





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

E-post ole.jakob.seglem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 975 151,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 874 713,-
Felleskostn.: Kr 10 351,-
Selger: Roar Obrestad
Tone Obrestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 78/91 kvm
Tomtstr.: 2608 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 1087
Andelsnr.: 3315
Oppdragsnr.: 1411250351

Praktisk og stilig 3-roms i høy 1.etasje m/ nyere stor innglasset balkong! Parkering | Heis | Populært

Praktisk og stilig 3-roms leilighet beliggende luftig og fritt i høy 1.etasje med nydelig utsikt utover Vågsbygd. Her har du en svært fin beliggenhet i et attraktivt miljø med stort aktivitetstilbud. Rett i nærheten finner du butikker, treningssenter og vakre turområder på Dueknipen, Ravnedalen og Baneheia. Gode bussforbindelser Kvadraturen og UiA.

Leiligheten har en god planløsning og er godt utnyttet. Av innhold kan det nevnes en stor og lys stue med utgang til en nyere, stor innglasset balkong med deilig utsikt og gode solforhold, tidløst kjøkken av god størrelse, flislagt bad, 2 romslige soverom (mulighet for ekstra soverom) og garderobe/bod. Dette er en leilighet som passer perfekt for alle aldersgrupper!

Oppvarming, varmtvann, tv/Internett og mye mer inkl. i felleskostnadene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - b: 13 m²

BRA totalt: 91 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m²

BRA-b: 13 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2608 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Her er mye av tomten bebygd med leilighetsbygg og opparbeidet parkeringsplass. Fine fellesområder som er beplantet der du i tillegg er tett på naturen.

Beliggenhet

Leiligheten har flott beliggenhet i byggets fjerde etasje med vidstrakt utsikt og gode solforhold. Det er trappefri adkomst til leiligheten via heis.

Attraktiv, solrik og sentral beliggenhet på Tinnheia i et rolig og trygt bomiljø. Gang- og sykkelavstand til barnehage og Karl Johans Minne barneskole.

Gang- og sykkelsti rundt hele Tinnheia tar deg til idrettsanlegg og flotte turterreng, bla Indre Eige vann med badestrand og turløype. Du finner også idylliske Grønndalen på Tinnheia. Ellers er det fine turområder i nærheten som Duekniben, Ravnedalen og Baneheia. De som er glade i å bevege seg vil finne mange muligheter i Idda Arena som kan stille med blant annet flerbrukshall samt ishockey- og curlinghall.

Tinnheia Torv i nærheten. Her finner du Rema 1000, tannlege og fritidssenter. Kort vei til frisør og restaurant.

Sykkelavstand til Kvadraturen med alt av fasiliteter samt UiA. Busstopp like utenfor døren med gode forbindelser til sentrum og byens resterende bydeler.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Praktisk og flott 3-roms leilighet med følgende innhold:

Høy 1.etasje: Lys og fin stue, tidløst kjøkken, 2 romslige soverom, flislagt bad, bod og gang. Innglasset terrasse ut fra stuen.

Medfølger bod i kjelleren. Fellesvaskeri.

Standard

Informasjon om standard er hentet fra takstmanns rapport:

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe. Rekkverk av glass og metall.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og huntonit.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

Våtrom:

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber/metall.

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Overflater

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig - Radon

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Kjøkken - 1.etasje - Overflater og innredning

Kjøkken - 1.etasje - Avtrekk

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtrom - 1.etasje - Bad - Overflater gulv

Våtrom - 1.etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - 1.etasje - Bad - Ventilasjon

Våtrom - 1.etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Gjenværende møbler og inventar i leiligheten medfølger handelen. Det gjelder vegghengt tv, hvitevarer, garderobeskap mm.

Hvitevarer

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

Parkering

Stor felles biloppstillingsplass for beboerne like utenfor blokka. Her er det også gjesteparkering for gjester.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588265

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling og bygget er heller ikke bygget med radonsperre.

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

Fjernvarme via radiator.

Info energiklasse

Energikarakter G, Oppvarmingskarakter Grønn.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 890 000

Formuesverdi primær

Kr 741 808

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 967 232

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud 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 dekker å konto firing, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, kabel-tv/bredbånd, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnadene fordeles:

Avdrag felleslån: 341

Renter felleslån: 4 487

Driftskostnader: 4 907

Dugnadsbidrag: 50

TV/Internett: 566

Felleskostnader pr. mnd

Kr 10 351

Andel Fellesgjeld

Kr 975 151

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.08.2025

Avdrag Fellesgjeld

Kr 341

Rentekost. fellesgjeld

Kr 4 487

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stjernebo Borettslag A/I

Organisasjonsnummer

960033213

Andelsnummer

3315

Om borettslaget**Styrets arbeid i 2024**

I 2024 ble det satt et endelig punktum for rehabiliteringen med bygging av terrasse på fremsiden av blokka og gjenoppbygging av uteområder. Vi mottok 20.000 kr i støtte fra miljøfondet til dette, men som dere forhåpentligvis vet, var det mye uforutsett som skjedde i siste del av gjenoppbyggingen. Dette dreide seg for det meste om asbestfunn, løse lekter og mangelfull isolering, og det kostet borettslaget dyrt å rette opp feil fra gammelt av.

Disse ekstrakostnadene førte imidlertid til en likviditetskrise for borettslaget i april. Det var mye som skulle betales på en gang og kontoen ble tømt. Det endte med en ekstraordinær generalforsamling hvor et nytt styre kom på plass, og fikk tatt grep for å styrke borettslagets økonomi. Det har vi klart, og vi er nå på god vei mot å styrke likviditeten igjen.

I tillegg til vanlig drift, har vi blant annet byttet lamper i inngangspartiet, ansatt ny vaktmester og innført et nytt HMS-system. Styret besluttet også å legge ned nettsiden fra 31.12.2024 da vi ikke har noen som kan drifte den.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

For 2024 er dette hovedpunktene:

- Bygging av terrasse, tak over inngangsparti, blomsterkasser og gjenoppbygging av muren.
- Bytte av lamper i inngangspartiet.
- Montering av SØBO-nøkkelen/Unloc
- Vanlige vedlikeholdsavtaler for heis, ventilasjon, brannvern osv., ble utført innen fristene.
- Reparasjon av diverse dørpumper, lamper og lignende.
- Feilsøk på radiatorsystemet.
- Bygging av ny sykkelbod.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Nå er blokka i veldig god stand.

Det neste vi vet at må byttes er taket, men det er fortsatt i veldig god stand. Det er også endel dører som kan være fornuftig å bytte, og styret lager en fremtidsplan for dette.

Fremover blir det derfor ikke igangsatt noen store prosjekter, med mindre noe uforutsett skulle kreve det. Vi fikk også utarbeidet en ny tilstandsrapport i 2024 og der

var det ikke mange merknader.

Vi kommer derfor til å fokusere på små vedlikeholdsprosjekter fremover, som maling, vedlikehold av hagen og å gjøre uteområdene koseligere. Det er også lagt inn rom for ei dør ut til terrassen i budsjettet for 2025, men denne vil ikke bli bestilt før likviditeten er i orden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 63208278454, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 201

Saldo per 12.08.2025: 33 024 999

Andel av saldo: 629 767

Første termin/første avdrag: 28.03.2022 (siste termin 28.09.2075)

Annuitet, flytende rente

Total låneramme når prosjektet er ferdig 42.500.000.

Lånenummer: 63208293658, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 201

Saldo per 12.08.2025: 8 888 482

Andel av saldo: 148 141

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2075)

Lånenummer: 63208293666, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 201

Saldo per 12.08.2025: 429 510

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2075)

Flytende

Lånenummer: 63208297483, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 12.08.2025: 10 343 453

Andel av saldo: 197 243

Første termin/første avdrag: 25.03.2022 (siste termin 25.12.2066)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er ferdig utlyst 20.02.2025. 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.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 1087 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 3315 i Stjernebo Borettslag A/I med orgnr. 960033213

Tinglyste heftelser og rettigheter

Ingen tinglyste heftelser og rettigheter utenom det som følger borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.10.1965.

Det er utstedt ferdigattest for utvidelse av eksisterende balkonger/etterisolering datert 26.09.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000 (Prisantydning)

975 151 (Andel av fellesgjeld)

2 865 151 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 874 713 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 882 613 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 885 413 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

- Leiligheten er vasket ut av vaskebyrå før salgsstart. Leiligheten blir ikke ytterligere rengjort som resultat av dette.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 35 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf - Bilder fra byens beste!

1 500 Kommunale opplysninger

11 990 Markedspakke premium

9 990 Oppgjørshonorar

2 550 Opplysninger fra forretningsfører (Fast gebyr)

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 990 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger (Kun betalt for 1 visning)

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato: 15.08.2025

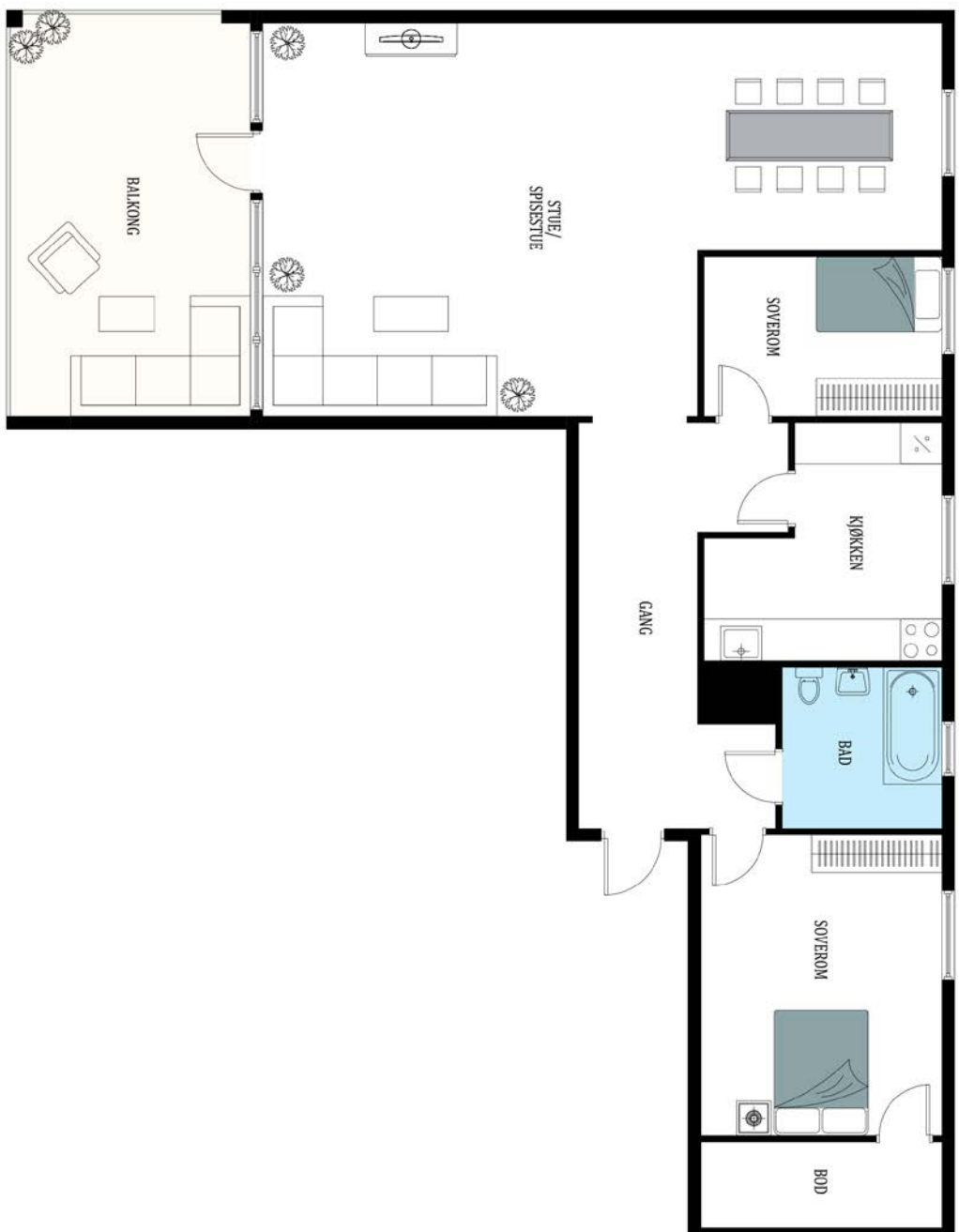






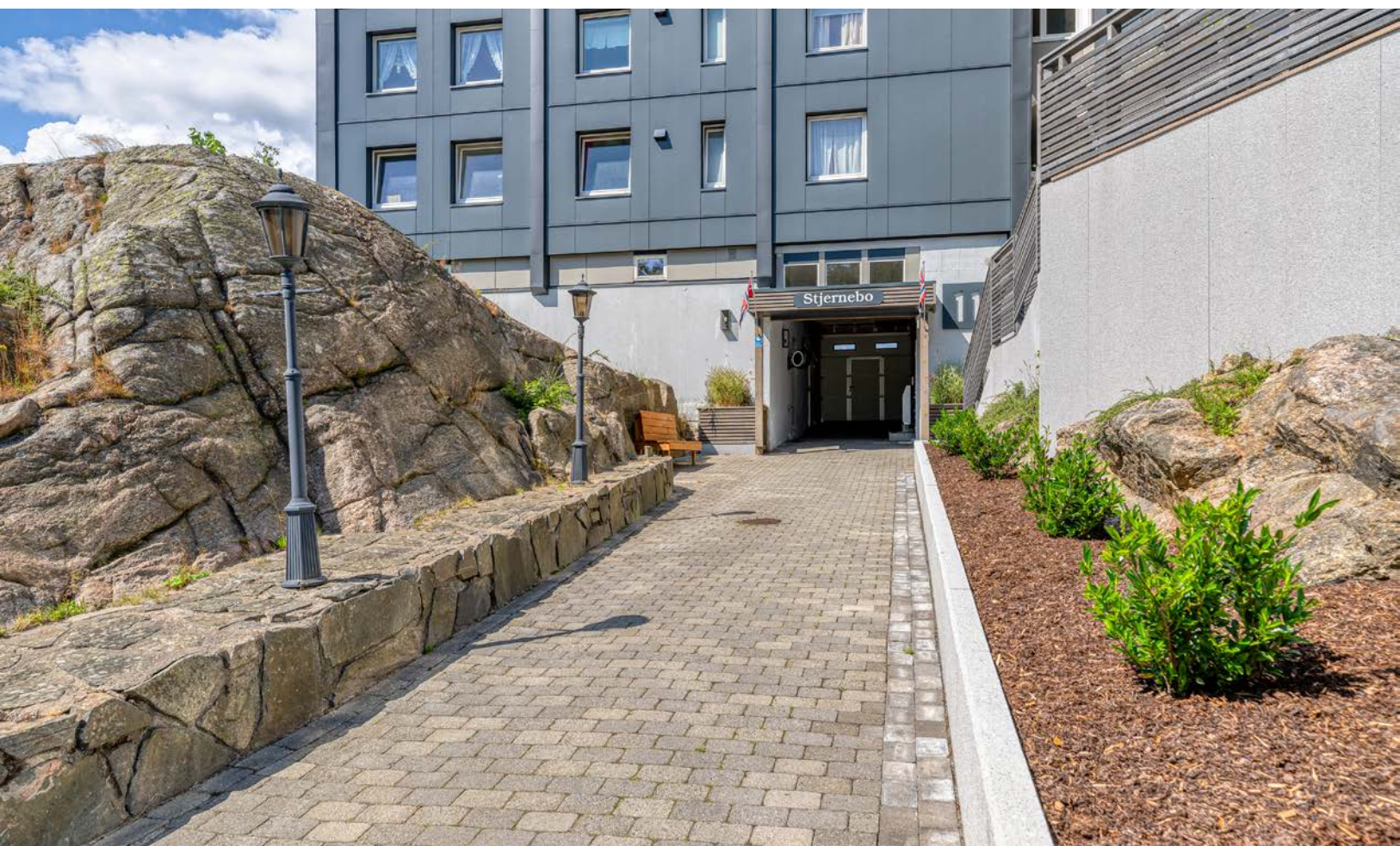






Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Kobberveien 11, 4616 KRISTIANSAND S
 KRISTIANSAND kommune
 gnr. 151, bnr. 1087
 Andelsnummer 3315

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 13.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2401

Referansenummer: JW1409

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe. Rekkverk av glass og metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og plater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/metall.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

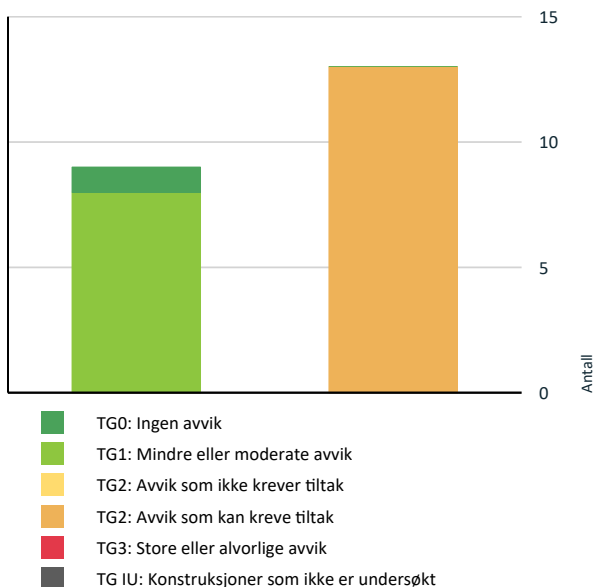
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 5.8.2025 Klokka 16.00
Det var skyer/regn og 18 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.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Ambita infoland opplyser

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduer og dørene har normal bruksslitasje innvendig og normal værslitasje utvendig.
Selv om utskiftinger av vinduer kan være et fellesanliggende i et borettslag/sameie, så vil et eventuelt framtidig arbeid med å skifte vinduene berøre eierne av de enkelte leiligheter i større eller mindre grad.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe. Rakkverk av glass og metall.

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.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og plater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det må påregnes oppussing av leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i stue viser over 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Årsak til skjevhet vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avzug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avzug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er av eldre årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Ukjent om det er etablert membran mellom vindu og fliser.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Muggvekst rundt badekaret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 60 mm.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sluken er plassert utenfor våtsone og bør flyttes dersom badekaret fjernes. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført grunnet at vegger som omslutter våtrommet er av murverk/betong.

Det er i stedet utført alternative undersøkelser med egnet fuktsøker utstyr på overflater som dusjsone, ved innredning og på gulvflate.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Ved søk etter fukt er det økende nivåer mot sluken.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Avviket tyder på manglende membran eller andre utettheter i og rundt sluken.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

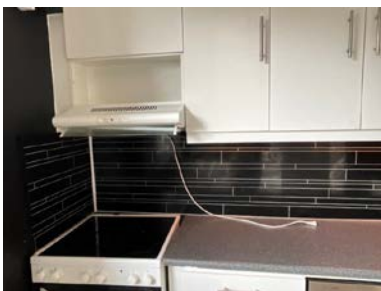
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ledningen til anlegget henger løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres lokale tiltak, feste ledningen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber/metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Bygget har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer og varmtvann.
Anlegget er plassert i fellesareal og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn i leiligheten.

Tilstandsrapport



Radiator i stue, tilkoblet sentral oppvarming.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

0 Ukjent foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

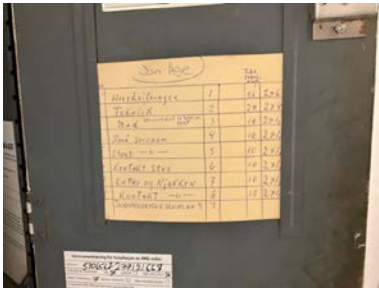
Ja

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 utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.

Generell kommentar

EL-anlegg har lang levetid om ikke det belastes mer enn beregnet. Deler av anlegget er fra byggeår. Anbefaler utvidet el kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

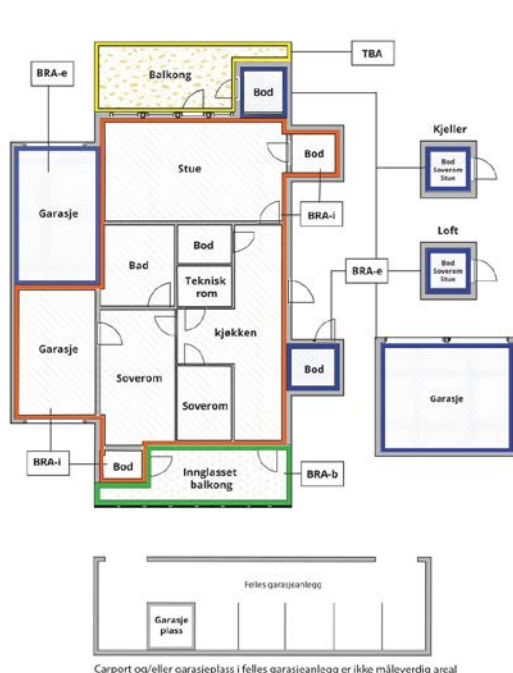
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78		13	91	
SUM	78		13		
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad, Bod, Gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	151	1087		0	2607.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kobberveien 11

Hjemmelshaver

Stjernebo Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STJERNEBO BORETTSLAG A/L	960033213			Obrestad Gudmund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3315

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025	Fylles ikke ut i hht vilkår.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	04.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	04.08.2025		Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	
2	15.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/JW1409>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250351	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Obrestad	Roar Obrestad
Gateadresse	
Kobberveien 11	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4616
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Gudmund Obrestad
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Tone Obrestad og Roar Obrestad
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1411250351

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250351

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Obrestad	24cde5a6dc37adf53bf19 b1395a56180cbd96a85	07.07.2025 12:16:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Obrestad	1e2869d27abe84c523f00 3e9d0f1947623ee2f30	07.07.2025 12:18:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250351

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 12.08.25 Side 1 av 2

AL STJ ERNEBO BORETTSLAG	V ³ r ref.:	423/3315	Fjdselsdato eier:	20.02.1978
Kobberveien 11	Type:	Borettslag		
4616 KRISTIANSAND	Eiere:	Gudmund Obrestad		
Organisasjonsnr: 960 033 213	Andelsnr:	3315		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 10 351

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	45
	Renter fellesl ³ n	682
	Driftskostnader	4 907
	Renter fellesl ³ n	907
	Avdrag fellesl ³ n	193
	Avdrag fellesl ³ n	103
	Renter fellesl ³ n	2 898
Tilleggsytelser:	Dugnadsbidrag	50
	Tv / Bredb ³ nd	566

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	975 151	Gjeld siste ³ rsoppg.:	977 291
Klient ajourf. l ³ n:	52 686 444	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	52 801 223

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 63208278454, Nordea

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 12.08.2025: 33 024 999
Andel av saldo: 629 767
Første termin/første avdrag: 28.03.2022 (siste termin 28.09.2075)
Annuitet, flytende rente
Total l³ neramme n³ r prosjektet er ferdig 42.500.000.

L³ nenummer: 63208293658, Nordea

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 12.08.2025: 8 888 482
Andel av saldo: 148 141
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2075)

L³ nenummer: 63208293666, Nordea

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 201
Saldo per 12.08.2025: 429 510
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2075)
Flytende

L³ nenummer: 63208297483, Nordea

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 12.08.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 166
Saldo per 12.08.2025: 10 343 453
Andel av saldo: 197 243

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 12.08.25 Side 2 av 2

AL STJERNEBO BORETTSLAG	V³ r ref.: 423/3315	Fjdselsdato eier: 20.02.1978
Kobberveien 11	Type: Borettslag	
4616 KRISTIANSAND	Eiere: Gudmund Obrestad	
Organisasjonsnr: 960 033 213		

3: Fellesgjeld

Fjrst termin/fjrst avdrag: 25.03.2022 (siste termin 25.12.2066)

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stine H³jiby

Adresse: Ekorn³ sen 1

Postnr/-sted: 4770 HdV³ G

Telefon: Mob.: 47900898

E-post: stjernerbo@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.08.2025

Utest³ ende saldo:	10 353		
Felleskostnader:	10 353	Restanse:	10 353
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	0	Gjeld:	977 291	Andre inntekter:	344
		Utgifter:	54 386		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 3315		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 151/1087

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588265
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

VEDTEKTER

for Stjernebo Borettslag, org.nr. 960 033 213, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 06.05.13.

1-1 Formål

Stjernebo Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte

eller separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4 - 1 Borettslaget

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. For øvrig henvises til ordensreglementet.

4 - 2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med leilighetens første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Oppstår skade som andelseier er skyld i, vil vedkommende bli belastet egenandel, hvis borettslagets forsikring må brukes.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av punkterte termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, dørtelefon, radiatorer, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatt vedtak som:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Kopperveien 11 – AL Stjernebo borettslag.

**Styret vedtar husordensreglementet, jfr. vedtektene til A/L Stjernebo Brl. 4-1, 5. ledd.
Siste endringer i reglementet er vedtatt av styret 17.10.23.**

Kapitteloversikt:

Kapittel 1. Beboers ansvar og bruk av fellesområder
Kapittel 2. Beboerregistrering og fremleie
Kapittel 3. Støy og stilletider
Kapittel 4. Bruk av vaskeriet
Kapittel 5. Balkongreglement
Kapittel 6. Sikkerhet i blokka
Kapittel 7. Skader, mangler, oppgraderinger og vedlikehold
Kapittel 8. Dyrehold
Kapittel 9. Parkering
Kapittel 10. Dørlåser og tilgang til leiligheter
Kapittel 11. Brudd på ordensreglementet

Kapittel 1. Beboers ansvar og bruk av fellesområder

1. Andelseier må rette seg etter vedtektene for borettslaget.
2. Andelseier må rette seg etter styrets bestemmelser for orden i fellesarealer inne og ute.
3. Andelseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglementet eller mangler på aktsomhet.
4. Det samme ansvaret har andelseier om skaden skyldes et annet medlem av husstanden, fremleietakere eller andre personer som har fått tilgang til eiendommen av andelseier. Dette inkluderer også dyr.

Kapittel 2. Beboerregistrering og fremleie

1. Minst ett medlem av styret skal være med på overtakelse av leiligheter. Dette gjelder både ved salg og fremleie. Selger/utleier plikter å varsle styret om tidspunkt for overtakelse minimum to uker før overtakelsen skal skje.
2. Alle beboere plikter å registrere samtlige medlemmer av husstanden ved å gi skriftlig beskjed til styret.
3. Fraflytting må meldes til styret og Sørlandets boligbyggelag senest 20 dager før flytting.
4. Eventuelle kostnader knyttet til navneskilt på postkasser og lignende skal betales av beboerne.
5. Fremleie er tillatt uten søknad i opptil 30 dager per kalenderår (Airbnb-utleie). Styret skal varsles om alle leieforhold av kortvarig karakter.
6. Fremleie i opptil 3 år er tillatt ved søknad dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Søknad om bruksoverlating sendes via Sørlandet boligbyggelag.

Kapittel 3. Støy og stilletider

1. Det skal være ro i bygget mellom kl. 23.00 og 07.00. Lørdag, søndag og helligdager skal det være rolig frem til kl. 09.00.
2. Baking og boring må ikke forekomme etter kl. 19.00 på hverdager og etter kl. 17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med støyende arbeid på søndager og helligdager. Dette gjelder også høy musikk eller lignende.
3. Musikkøving er ikke tillatt mellom kl. 19.00 og 09.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og samtykke fra de andelseierne som blir mest berørt.

Kapittel 4. Bruk av vaskeriet

1. Vaskeriet skal kun benyttes innenfor åpningstid mandag til søndag mellom kl. 08.00 og 20.00. Tørkeskap/-trommel kan brukes frem til kl. 21.00.
2. Vaskeriet skal ikke brukes på helligdager.
3. Barn har ikke adgang til vaskeriet alene.
4. Alle andelseiere får utdelt et vaskerikort ved innflytting. Erstatningskort kan kjøpes mot en gitt sum, og må betales kontant.

Kapittel 5. Balkongreglement

1. All bruk av skruer, spiker, stifter, lim og andre permanente monteringsløsninger på vegger og konstruksjon er strengt forbudt av sikkerhetsmessige årsaker.
2. Andelseier er selv ansvarlig for oppgraderinger og vedlikehold av balkonggulv, samt at dreneringen ikke tettes som følge av dette.
3. Blinkende og fargesprakende lys, inkludert neonlys, er kun tillatt i desember og på helligdager.
4. Vinduene på balkongen skal behandles varsomt, og ikke stå i bevegelig posisjon unødvendig. Vinduene skal være lukket dersom andelseier reiser bort.
5. Det er ikke tillatt å riste tepper og lignende over rekkverket. Det er ikke tillatt å henge tekstiler over balkongrekkverket. Ingenting skal kastes eller spyttes over rekka.
6. Balkongen kan benyttes til tørking av tekstiler, forutsatt at dette ikke er synlig fra utsiden eller sjenerer naboer.
7. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong. Elektriske griller og gassgriller og tilbehør til dette skal brukes og oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder.
8. Blomsterkasser kan plasseres på innsiden av balkongen, men må ikke festes i rekkverk eller vegg.
9. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr eller oppbevare søppel/matrester på balkongen.

Kapittel 6. Sikkerhet i blokka

1. Inngangsdørene skal være låst. Lås ikke opp for andres gjester. Dette gjelder også dører inn til søppelrom, boder og sykkelrom.
2. Barn under 7 år har ikke adgang til heis, kjeller og sykkelrom alene, og skal ikke leke i ganger, sluser, trapper og inngangspartiet.
3. Private ting skal ikke oppbevares i fellesganger eller trapper.
4. Lufting gjennom ytterdør til leiligheten er ikke tillatt.

Kapittel 7. Skader, mangler, oppgraderinger og vedlikehold

1. Andelseier plikter å umiddelbart melde fra til styret dersom det oppdages en skade eller mangel som andelseier ikke mener seg forpliktet til å utbedre.
2. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret foreta bygningsmessige endringer av leiligheten. Dette inkluderer blant annet riving av vegger og flytting av rør. Alt arbeid på det elektriske anlegget og rørsystemet skal utføres av autoriserte elektrikere og rørleggere.
3. Vaskemaskin/oppvaskmaskin som er montert i leiligheten skal være koblet forskriftsmessig riktig. Maskinene skal kun brukes under oppsyn.
4. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for radiatorer med tilhørende rørkoblinger, samt sensorer som er montert som en del av energisparingstiltak. Radiatorene skal ikke luftes uten at dette er avklart med styret.
5. Borettslaget har vedlikeholdsansvar for rørkoblinger til og med stoppekranene i leilighetene. Andelseier har vedlikeholdsansvar for øvrige røropplegg.
6. Andelseier har vedlikeholdsansvar for elektriske installasjoner i leiligheten.
7. Borettslaget har ansvar for drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegget. Det er ikke tillatt å koble til kjøkkenvifte eller lignende på avtrekkssystemet og ventiler, eller å blokkere disse. Beboerne må sørge for årlig renhold av samtlige ventiler og avtrekkspunkter.
8. Vask av fellesganger skal utføres av vaskebyrå.
9. Sjøppel skal sorteres i henhold til retningslinjer gitt av Avfall Sør. Avfall som skal leveres til gjenvinningsstasjoner skal ikke plasseres i fellesområder.
10. Oppdages veggdyr, maur eller andre skadedyr, skal styret varsles umiddelbart.

Kapittel 8. Dyrehold

1. Dersom en beboer ønsker å holde husdyr, må det sendes inn skriftlig søknad til styret med informasjon om hva slags dyr det er snakk om. Det er en forutsetning at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom søknaden innvilges, må beboer sørge for at:
2. Dyreholdet ikke medfører sjenerende støy for andre beboere.
3. Dyrene holdes i bånd i fellesganger, oppholdsrom, boder og uteområder.
4. Ekskrementer fra dyrene blir plukket opp og kastet i søppelrommet.
5. Dyrene holdes unna sandkasser og andre steder små barn leker.

Kapittel 9. Parkering

1. Ledige faste parkeringsplasser tildeles andelseiere etter ansiennitet mot en månedlig avgift. Det tildeles kun én plass per leilighet.
2. Søknad sendes til styret. Styret kan kreve at andelseier bytter parkeringsplass ved behov.
3. Andelseier mister parkeringsplassen sin dersom personen er uten bil utover tre måneder.
4. Ved fremleie, mister andelseier sin faste parkeringsplass.
5. Andelseier plikter å holde plassen sin ryddig og måke bort snø. Snø skal tømmes der den ikke er til hinder for andre.
6. Biler uten skilter fjernes innen rimelig tid for eiers regning.
7. Parkering på baksiden av blokken er strengt forbudt. Overtredelser kan medføre parkeringsgebyr.

Kapittel 10. Dørlåser og tilgang til leiligheter

1. Dersom en andelseier ønsker å montere kodelås på leilighetens inngangsdør, skal det sendes skriftlig søknad til styret. Dersom en leilighet har flere eiere, må alle underskrive søknaden. Dersom søknaden blir innvilget, forplikter andelseieren seg til å:
 - a.* Gi styret tilgang til leiligheten når med borettslagets vedlikeholdsansvar krever det. Alle besøk skal varsles og godkjennes av andelseier. Styret kan kun låse seg inn uten tillatelse i akutte situasjoner som kan føre til større skade på borettslagets eiendom og det ikke er mulig å få tak i andelseier, eller når en nødetat krever det.
 - b.* Dekke alle kostnader til vedlikehold og reparasjoner eller kostnader for skade på dør og dørkarm som oppstår dersom låsesmed eller nødetater må bryte opp døren.
 - c.* Fjerne kodelås og remontere systemlås ved flytting.
2. Det er ikke tillatt å bytte ut systemlåsen med en annen type manuell lås.
3. Dersom styret må bistå andelseier eller politi med innlåsing, belastes andelseier med 500 kroner for arbeidet.

Kapittel 11. Brudd på ordensreglementet

Brudd på ordensregler og skjødesløs bruk av borettslagets eiendom kan føre til tap av privilegier, erstatningsansvar og pålegg om salg. I enkelte tilfeller kan også styret kreve tvungen fravikelse fra eiendommen.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL STJERNEBO BORETTSLAG mandag 31.03.2025 kl. 18:00 -
Agder Elektromontørforening, Kobberveien 13.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Stine Høiby ble valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Audun Narvestad ble valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tore Engebretsen og Tor Arne Varøy ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var 7 stemmeberettigede til stede og 2 fullmakter. Totalt var det 9 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Budsjettet ble tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er meldt.

Vedtak:

Ingen saker

5. Saker fra styret

Ingen saker er meldt.

Vedtak:

Ingen saker

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 120.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Tor Arne Varøy er valgt som styremedlem for 2 år.

Tore Engebretsen er valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Anne Brit Osan er valgt som varamedlem for 1 år.

Laila Hillesdal er valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for AL STJERNEBO BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stine Høiby (sign.)	31.03.2025
Sekretær	Audun Narvestad (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Tor Arne Varøy (sign.)	31.03.2025
Protokollvitne	Tore Engebretsen (sign.)	01.04.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL STJERNEBO BORETTSLAG

Mandag 31.03.2025 Kl: 18:00
Agder Elektromontørforening, Kobberveien 13

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er meldt.

5. Saker fra styret

Ingen saker er meldt.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 120.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Stine Høiby
Styremedlem, Tor Arne Varøy
Varamedlem, Laila Hillesdal
Varamedlem, Anne Brit Osan

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Stine Høiby har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Tor Arne Varøy er valgt som styremedlem for 2 år.

Tore Engebretsen er valgt som styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Anne Brit Osan er valgt som varamedlem for 1 år.

Laila Hillesdal er valgt som varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for AL STJERNEBO BORETTSLAG 2024

AL STJERNEBO BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Stine Høiby, Ekornåsen 1
Styremedlem, Tor Arne Varøy, Kobberveien 11
Varamedlem, Anne Britt Osan, Kobberveien 11
Varamedlem, Laila Hillesdal, Kobberveien 11

Styrets arbeid i 2024

I 2024 ble det satt et endelig punktum for rehabiliteringen med bygging av terrasse på fremsiden av blokka og gjenoppbygging av uteområder. Vi mottok 20.000 kr i støtte fra miljøfondet til dette, men som dere forhåpentligvis vet, var det mye uforutsett som skjedde i siste del av gjenoppbyggingen. Dette dreide seg for det meste om asbestfunn, løse lekter og mangelfull isolering, og det kostet borettslaget dyrt å rette opp feil fra gammelt av.

Disse ekstrakostnadene førte imidlertid til en likviditetskrise for borettslaget i april. Det var mye som skulle betales på en gang og kontoen ble tømt. Det endte med en ekstraordinær generalforsamling hvor et nytt styre kom på plass, og fikk tatt grep for å styrke borettslagets økonomi. Det har vi klart, og vi er nå på god vei mot å styrke likviditeten igjen.

I tillegg til vanlig drift, har vi blant annet byttet lamper i inngangspartiet, ansatt ny vaktmester og innført et nytt HMS-system. Styret besluttet også å legge ned nettsiden fra 31.12.2024 da vi ikke har noen som kan drifte den.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

For 2024 er dette hovedpunktene:

- Bygging av terrasse, tak over inngangsparti, blomsterkasser og gjenoppbygging av muren.
- Bytte av lamper i inngangspartiet.
- Montering av SØBO-nøkkelen/Unloc
- Vanlige vedlikeholdsavtaler for heis, ventilasjon, brannvern osv., ble utført innen fristene.
- Reparasjon av diverse dørpumper, lamper og lignende.
- Feilsøk på radiatorsystemet.
- Bygging av ny sykkelbod.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Nå er blokka i veldig god stand.

Det neste vi vet at må byttes er taket, men det er fortsatt i veldig god stand. Det er også endel dører som kan være fornuftig å bytte, og styret lager en fremtidsplan for dette. Fremover blir det derfor ikke igangsatt noen store prosjekter, med mindre noe uforutsett skulle kreve det. Vi fikk også utarbeidet en ny tilstandsrapport i 2024 og der var det ikke mange merknader.

Vi kommer derfor til å fokusere på små vedlikeholdsprosjekter fremover, som maling, vedlikehold av hagen og å gjøre uteområdene koseligere. Det er også lagt inn rom for ei dør ut til terrassen i budsjettet for 2025, men denne vil ikke bli bestilt før likviditeten er i orden.

Styret setter stor pris på tilbakemeldinger, så dersom du har noe du vil si, noe du ønsker deg eller noe du mener bør forbedres, er det bare å ta kontakt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Resultatrapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 532 420	2 324 520	2 440 830	3 087 650
Inndekning av renter		2 923 932	2 552 391	3 020 554	2 911 370
Inndekning av ord. avdrag		205 559	252 596	194 309	216 926
Innbetalt kabel TV		348 840	324 900	370 000	368 000
Vaskeri inntekter		21 445	19 006	20 000	20 000
Tilskudd	1	20 000	0	0	0
Innbetalte dugnadspenger		36 000	36 000	36 000	36 000
Andre driftsinntekter	2	2 000	2 500	2 000	2 000
Sum inntekter		6 090 196	5 511 913	6 083 693	6 641 946
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	16 438	15 000	16 000	17 000
Styrehonorar	4	130 000	120 000	120 000	130 000
Forretningsførerhonorar		77 772	79 272	75 000	79 000
Rådgivningstjenester		54 650	112 063	44 000	94 000
Kontingent boligbyggelag		16 000	15 750	15 750	16 000
Lønn	5	289 578	152 653	134 400	235 200
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	42 314	38 444	35 870	50 478
Vedlikehold/serviceavtaler	6	663 467	7 627 696	345 695	623 102
Kabel-tv		349 145	325 126	370 000	368 000
Forsikring		171 958	168 397	188 000	189 000
Kommunale avgifter		768 933	654 020	718 000	779 000
Strøm	7	167 324	109 386	120 000	183 000
Oppvarming	8	357 476	452 320	470 000	487 000
Renhold, fellesareal		65 747	66 901	65 000	69 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		32 278	14 536	30 000	34 000
Kontorrekvisita, trykksaker		4 195	3 223	1 000	4 000
Telefon og porto		0	318	0	0
Drift maskiner		3 796	6 193	0	0
Andre driftsutgifter	9	98 921	119 226	107 960	112 960
Avskrivninger		19 910	5 468	22 155	19 910
Sum driftskostnader		3 329 902	10 085 992	2 878 830	3 490 650
Driftsresultat		2 760 294	-4 574 079	3 204 863	3 151 296
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		15 048	4 355	10 000	5 000
Annen finansinntekt		2 976	1 341	0	3 000
Rentekostnad		2 952 703	2 579 150	3 020 554	2 942 370
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 934 680	-2 573 454	-3 010 554	-2 934 370
Årsresultat	10, 1 1	-174 386	-7 147 532	194 309	216 926
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		174 386	7 147 532	194 309	216 926
Sum disponering av resultat		174 386	7 147 532	194 309	216 926

Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12, 13	495 029	495 029
Bygninger	12, 13	2 795 935	2 795 935
Andre fellesanlegg	12, 13	9 000 000	9 000 000
Andre driftsmidler	12	151 911	171 821
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 442 875	12 462 785
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		32 981	32 182
Andre fordringer	14	114 929	211 580
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		169 251	442 931
Skattetrekkkonto, bundne midler		6 693	30 948
Sum omløpsmidler	10	323 854	717 641
SUM EIENDELER		12 766 730	13 180 426

Balanserapport klient 423 AL STJERNEBO BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Annen egenkapital		-40 791 113	-40 791 113
Årets resultat		-174 386	0
Sum egenkapital	11	-40 963 999	-40 789 613
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	13, 15	52 793 620	52 999 028
Borettsinnskudd	13, 15	605 651	605 651
Sum langsiktig gjeld		53 399 271	53 604 679
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 413	0
Leverandørgjeld		99 493	264 643
Skyldig off. myndigheter		14 238	46 872
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		19 054	16 473
Påløpne renter		16 599	17 295
Annen kortsiktig gjeld	16	155 662	20 077
Sum kortsiktig gjeld	10	331 458	365 360
Sum gjeld		53 730 728	53 970 039
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 766 730	13 180 426

AL STJERNEBO BORETTSLAG

Kristiansand, 11.03.2025

(Signert elektronisk)

Stine Høiby
Styreleder

Tor Arne Varøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving 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 - Tilskudd

Borettslaget har fått tilsagn om tilskudd på kr 20 000,- fra SØBOs miljøfond til oppgradering av uteareal.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

kr 2 000,- Utleie av plass i skur

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	16 438	15 000
Sum	16 438	15 000

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

Note 4 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	130 000	120 000
Sum	130 000	120 000

Note 5 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	151 045	136 180
5150 OPPTJENTE FERIEPENG	19 054	16 473
5190 ANDRE PÅLØPNE LØNNSKOSTNADER	119 479	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	39 627	36 121
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG	2 687	2 323
Sum	331 892	191 097

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

I 2024 er det utbetalt kr 26 355,- kroner til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Andre påløpte lønnskostnader gjelder lønn til beboer for arbeid med uteområdet.

Note 6 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	66 395	56 076
6603 VEDLIKEHOLD VVS	98 068	14 342
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	50 713	67 700
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	125 272	4 371
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	30 019	18 826
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	107 962	99 733
6614 EGENANDEL SKADER	10 000	-2 500
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	30 250	46 752
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	19 275	0
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	37 079	4 824
6641 REHABILITERING - Balkong og fasade	0	7 258 969
6644 PER.VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	49 603
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	81 234	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	7 200	9 000
Sum	663 467	7 627 696

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

Note 7 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene og har dermed kun strøm for fellesarealer på kr 167 324,-.

Note 8 - Oppvarming

Borettslaget har tidligere år inngått en energispareavtale, hvor det ble iversatt en del tiltak for å redusere energiforbruket og spesielt fjernvarmekostnaden. Oppvarming inkluderer kostnader til denne energispareavtalen.

Note 9 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	2 755
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	4 750	1 059
7440 KONTINGENT NBBL	3 960	3 960
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 809	8 156
7720 GENERALFORSAMLING	4 173	5 841
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 029	4 404
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 067	14 670
7793 KOBBERVEIEN VEL	74 258	78 383
Sum	98 921	119 226

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	352 280	-2 589 032
Årets resultat	-174 386	-7 147 532
Tilbakeføring avskrivninger	19 910	5 468
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-157 553
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-205 408	10 240 930
B. Årets endringer i disponible midler	-359 884	2 941 313
C. Disponible midler UB	-7 603	352 280
Omløpsmidler	323 854	717 641
- Kortsiktig gjeld	331 458	365 360
Disponible midler 31.12	-7 603	352 280

Borettslaget har negative disponible midler ved årsslutt. Dette skyldes ekstraordinært arbeid med uteområdet i 2024, som har blitt finansiert av disponible midler. Borettslaget forventer normal drift i 2025 og da også en økning i disponible midler.

Note 11 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	1 500	1 500
Annen egenkapital 01.01	-40 791 113	-33 643 581
Årets resultat	-174 386	-7 147 532
Sum egenkapital 31.12	-40 963 999	-40 789 613

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

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

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

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

Note 12 - Anleggsmidler

	Varmerulle, kj. 2011	Tomt	Vaskemaskin Overvåkningsuts	Vaskemaskin Overvåkningsuts kj. 2007	Vaskemaskin Overvåkningsuts kj. 2008	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	35 481	495 029	51 250	164 233	40 000	39 563
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 481	495 029	51 250	164 233	40 000	39 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	35 481	0	51 250	164 233	40 000	39 563
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	495 029	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2011	2006	2013	2016	2007	2008
Antatt levetid i år :	10		7	6	10	5

	Bygninger	Innglassing balkonger	Robotklipper	Tørketromler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 795 935	9 000 000	20 775	157 553
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	20 775	157 553
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	9 349	17 068
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 795 935	9 000 000	11 426	140 485
Årets avskrivninger :	0	0	4 155	15 755
Anskaffelsesår :	1964	2022	2022	2023
Antatt levetid i år :			5	10

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

Note 13 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	53 399 271	53 604 679
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 290 964	12 290 964

Note 14 - Andre fordringer

Annen fordringer består av:
kr 20 000,- miljøtilskudd SØBO utbetalt januar 2025
kr 93 699,- periodiserte kostnader 2024/2025
kr 1 231,- Klare finans

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Formål:	Tilvalgslån balkonger	Innglassing balkonger	Refinansiering lån ifm oppgradering	
Lånenummer:	63208293666	63208293658	63208278454	63208297483
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2022	2020	2023
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	flyt. rente nom. 5,55%	5,55 nominelt	flyt. rente nom. 5,55%	flyt. rente nom. 5,55%
Beregnet innfridd:	30.09.2075	30.09.2075	28.09.2075	25.12.2066
Opprinnelig lånebeløp:	434 900	9 000 000	33 500 000	9 000 000
Lånesaldo 01.01:	431 602	8 931 909	33 204 210	10 431 307
Avdrag i perioden:	1 377	28 601	117 671	57 759
Lånesaldo 31.12:	430 225	8 903 308	33 086 539	10 373 548

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208278454	30	630 940	18 928 200
	30	471 944	14 158 320
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208293658	60	148 388	8 903 280
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208293666	1	17 163	17 163
	1	17 144	17 144
	2	17 124	34 248
	2	16 154	32 308
	2	15 660	31 320
	1	15 185	15 185
	1	15 175	15 175
	2	15 165	30 330
	1	14 720	14 720
	1	14 196	14 196
	1	14 176	14 176
	1	13 731	13 731
	1	12 712	12 712
	1	12 247	12 247
	2	11 752	23 504
	1	11 258	11 258
	1	10 783	10 783
	3	10 763	32 289
	1	10 268	10 268
	4	9 299	37 196

Pantegjeld

	2	9 279	18 558
	1	4 392	4 392
	2	2 928	5 856
	1	1 464	1 464
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 63208297483	30	197 817	5 934 510
	30	147 968	4 439 040

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld:

kr 149 863 utlegg og lønn til beboer ifm arbeid med uteareal

kr 5 799 Kobberveien velforening

Resultat og balanse med noter for AL STJERNEBO BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL STJERNEBO BORETTSLAG

Styreleder	Stine Høyby (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Tor Arne Varøy (sign.)	13.03.2025



Til generalforsamlingen i AL Stjernebo borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Stjernebo borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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 som

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 08:35:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 10W19-701FN-5FB5L-RAVOL-1S4MT-8DHKZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

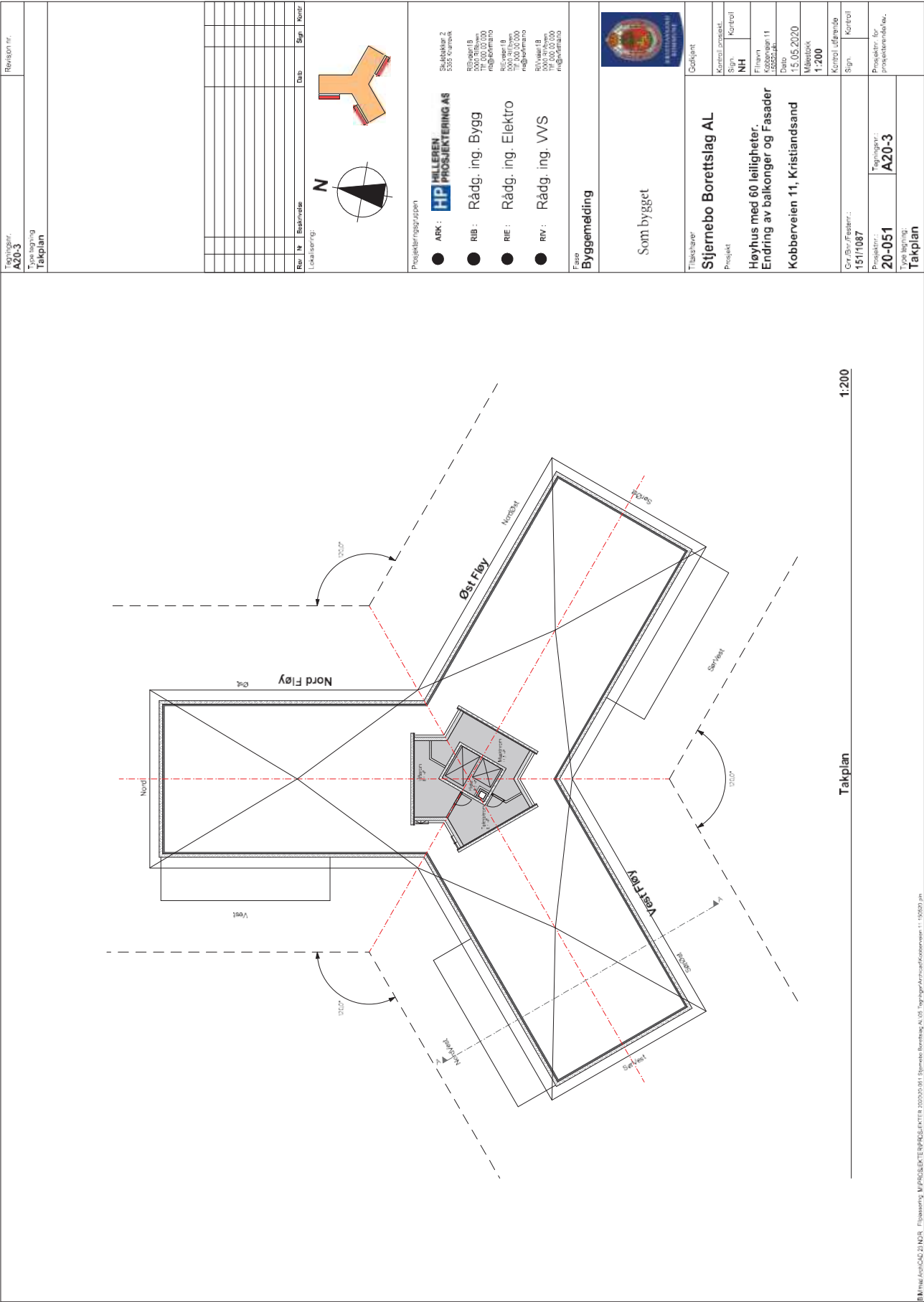
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.







Kristiansand
kommune

VEF ENTREPRENØR AS
Vigeland Brugs veg 16
4708 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-22/02195-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.10.2022

Kobberveien 11 - GB 151/1087 - Tillatelse - fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 151 / 1087 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VEF ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: AL STJERNEBO BORETTSLAG

Vedtak

Vi viser til søknad om fasadeendring, som vi mottok 03.08.2022.

Søknaden er godkjent.

Det er tegninger og situasjonskart som vi mottok 03.08.2022, samt illustrasjon av fasader, mottatt den 31.08.2022 som er godkjente.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

1. Skifte fasademateriale/fasadeplater på alle langvegger, etterisolere samt skifte vinduer i kjeller.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Sluttrapport for avfallshåndtering.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.
6. Det forutsettes at det foreligger tillatelse fra Arbeidstilsynet for

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

asbestsanering.

Du kan igangsette tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3, jfr. § 20-1 c).

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 1. januar 2020.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om fasadeendring for hele bygget og dette inkluderer asbestsanering, etterisolering utvendig og nye fasadeplater i grå farge. Vinduer i kjeller skal byttes.

Vi mottok søknaden om fasadeendringer og oppgradering den 03.08.2022.

Illustrasjon og beskrivelse av fasader ble mottatt den 31.08.2022.

Videre i vedtaket vil fasadeendringen nevnes som «tiltaket». AL Stjernebo Borettslag vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (delområde B11) i kommuneplanen for (gamle) Kristiansand kommune. Kommuneplanen er vedtatt den 22.06.2011.

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse i reguleringsplan for Kolsdalsheia (Dueknipen vest), med plan-id 4204-96, vedtatt den 25.06.1959.

Adresse

Eiendommen har adresse Kobberveien 11.

Uttalelser fra andre myndigheter

Byantikvaren i Kristiansand:

Kobberveien 11 er en av tre blokker som på grunn av sin høyde og plassering høyt i terrenget er så synlige at de kan defineres som landemerker i Kristiansand.

Byantikvaren er ikke negativ til en fasadeendring, men den må i så fall planlegges og gjennomføres for alle tre blokker, og det er viktig å vurdere avstandseffekt.

Omsøkt fasadeendring av en av de tre blokkene fra lys grå til mørk grå kan ikke anbefales både fordi en fasadeendring bør gjelde alle tre bygninger, og fordi en så stor bygning vil fremstå som massiv og lite estetisk med en så mørk farge.

Byantikvaren fraråder derfor tiltaket både fordi endringen ikke gjelder alle tre fasader, og fordi fargevalget vurderes som uheldig.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket skal utføres på fasader som vist på situasjonskart og tegninger. Tiltaket gir ingen endring av bygningens bebygde areal eller bruksareal.

Avfallshåndtering

Tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. TEK17 §§ 9-6 og 9-7. Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf.

TEK17 § 9-8. Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

Eiendommen ligger innenfor verneområde – Kristiansand kommuneskog. Eiendommen er regulert og bebygd og tiltaket berører ikke verneinteresser. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsloven § 29-2 gir føringer om at nye tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg selv, og i relasjon til sine bygde og naturgitte omgivelser og plassering.

Det er også tidligere gjennomført fasadeendringer av de enkelte blokkene og det er gitt tillatelse til oppføring av innebygde verandaer/balkonger. Nå søkes det om endring av fasadeplater fra en lys-/mellomgrå farge til en mørkere gråfarge. Byantikvaren anbefaler ikke tiltaket. Byggesaksenheten vurderer imidlertid at en endring til en mørkere gråfarge vil gi et noe endret uttrykk, men at fjernvirkningen av blokkbebyggelsen ikke blir vesentlig endret. Bygningsmyndigheten konkluderer med at tiltaket er i tråd med lovens krav om visuelle kvaliteter, både i seg selv og i relasjon til sine omgivelser.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2022. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Fasadeendring – tre hovedfasader (3 x 6300)	5043	18 900,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		19 900,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Stjernebo Borettslag AL
v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14B
4611 Kristiansand

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

E1 - Fasade Nord.pdf

E2 - Fasade Øst.pdf

E3 - Fasade Syd.pdf

E4 - Fasade Vest.pdf

D1-Situasjonskart- Kobberveien 11-revidert.pdf

Foreløpig enkel illustrasjon på ønsket uttrykk.jpg

3 blokker.jpg

Du kan klage på vedtaket

Kopi til:

AL STJERNEBO BORETTSLAG



En av Kobberveien 20 sin lyse fasadeplate

Mørk farge

Mørk farge

Mørk farge



Kristiansand
kommune

VEF ENTREPRENØR AS
Vigeland Brugs veg 16
4708 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-22/02195-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.08.2023

Kobberveien 11 - GB 151/1087 - Ferdigattest - fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 151 / 1087 / 0 / 0
Ansvarlig søker: VEF ENTREPRENØR AS
Tiltakshaver: AL STJERNEBO BORETTSLAG

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for fasadeendring for blokk, som vi mottok den 10.08.2023.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger og kart.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jamfør forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken. FDV dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold skal være overlevert og skal oppbevares av eier av bygget, jamfør TEK17 §§ 4-1 og 4-2.

Ferdigattesten gjelder for fasadeendring av blokk, slik det er beskrevet i tillatelse av 17.10.2022.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post terje.axelsen@kristiansand.kommune.no

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
97990378

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Med hilsen

Terje Axelsen
Byggesaksbehandler

Linn Johannessen
Byggesaksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

E1 - Fasade Nord
E2 - Fasade Øst
E3 - Fasade Syd
E4 - Fasade Vest
Du kan klage på vedtaket

Kopi til:
AL STJERNEBO BORETTSLAG



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kopperveien 11

Dato: 05.02.2024

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 96 KOLSDALSHEIA (Dueknipen vest)

V e d t e k t e r

for Kolsdalsheia (Dueknipen vest) - regulerings- og bebyggelsesplan.

Stadfestet 25. O6. 1959

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til vegger, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Mindre avvikelser kan tillates av byplanrådet når det skjer i harmoni med bebyggelsen for øvrig.

§ 2.

På planen er vist 3 stjerneformede høyhus på tomtene 8,9 og 11. Disse skal oppføres i 10 etasjer regnet fra høyeste nivå hvor blokken ligger. Bærende deler, herunder etasjeskillere og skillevegger mellom leilighetene skal utføres av brannfaste materialer.

§ 3.

Den øvrige boligbebyggelse skal oppføres som rekkehus med de etasjeantall som planen viser. Full kjelleretasje over bakken kan tillates for de enheter hvor terrenget tilsier det. På de langsider av husene hvor kjellermurens synlige høyde over terreng blir mer enn 1,0 m må kjelleretasjen trekkes noe tilbake fra fasadens øvrige vegglinje. Med mindre bygningsrådet dispenserer skal skillevegger mellom leilighetene utføres av brannfaste materialer, men etasjeskillere kan utføres i tre.

§ 4.

På planen er angitt ytre grenselinjer for byggetomtene. Arealene utenfor disse reguleres som friområde (park).

§ 5.

På tomtene 1, 9, 11, 13 og 14 kan oppføres fellesgarasjer. De skal så vel i form som materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 6.

På tomt 8 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje med maksimal grunnflate som planen viser. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig.

§ 7.

På tomt 12 kan oppføres en 1-etasjes bygning med barnehage og forsamlingsrom. Takformen er fri, men bygningen må i form, materialer og farger harmonere med bebyggelsen for øvrig. Bygningen kan i sin helhet oppføres i tre.

§ 8.

Takform og takfarge for de tre høyhus skal være ens.

§ 9.

Takform, tekningsmåte og takfarge for rekkehusene skal være ens. Taket skal være pulttak med takvinkel mellom 10 og 15 grader og uten knestokk hvor taket er lavest.

Unntak herfra kan gjøres av byplanrådet når det er tilrådelig under hensyntagen til helhetsvirkningen for bygningsgruppene.

§ 10.

Bygningenes konstruktive deler som bærende skillevegger og etasjeskillere bør markeres i fasadene. Ensartet eller beslektet fasademateriale bør gjennomføres for høyhus og rekkehus.

§ 11.

Fargene på alle hus skal godkjennes av bygningssjefen i samråd med byplansjef og byarkitekt.

§ 12.

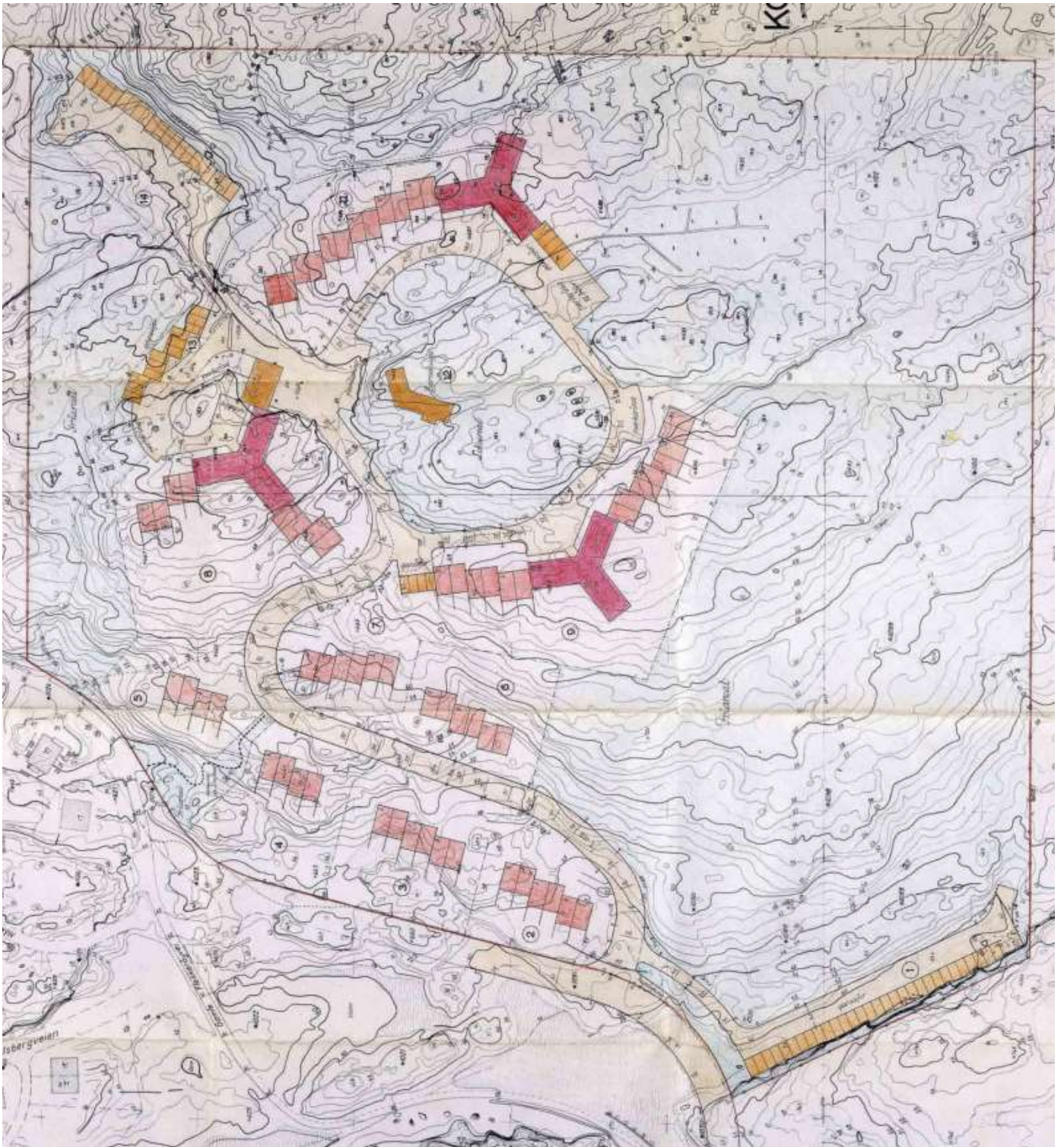
Tomteplan for de enkelte tomter, i målestokk 1:200 skal innsendes sammen med byggeanmeldelsen og skal godkjennes av byplankontoret etter samråd med parkvesenet. Tomteplanen skal vise ferdig planerte terrenghøyder og forstøtningsmurer foruten tørkestativer, søppelkasser, sykkelstativer o.s.v.

§ 13.

Uten byplankontorets samtykke er det ikke tillatt å oppføre gjerder mot veg eller eiendomsgrenser. Mot veg kan skjermes med levende hegn. Hvor terrenget tilsier det skal mot veg oppføres forstøtningsmur med natursteins forblending, etter byplankontorets anvisning.

§ 14.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Kristiansand til anvendelse.





Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

E-post
Ole.jakob.seglem@aktiv.no

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Kobberveien 11 - Nabolaget Kolsberg - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kobberveien Linje 15	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	19 min 1.7 km
Kristiansand Kjevik	22 min

Skoler

Solholmen skole (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Karl Johans Minne skole (1-7 kl.) 223 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Krossen skole (1-7 kl.) 92 elever, 7 klasser	22 min 1.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 483 elever, 38 klasser	12 min 1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	6 min 3.3 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	8 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Gumpens Auto Vest AS	19 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

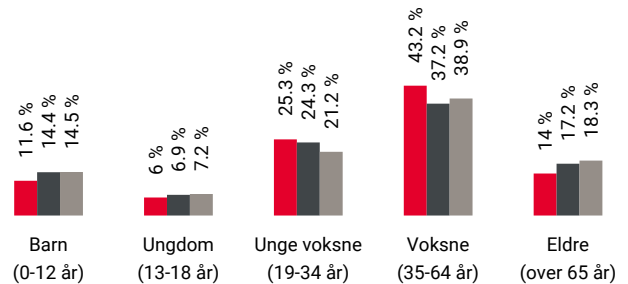
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolsberg	953	531
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellinga barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.3 km
Grim barnehage (1-5 år) 28 barn	9 min 0.8 km
Møllestua barnehage (0-5 år) 96 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Tinnheia PostNord, søndagsåpent	8 min 0.6 km
Coop Extra Grim	12 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. Buss



3. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



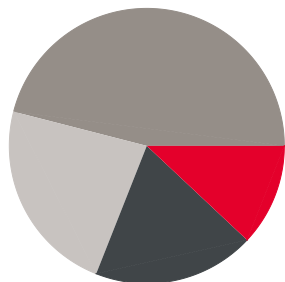
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽ Kobberveien aktivitetsanlegg	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Hellinga grusløkke og akebakke	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏊 Friskis & Sveltis	9 min	🚶
🏊 SKY Fitness Tinnheia	18 min	🚶

Boligmasse



12% enebolig
19% rekkehus
46% blokk
23% annet

«Rolig, nærme byen, umiddelbar nærhet til butikker og buss.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lillemarkens

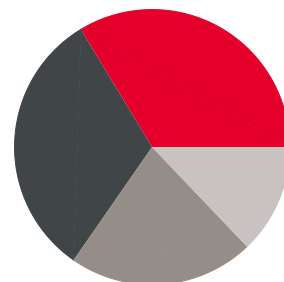
22 min 🚶



Apotek 1 Grim

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
32% 6-12 år
22% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



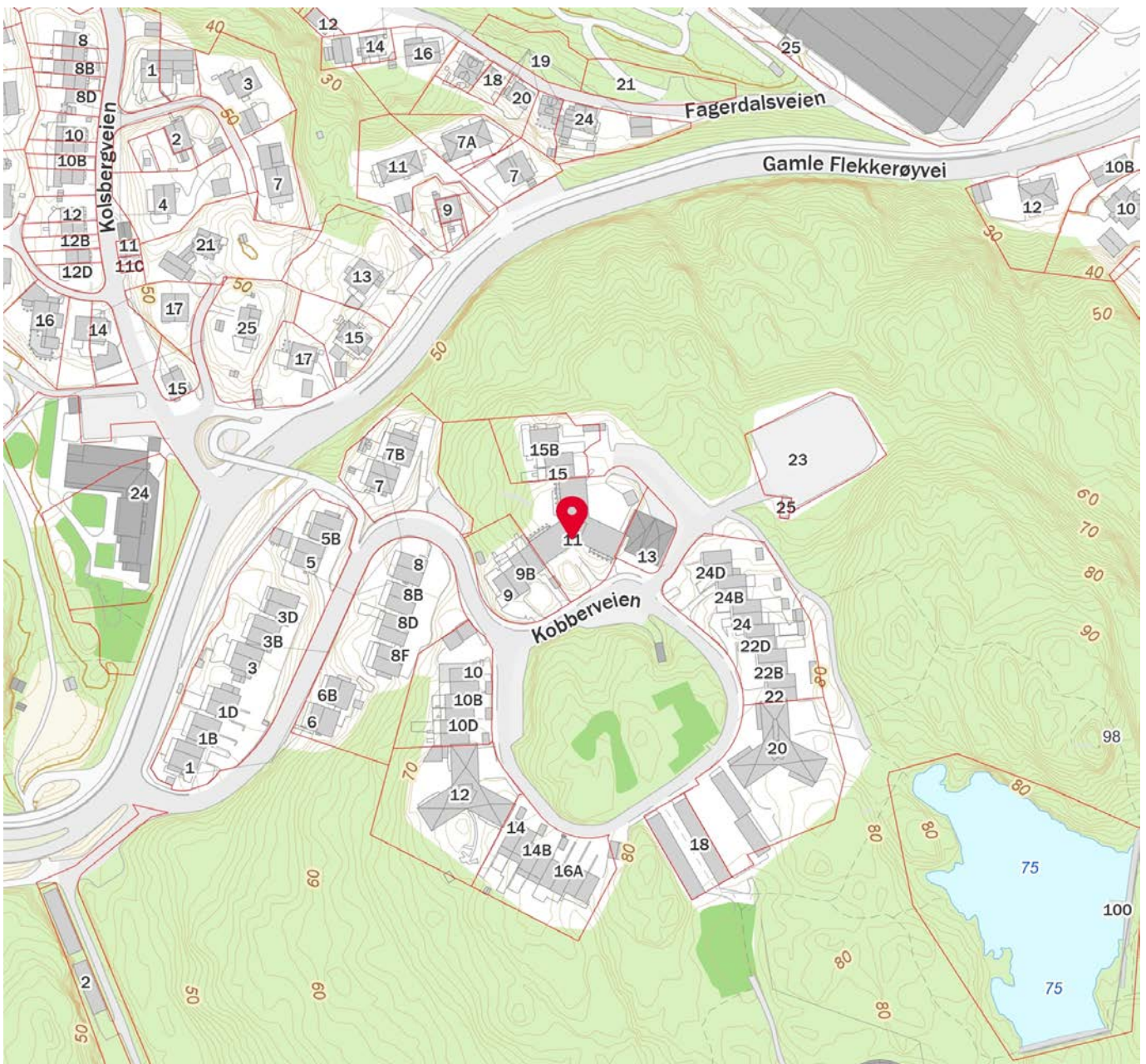
0%

57%

Kolsberg
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	13%	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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kobbervæien 11
4616 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre