17,2 cm, inntrinn 26 cm. Butikktrapper i betong 80 cm br. til selvbetj. 1,40 bred. Inntrinn 25 cm, opptrinn 18 cm. Kjellerhals i betong med vareslisk, overdekkes med todelt lem. Lysgraver for kjellervinduer.
16. Utvendige fritrapper.
17. Utvendige trappers frem-spring og stigningsforhold mot gate. Kjeller-nedganger samt lys og luftgraver, deres bredde og overdekning § 68. Taknedløp føres i egen ledning til kloakk via samlekum. Septikktank forbindes med kloakk i gate. Vanninntak fra hovedledning i gate 1" kopper med ut og innvendig avstenging.
- 18 a. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vann-tilførsel §§ 60, 61. Angi høydeforskjellen mellom tilliggende regulert gate eller vei og kjellergulv. Høydeforskjell ca 1.50 m.
- b. Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren. Innsendes av utførende firma.
19. Loftsinnredning og oppbygning over hovedgesims §§ 73, 74. En leilighet i gavl, høyde 2,35 m, minste høyde 1,5 m. Golvareal 50 m², lysflate 1/10 av golv. Takluker i kjøkken.
20. Etasjehøyde, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105. 1. og 2. etasje 2,50 m. Kjeller 2,30 m, loft 2,35 m. Alle rom over 6 m² og lysflate over 1/10 av golv.
21. Isolasjon mot kulde av lofts- og portromsværelser. Vegger 10 cm siporex, 7 cm treullmatter med puss i skråtak og tak.
- 22 a. Kjellerinnredning til varig opphold for mennesker, med oppgave over grunnflaten av sådanne rom § 105.
- b. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel § 108. Boder for mat og brensel i kjeller, vaskerom, tørkeplass og klæsboder på loft. Tørkestativer i hagen.
23. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124¹ og ^{35°}. Sadeletak med ~~32-1/2°~~ helling tekkes med flate sementstein med mønepanne. Fasader pusses.
24. Taktekning dekt. forskrifter kap. XI. 3" x 6" sperretak med 1" pl. takbord, asfalt-papp D-kval., dobbeltlekting og flate takstein med mønepanner.
25. Brannvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brannvegg § 84.
26. Hovedinngang og innkjørsel, høyde og bredde. Hovedinngangsdør 1,00 x 2,10 m. utv. karm.

27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67¹ og ².
Stöpte balkonger med rekke av bølgeplater med jernsjellet. Avløp til rennenedløp. Stöpt tak over hovedinganger.
29. Fremspring eller tilbake-
trekning av enkelte deler
av fasaden § 66.
30. Skur og telt. Kvadratinn-
hold. Avstand fra byg-
ning og gate §§ 119, 120
og 121.
31. Priveter og vannklosett-
anlegg § 109.
Klosett for hver leilighet innbygget på bad,
med 4" avløp til septikktank luftet over tak og
med eget avtrekk over tak for baderom.
32. Fast overdekke i gårds-
rom § 77.
33. Innhegning mot gate,
forhaver §§ 124, 148 og
149.
I samråd med bygartneren.
- 34 a. Antall røkpiper og deres
dimensjoner med tilhø-
rende ildsteder og røkrør.
Dept. forskrifter kap. XII
og XIII.
2 skorsteiner med 9" x 9" røklöp og 6" x 9"
luftlöp mures i halvsteins tegl. 2 ildsteder til
hver pipe med røkrør direkte til pipe.
Ildfast stein over fuget tak.
- b. Hvorledes avdekkes pi-
pen?
Pipen avdekkes med stöpt kant.
- c. Takluker, snøfangere,
takstiger § 22.
4 takluker på tørkeloft og en i kjøkken.
- 35 a. Oppvarmingsapparater,
kjeleanlegg, ventilasjons-
anlegg etc. Dept. for-
skrifter kap. XIV.
Ovnsoppvarming for ved og koks, med veggkamin
i stue. Avtrekk over tak fra vaskerom, entreer,
kjökkener og baderom.
- b. Er kjelene anbrakt i ild-
sikkert rom? Avtrekk
for ildsikkert rom?
36. Fyll i vegger og stubbe-
loft.
Vegger cfr. pkt. 7.
- 37 a. Hvilke der servitutt på
eiendommen og i tilfelle
hvilke?
På betonggolver 7 cm. steinullmatter, strö og
5/4" golvbord. I butikker isålasjon og golvbelegg.
Nei.
- b. Har naboen gavlvinduer
som vil bli tildekket ved
nybygging? Er det noen
hjemmel herfor og i til-
felle hvilke?
38. Fasadebehandling — far-
ver, § 124 med tilhøren-
de vedtekt.
Skvettpuss som spröytmales med murg. Sokkel i
mörk sementpuss. Granittomramming over butikk-
vinduer. Opdalsheller på sokkel.

39. Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132^a anmeldt til følgende naboer:

Nabotomter samme eier.

Attest om varsel vedlegges.

40. Byggverk skal forsynes med husnummerskilt og rottesikres i samsvar med gjeldende bestemmelser.

Etter forskriftene.

Ytterligere opplysninger: Forskriftsmessig tilfluktsrom inredes i kjeller i blokk III, VI, VII og brukes som sykkelstall. Plasseres som vist i tomteplan.
Søppelrom med sluk i golv og eget avtrekk over tak inredes i kjeller.

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høyder er utstukket fra bygningskontoret, jfr. § 134, samt før byggetillatelseskort er utstedt. Bestemmelsene i byggetillatelseskortet må nøye etterkommes. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningssjefen. Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøyaktig å befolge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne.

Er anmeldelsen unøyaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovlighet og stabilitet, vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.

Kristiansand S., den

16/1

1957

Kr.sands Bolig- og Byggelag

[Signature]
Byggherre

OLAV SØNDROL
ARKITEKT M. N. A. L.

[Signature]
Anmelder

Adresse:

Adresse:

Ansvarshavende

Adresse:

Matr.nr. 15 St. Olavs vei - Radiokvartalet blokk C - forretningsblokk.
Jnr. 1116/53

Tilbakesendes herr arkitekt Söndrol.

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte den 21/12-53,
hvor det ble fattet følgende vedtak:

" Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår :

- ./.
1. Helserådets betingelser av 30/11-53 må etterkommes.
Butikklokaler og velferdsrom skal godkjennes av arbeids-
tilsynet og helserådet før de tas i bruk.
 2. Innredning av den anmeldte beboelse på loft godkjennes
på de av brannstyret i møte 23. januar 1954 satte vilkår.
./.
 - Stuevinduer i fasade mot Agder Alle gis en bedre løsning
og gavlvindu i vestgavlen flyttes til ca 40 cm fra vegglin.
Veluxvinduer må ha samme dimensjon og plasseres symmetrisk
på taket. Reviderte tegninger innsendes.
 3. Hvis drainering aktes sløyfet må særskilt søknad herom inn-
sendes til bygningsrådet. Forøvrig gjelder at alt arbeid
må utføres i samsvar med bygningsforskrifter og gjeldende
bestemmelser (jfr. herunder festerreglene § 12.)".
Gjenpart sendt brannsjefen, ingeniørvesenet og helserådet.

Bygningsrådet i Kristiansand., 9/2-1954

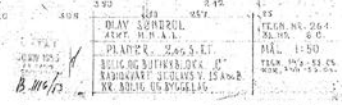
J. Koren (s)

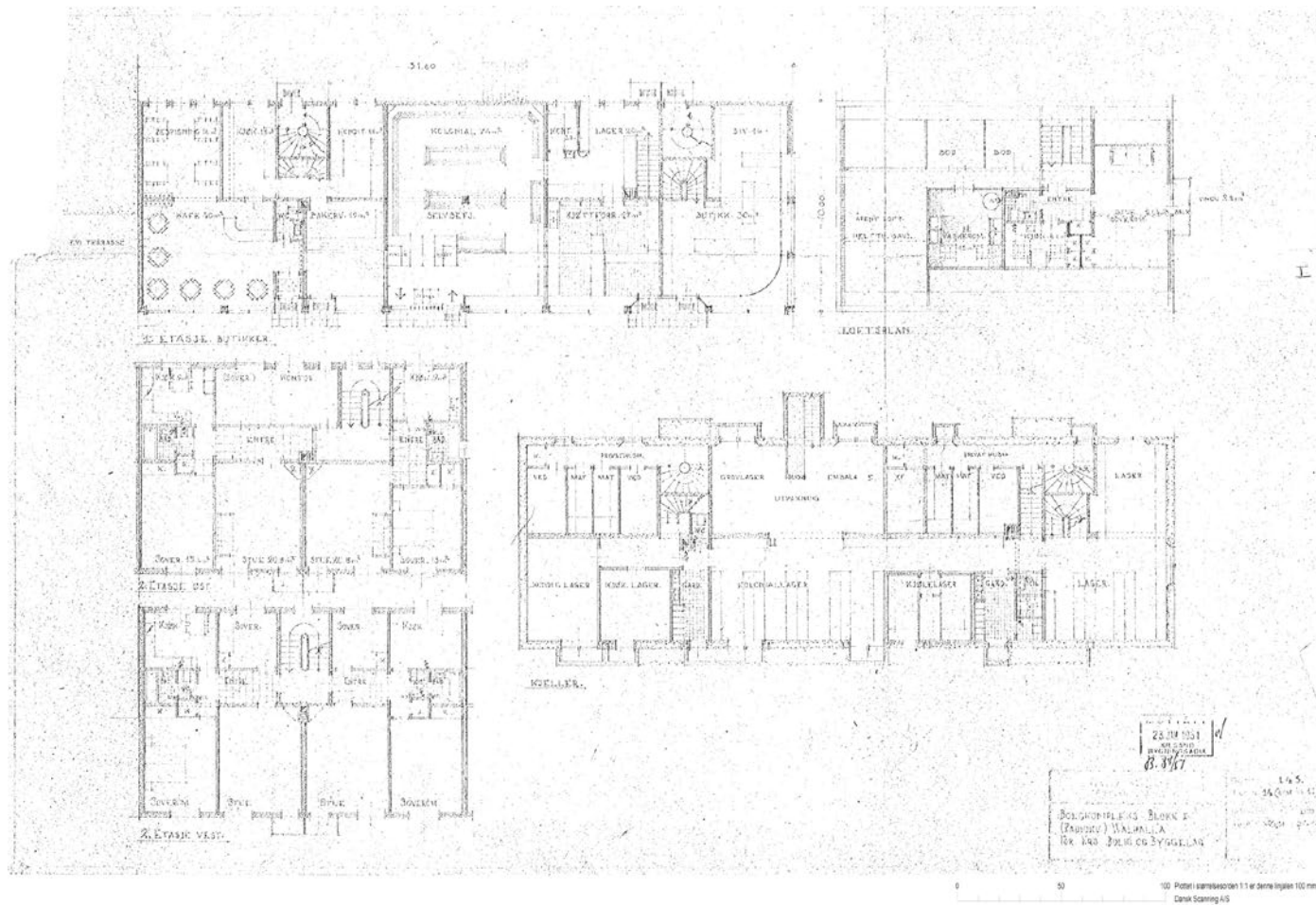
ingeniørvesenet
helserådet

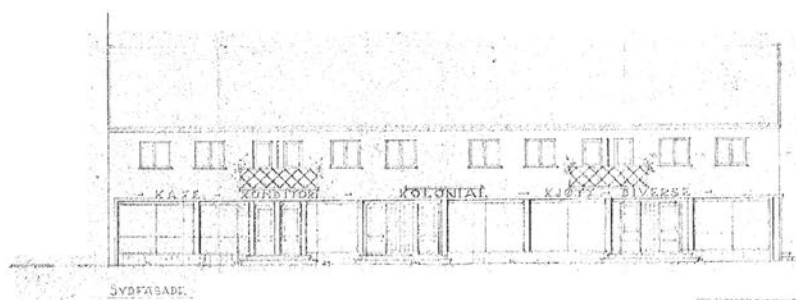
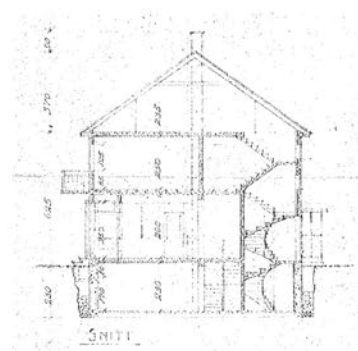
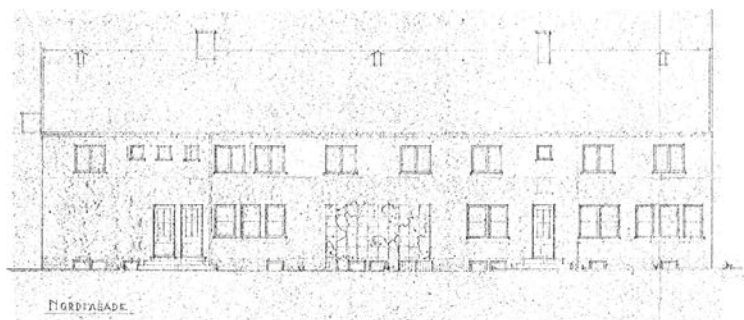
Sendes herr brannsjefen i Kristiansand til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand., 9/2-1954

J. Koren





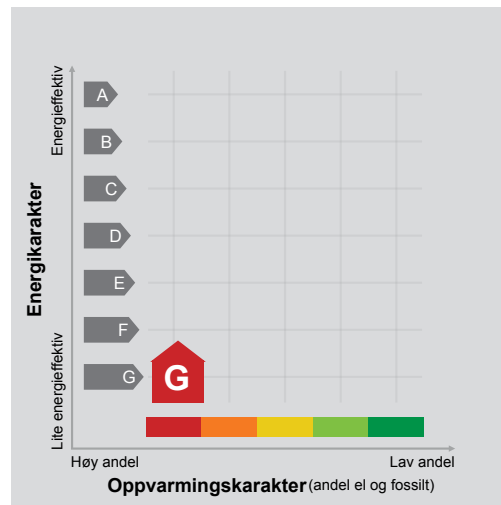


1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400
--

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm
Dansk Scanning A/S

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	St. Olavs vei 15 C-D
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	542
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168229275
Merkenummer	Energiattest-2025-192013
Dato	20.11.2025
Innmeldt av	Multiconsult Norge AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

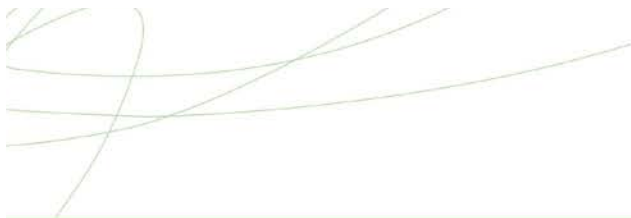
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1955

Bygningsmateriale:

BRA: 1297

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Dette vil bedre luftkvalitet og redusere varmetap.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Etterisolering av yttervegg er både vedlikeholdstiltak og energisparende.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Olavs vei 15D	168229275	H0101	0	0	45
St. Olavs vei 15C	168229275	H0101	0	0	6
St. Olavs vei 15C	168229275	H0102	0	0	147
St. Olavs vei 15D	168229275	H0102	0	0	152
St. Olavs vei 15C	168229275	H0201	0	0	130
St. Olavs vei 15D	168229275	H0201	0	0	21
St. Olavs vei 15D	168229275	H0202	0	0	109
St. Olavs vei 15C	168229275	H0202	0	0	135
St. Olavs vei 15D	168229275	H0301	0	0	56
St. Olavs vei 15C	168229275	H0301	0	0	22
St. Olavs vei 15C	168229275	H0302	0	0	140
St. Olavs vei 15D	168229275	H0302	0	0	58
St. Olavs vei 15D	168229275	H0401	0	0	62
St. Olavs vei 15C	168229275	H0401	0	0	103
St. Olavs vei 15C	168229275	H0402	0	0	11
St. Olavs vei 15D	168229275	H0402	0	0	94
St. Olavs vei 15D	168229275	H0501	0	0	104
St. Olavs vei 15C	168229275	H0501	0	0	128

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	779 m ²
Areal tak	310 m ²
Areal gulv	289 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	191 m ²
Oppvarmet BRA	1 297 m ²
Totalt BRA	1 297 m ²
Oppvarmet luftvolum	3 210 m ³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,48 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,51 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	156,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72

Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk: Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
-------	-----------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	115,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år

Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	182,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	265 067 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	216 127 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	265 067 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	218 358 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	46 709 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	265 067 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,1 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

St. Olavs vei 15C - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

St. Olavs vei Linje 13	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	18 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	7 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	11 min 1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Valhalla	4 min
Kristiansand Katedralskole Gimle - A...	10 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

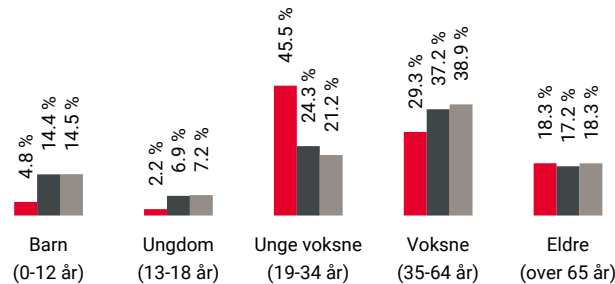


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solbygg	902	695
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	8 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	2 min
Spar Lund Torv	6 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



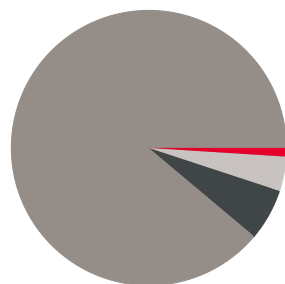
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

⚽ Vabua sandvolleybane	4 min	🚶
Sandvolleyball	0.3 km	
⚽ Mottakskolens basketflate asfalt	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🏊 Fresh Fitness Lund	12 min	🚶
🏊 Spicheren Treningssenter	14 min	🚶

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

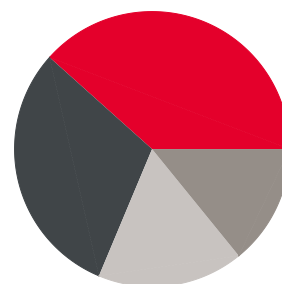
22 min 🚶



Apotek 1 Lund

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



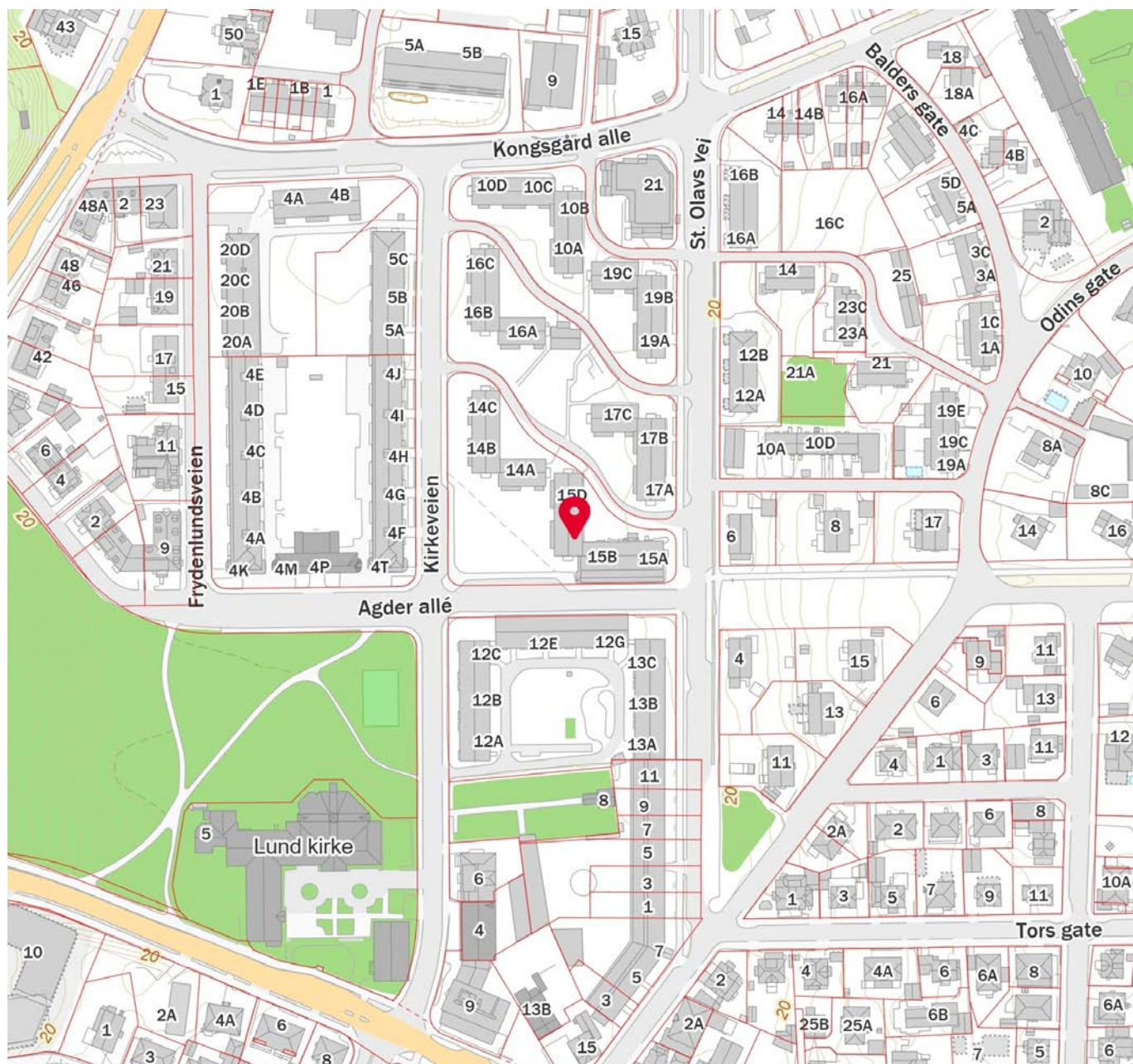
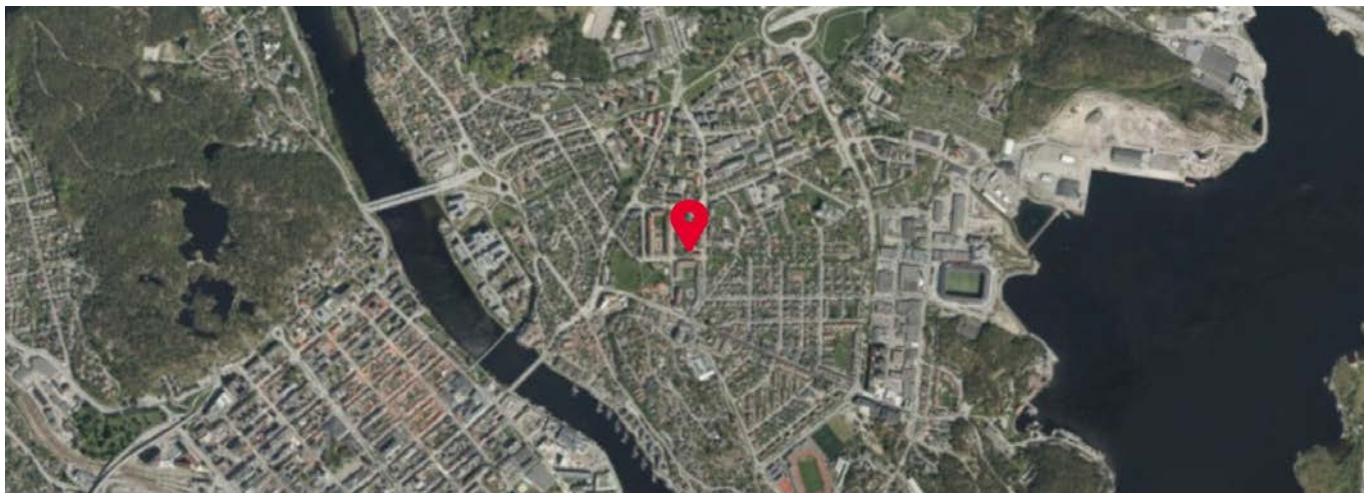
0%

69%

- Solbygg
- Kristiansand
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs vei 15C
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Telefon: 918 86 234
E-post: simon.aarhus@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre