

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 172 589,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 2 672 151,-
Felleskostn.: Kr 2 996,-
Selger: Magnus Aamodt

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 31/34 kvm
Tomtstr.: 3953 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 532
Andelsnr.: 82101
Oppdragsnr.: 1411250533

Lys og innbydende toppleilighet på beste Lund | Heis | Lekker utsikt | Pusset opp i 2017

Velkommen til Johan Øydegards vei 81 – en lys og innbydende toppleilighet med attraktiv beliggenhet på beste Lund!

Her får du en flott 2-roms leilighet med praktisk planløsning, god romfølelse og flott utsikt. Leiligheten har en romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy, og videre en lys og åpen stue-/kjøkkenløsning med direkte utgang til en koselig balkong med vidstrakt utsikt over Lund. I den andre delen av leiligheten finner du separat WC, dusjrom og et soverom. En svært attraktiv bolig for studenter, unge voksne eller førstegangskjøpere som ønsker å bo sentralt og godt.

Verdt å nevne:

- Toppleilighet i 10. etasje
- Heis
- Pusset opp i 2017
- Ettertraktet beliggenhet
- Lekker utsikt

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Energiattest	125
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Bod

1. etasje

BRA-e: 1 m² Bod

10. etasje

BRA-i: 31 m² Gang, 1 soverom, toalett, dusjrom og stue/kjøkken.

BRA-e: 1 m² Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bodene har ett areal på 0,7 m pr stk og er påvist av eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av leilighetens utforming er arealet omtrentlig.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Soverommet er på tegningene kjøkken, dusjrommet er del av det opprinnelige kjøkkenet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3953 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget er pent opparbeidet med gressplen og variert beplantning, og byr på trivelige utearealer for beboerne.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet midt i ett av Kristiansands mest populære og levende områder – Lund. Her får du det beste av to verdener, med rolige og etablerte omgivelser kombinert med kort vei til både byliv og naturopplevelser. Det er en kort og behagelig spasertur til Kristiansand sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, utesteder og kulturtilbud. Den populære Bystranda ligger også like i nærheten og inviterer til bading, rekreasjon og solrike sommerdager.

Like utenfor døren finner du det du trenger i hverdagen, med dagligvarebutikk, bakeri, apotek, bensinstasjon og treningssentre i umiddelbar nærhet. I tillegg er det enkel tilgang til øvrige servicetilbud som frisør, legesenter og tannlege, noe som gjør hverdagen både praktisk og effektiv.

Beliggenheten er også svært gunstig for studenter og unge voksne, med kort vei til Universitetet i Agder og flere videregående skoler i nærområdet. Gode kollektivforbindelser og et godt utbygd nett av gang- og sykkelstier gjør det enkelt å komme seg rundt.

For deg som setter pris på friluftsliv og naturopplevelser, byr området på flotte muligheter. Det er kort vei til populære Jegersberg, med fine turstier, badevann og aktivitetsmuligheter året rundt. I tillegg ligger idylliske Bertesbukta bare en kort sykkel- eller spasertur unna, med badeplass og grønne områder som er perfekte for sommerhalvåret.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har ytterdør i tre og PVC balkongdør.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rakkverk av metall.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
- Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette flater.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Gulvet har fall til sluk med oppkant mot soverommet.
- Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet.
- Vegger med ukjent membran.
- Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
- Det er naturlig ventilerings.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
- Vegger av betong/mur.
- Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulv og vegger.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
- Benkeplaten er av heltre.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter

SPESIALROM

- Toalettrom med håndvask og toalett.
- På gulvet er det fliser, sluken er plassert under innredningen.
- Vegger med overflater av fliser og malte flater. I taket er det malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av plast.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverommet er på tegningene kjøkken, dusjrommet er del av det opprinnelige kjøkkenet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Det er noen felles elbil-ladere på utsiden av blokka.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten er går over en etasje og inneholder følgende:

10. etasje: Gang, bad, dusjrom, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer 3 boder, alle på ca. 1m² hver.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Overflater Gulv

Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Ventilasjon

Tilstandsgrad IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for fullstendig informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Ikke fast parkering, men felles biloppstillingsplass på tomten etter regler i borettslaget.

Ellers er det parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588266

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

Leiligheten varmes opp med elektriske varmekabler og strøm.

Info strømforbruk

Selger har ikke fremlagt eksakte tall for strømforbruk, men opplyser at boligen har hatt gjennomgående lave strømkostnader.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

Formuesverdi primær

Kr 487 716

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 950 864

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

Avdrag felleslån, driftskostnader, renter felleslån, fjernvarme, revisjon- og styrehonorar og Telenor TV/internett.

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Avdrag felleslån = kr. 335,-

Driftskostnader: kr. 1 220,-

Renter felleslån: kr. 723,-

Tilleggsytelser:

Fjernvarme: kr. 205,-

Telenor Tv/internett: kr. 513,-

Leilighetsbygget har felles varmeanlegg (fjernvarme). Denne leiligheten har per i dag ikke egen radiator montert.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 996

Andel Fellesgjeld

Kr 172 589

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

02.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Stjerneblokka Borettslag

Organisasjonsnummer

953871890

Andelsnummer

82101

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 30008441029, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.12.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 02.12.2025: 21 878 222

Andel av saldo: 172 590

Første termin: 25.09.2024. Første avdrag: 25.03.2025 (siste termin 25.09.2048)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og utløper 05.01.2026. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid

før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Ved helt spesielle behov kan det søkes dispensasjon fra styret. Kontakt styreleder for mer info.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 532 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 82101 i Stjerneblokka Borettslag med orgnr. 953871890

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/532:

17.09.1997 - Dokumentnr: 14114 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om bebyggelse nærmere en 8 meter.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:532 F

04.07.2006 - Dokumentnr: 14618 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Dokumentnr: 908720 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

17.11.2000 - Dokumentnr: 19579 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:152 Bnr:2024

01.01.2020 - Dokumentnr: 896710 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:532

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Garasje datert 04.04.1951.

Det er utstedt ferdigattest for 10-etasjes stjerneblokk datert 01.12.1956.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.1956.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. Reguleringsformål er bolig.

PLAN NR. 33 KONGSGÅRD ALLÉ (FREYASDAL).

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

2 490 000 (Prisantydning)

172 589 (Andel av fellesgjeld)

2 662 589 (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)

2 672 151 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 680 051 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 682 851 (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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 27.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

1 990 Gjennomgang boligstylist

3 700 Kommunale opplysninger

8 990 Markedspakke Digital

9 990 Oppgjørshonorar

4 956 Opplysninger fra forretningsfører

19 500 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visning

6 570 Eierskiftegebyr kommer i tillegg og belastes selger. Beløp ikke mottatt

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 89 521

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

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistår av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

30.12.2025

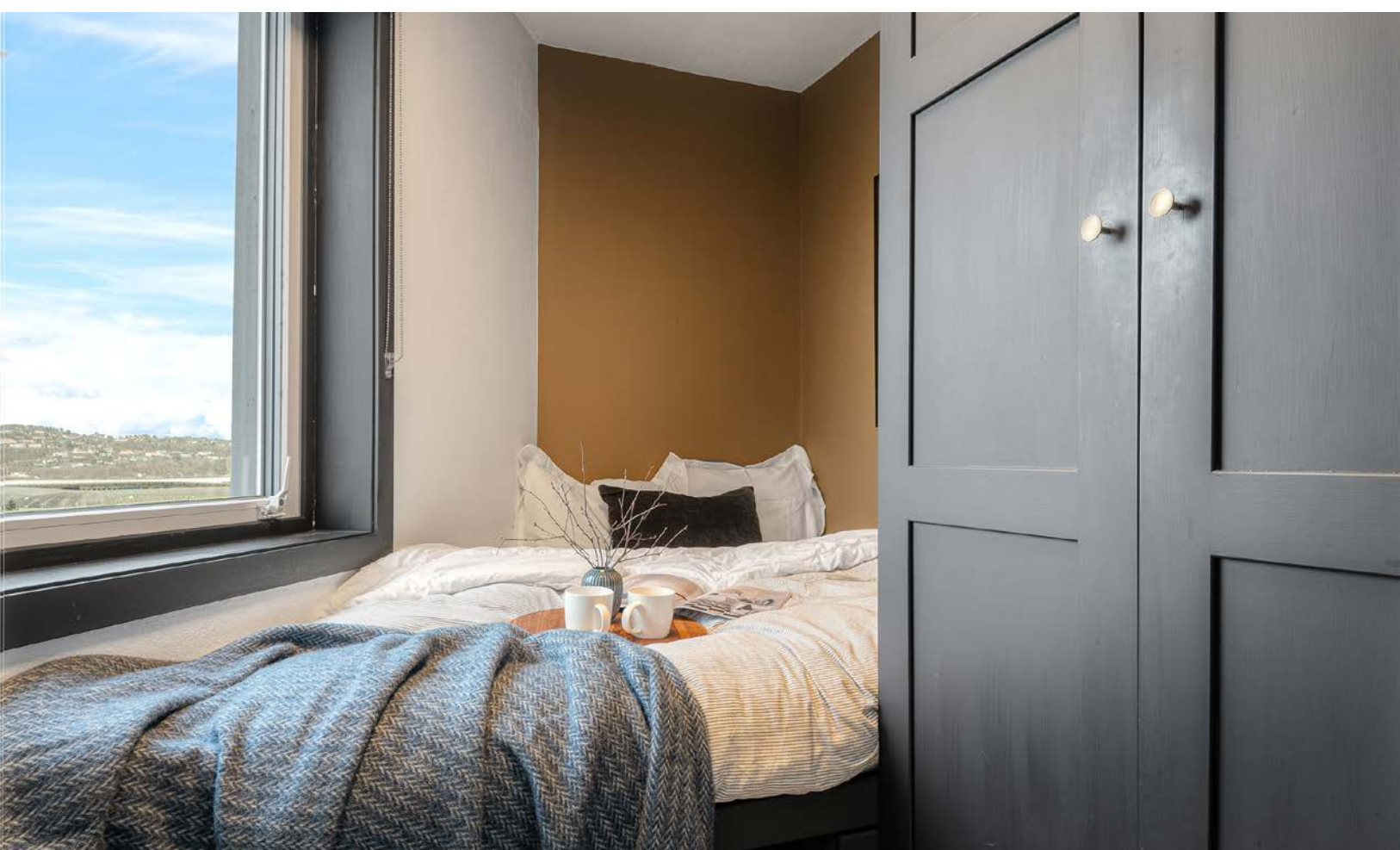
























Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Johan Øydegards vei 81, 4632 KRISTIANSAND
S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 532



Andelsnummer 82101

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 04.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 20924-2646

Referansenummer: OZ1725

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har ytterdør i tre og PVC balkongdør.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette flater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk med oppkant mot soverommet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Vegger med ukjent membran.
Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.
Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulv og vegger.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen unormale funn ved søk etter fukt i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, sluken er plassert under innredningen.
Vegger med overflater av fliser og malte flater. I taket er det malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

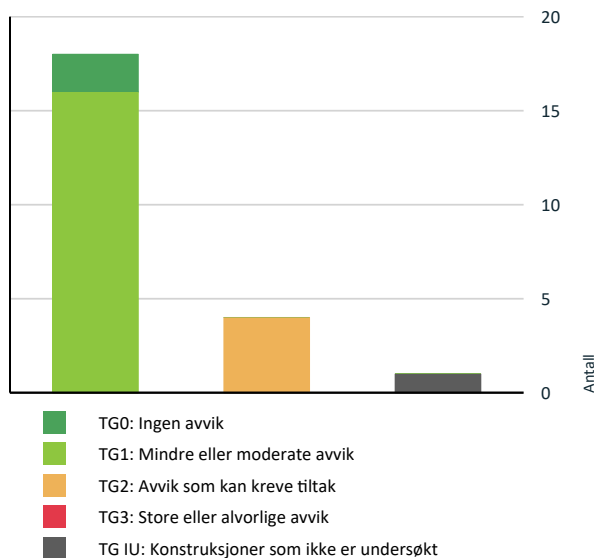
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 10 etasje > Dusjrom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 4.12.2025 Klokka 14.00

Det var skyer og 7 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.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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 fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Dører

Bygningen har ytterdør i tre og PVC balkongdør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Dekke av betong. Rekkverk av metall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



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.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt leilighet.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, +5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og +-7 mm gjennom hele rommet.

1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

Innendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre. Normalt alders og bruksslitasje må forventes.

VÅTROM

10 ETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrommet er etablert ca år 2016. Foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

10 ETASJE > DUSJROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

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

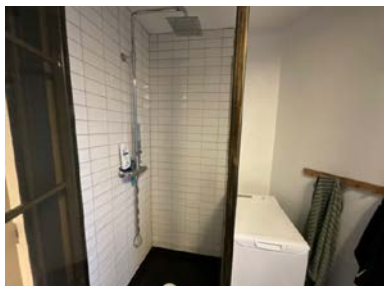
Dusjrommet er etablert i deler av soverommet med glassdør mot soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forsiktighet ved bruk anbefales. Døren må holdes lukket ved dusjing, fare for vannskader da det ikke er tilstrekkelig membran i våtsoner for dusjen. Dusjen fungerer i dag men det må utvises forsiktighet.

Tilstandsrapport



10 ETASJE > DUSJROM

Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler. Gulvet har fall til sluk med oppkant mot soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert luft under belegget ved døren. Årsaken kan være bevegelser i underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det legges nytt belegg, kun kosmetisk betydning da det er mindre deler av gulvets oppkant som har luft under.



10 ETASJE > DUSJROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Vegger med ukjent membran.



10 ETASJE > DUSJROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

10 ETASJE > DUSJROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

10 ETASJE > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

10 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

10 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

10 ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, sluken er plassert under innredningen.

Vegger med overflater av fliser og malte flater. I taket er det malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskep.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Alle synlige avløpsrør inni leiligheten er byttet i forbindelse med renovering.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

Nei

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

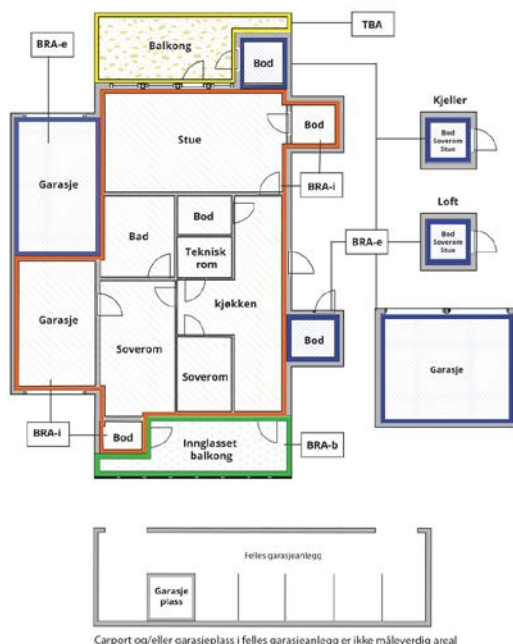
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 bodar
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)		
10 etasje	31	1		32	
Underetasje		1		1	
Kjeller		1		1	
SUM	31	3			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
10 etasje	Stue/kjøkken, soverom, toalettrom, dusjrom, gang	Bod	
Underetasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bodene har ett areal på 0,7 m pr stk og er påvist av eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av leilighetens utforming er arealet omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverommet er på tegningene kjøkken, dusjrommet er del av det opprinnelige kjøkkenet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	532		0	3953.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Øydegards vei 81

Hjemmelshaver

Stjerneblokka Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STJERNEBLOKKA BORETTSLAG	953871890			Aamodt Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82101

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	03.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	04.12.2025		Gjennomgått	22	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/OZ1725>

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.	
1411250533	
Selger 1 navn	
Magnus Aamodt	
Gateadresse	
Johan Øydegards vei 81	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1230544

Document reference: 1411250533

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250533

Tilleggs kommentar

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: 1411250533

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Aamodt	11e6b362a9c47746ddfb8 0b6e672a282b26e55ff	27.11.2025 07:12:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250533

- 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 utkjrt: 02.12.25 Side 1 av 2

STJ ERNEBLOKKA BORETTSLAG	V ³ r ref.:	424/82101	Fndelsdato eier:	04.10.2000
Johan dydegards Vei 81	Type:	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND	Eiere:	Magnus Aamodt		
Organisasjonsnr: 953 871 890	Andelsnr:	82101		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 2 996

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	335
	Driftskostnader	1 220
	Renter felles ³ n	723
Tilleggsytelser:	Fjernvarme kr.. 205,-	205
	Telenor Tv/internett	513

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	172 589	Gjeld siste ³ rsoppg.:	175 329
Klient ajourf. l ³ n:	21 878 222	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	22 225 543

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 30008441029, Sparebanken NorgeAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 02.12.2025: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 92

Saldo per 02.12.2025: 21 878 222

Andel av saldo: 172 590

Første termin: 25.09.2024Første avdrag: 25.03.2025 (siste termin 25.09.2048)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Dversnes

Adresse: Johan dydegardsvei 81

Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 41513430

E-post: stjernerblokka@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.12.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	4 998	Gjeld:	175 329	Andre inntekter:	194
		Utgifter:	9 822		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Andelsnr: 82101		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 152/532

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588266
--------------	------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 02.12.25 Side 2 av 2

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG	V³ r ref.: 424/82101	Fødselsdato eier: 04.10.2000
Johan dydegards Vei 81	Type: Borettslag	
4632 KRISTIANSAND	Eiere: Magnus Aamodt	
Organisasjonsnr: 953 871 890		

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501035633
Kundenr. 4005736
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000274
Fakturabeløp NOK 203222,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010125-310125		7956,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010225-280225		7956,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010325-310325		7956,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010125-310125		4697,50	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010225-280225		4697,50	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010325-310325		4697,50	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010125-310125		14739,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010225-280225		14739,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010325-310325		14739,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010125-310125		9616,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010225-280225		9616,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010325-310325		9616,81	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010125-310125		260,93	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035633
Kundenr. 4005736
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000274
Fakturabeløp NOK 203222,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010225-280225	260,93	25%
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010325-310325	260,93	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010125-310125	587,43	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010225-280225	587,43	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010325-310325	587,43	25%
1	EIENDOMSSKATT BOLIG	121891000,00	kr	2,01	1/1	010125-310325	61250,00	
Netto							174827,72	
MVA							28394,43	
Øreavrunding							-0,15	
Å betale NOK							203222,00	

Grunnlag MVA høy sats: 113577,72, MVA: 28394,43

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084791
Kundenr. 4005736
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000282
Fakturabeløp NOK 203222,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010425-300425		7956,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010525-310525		7956,97	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010625-300625		7956,97	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010425-300425		4697,50	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010525-310525		4697,50	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	4697,50	1/1	010625-300625		4697,50	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010425-300425		14739,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010525-310525		14739,60	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010625-300625		14739,60	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010425-300425		9616,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010525-310525		9616,81	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	9616,81	1/1	010625-300625		9616,81	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010425-300425		260,93	25%

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084791
Kundenr. 4005736
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000282
Fakturabeløp NOK 203222,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010525-310525	260,93	25%
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010625-300625	260,93	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010425-300425	587,43	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010525-310525	587,43	25%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	587,43	1/1	010625-300625	587,43	25%
1	EIENDOMSSKATT BOLIG	121891000,00	kr	2,01	1/1	010425-300625	61250,00	
Netto							174827,72	
MVA							28394,43	
Øreavrunding							-0,15	
Å betale NOK							203222,00	

Grunnlag MVA høy sats: 113577,72, MVA: 28394,43

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501134757
Kundenr. 4005736
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000290
Fakturabeløp NOK 191864,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010725-310725		7956,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010825-310825		7956,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	010925-300925		7956,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	010725-310725		4697,50	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	010825-310825		4697,50	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	010925-300925		4697,50	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010725-310725		14739,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010825-310825		14739,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	010925-300925		14739,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	010725-310725		9616,81	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	010825-310825		9616,81	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	010925-300925		9616,81	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	010725-310725		260,93	15%

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134757
Kundenr. 4005736
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000290
Fakturabeløp NOK 191864,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	010825-310825		260,93	15%
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	010925-300925		260,93	15%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	010725-310725		587,43	15%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	010825-310825		587,43	15%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	010925-300925		587,43	15%
1 EIENDOMSSKATT BOLIG	121891000,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		61250,00	
Grunnlag MVA middel sats: 113577,72, MVA: 17036,67			Netto				174827,72	
			MVA				17036,67	
			Øreavrunding				-0,39	
			Å betale NOK				191864,00	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Fakturanr. 501184017
Kundenr. 4005736
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000308
Fakturabeløp NOK 191864,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	011025-311025		7956,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	011125-301125		7956,97	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 71	1,00	stk	7956,97	1/1	011225-311225		7956,97	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	011025-311025		4697,50	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	011125-301125		4697,50	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	4697,50	1/1	011225-311225		4697,50	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	011025-311025		14739,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	011125-301125		14739,60	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 71	1,00	stk	14739,60	1/1	011225-311225		14739,60	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	011025-311025		9616,81	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	011125-301125		9616,81	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	9616,81	1/1	011225-311225		9616,81	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	011025-311025		260,93	15%

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

STJERNEBLOKKA BORETTSLAG
953871890
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184017
Kundenr. 4005736
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005736500000308
Fakturabeløp NOK 191864,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/532/0/0/1 - JOHAN ØYDEGARDS VEI 81
Eier STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	011125-301125	260,93	15%
1	SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT	1,00	stk	260,93	1/1	011225-311225	260,93	15%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	011025-311025	587,43	15%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	011125-301125	587,43	15%
1	SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET	1,00	m ³	587,43	1/1	011225-311225	587,43	15%
1	EIENDOMSSKATT BOLIG	121891000,00	kr	2,01	1/1	011025-311225	61250,00	
Grunnlag MVA middel sats: 113577,72, MVA: 17036,67			Netto				174827,72	
			MVA				17036,67	
			Øreavrunding				-0,39	
			Å betale NOK				191864,00	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER

for Stjerneblokka Borettslag, org.nr. 953 871 890 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 06.05.2019.

1-1 Formål

Stjerneblokka 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) Nekte 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 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. Boret og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

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

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 (også vinduer i korridor som tilhører boligen), rør avgrenet fra fellesrør, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, porttelefonapparat, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Endringer i boligen som krever autoriserte fagfolk som f.eks. rørlegger- og elektrikerarbeider skal utføres i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og forskrifter.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som punktert eller ødelagt glass i vinduer, rør avgrenet fra fellesrør, radiatorer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, porttelefonapparat, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
- (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 følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
Hvis en andelseier har utvist uaktsomhet kan den også kreves for betaling av egenandel i forsikringssaker. Uaktsomhet kan f.eks. være å bruke vannforbrukende apparater som vaske- og oppvaskmaskiner uten tilsyn.
- (8) Andelseier er selv ansvarlig for å forsikre sitt eget innbo, samt glass og sanitær/porselen.
- (9) Ved salg av leilighet, skal selger overlevere like mange nøkler til inngangsdør m.m. som er utlevert. Dersom en eller flere nøkler mangler, belastes selger for ny sylinder m/nøkler.
- (10) Brannslange/pulverapparat og minst en brannvarsler følger leiligheten. Dersom noe av dette mangler ved ettersyn og/eller salg, belastes eier/selger og det gis en kort frist til å anskaffe det som måtte mangle.

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, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, skillevegger og brannstiger på veranda, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Ved utskifting av defekte vinduer deles kostnaden likt mellom borettslag og andelseier, men borettslaget organiserer dette arbeidet.

- (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 sin 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, 2-4 styremedlemmer og 1-2 varamedlem.
- (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 lat 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 innkalls 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 valg.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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 besvare taushet overfor uvedkommende om det di 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 besluttet 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

Stjerneblokka Borettslag

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og kl. 07:00.
Festligheter tillates selvsagt, så lenge det ikke måtte være til sjanse for naboene.
Musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og avdempet.

Banking, boring og lignende er kun tillatt mellom 07.00 – 19.00 mandag til torsdag, fredag fra 07.00-18.00 og lørdag 09.00-16.00.
Før andelseier skal i gang med større rehabilitering av leilighet skal man ha et møte med styret for å gjennomgå prosjektet og i samråd med styret legge en plan som er mest mulig skånsom for borettslaget. 1 uke før det startes større rehabiliteringsprosjekt i leilighet/blokka skal «**Varslingsskjema rehabiliteringsprosjekt**» henges opp på korttavelene ved inngangen. «**Varslingsskjema for støy**» skal henges opp på tavlene 1 dag før det blir støy. Skjemaene finner du ved heisdøren i 1. etasje. Den som rehabiliterer er ansvarlig for å riste dørmatter, vaske/støysuge i fellesområdene ved behov.
Vaskemaskin i leilighetene må ikke være i bruk mellom kl. 21:00 og kl. 07:00.
2. Verandaene må ikke spyles, men vaskes.
Risting og banking av tøy må ikke skje fra veranda eller vinduer.
Lufting og tørking av tøy må ikke skje over rekkverkshøyden.
Det er den enkeltes plikt å påse at luke til brannstige i verandagulv vedlikeholdes og til enhver tid kan åpnes. Det betyr også at det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde verandaer, vinduer og dører.
3. Det er ikke tillatt å hensette ting i fellesarealene.
Sykler skal settes i sykkelstativ. Det er alles ansvar at dørene i sykkelgarasjen er lukket når den ikke er i bruk. Parkering av motorisert kjøretøy skal foregå i samsvar med borettslagets parkeringsreglement.
4. Barn må ikke benytte heisen alene. Voksne anmodes til å følge "alene-barn" som ønsker å benytte heisen. Det er forbudt å frakte hund og røyke i heisen.
5. Søppel skal kastes slik Avfall Sør til enhver tid bestemmer. Søppel skal kildesorteres. Restavfall er kun ment til vanlig husholdningsavfall. Overskuddsmøbler eller større mengder søppel fra oppussing, flytting eller lignende må du selv sørge for å kjøre bort.
6. Bruk av vaskeri skal skje slik styret til enhver tid bestemmer.
Oppstår feil på maskiner må det umiddelbart meldes fra til styreleder.
7. Ytterdørene i inngangspartiet skal være låst hele døgnet.
8. Det må søkes styret om fremleie av leilighet. Kontakt styreleder for mer info.
9. Det er ikke tillatt med dyrehold. Ved helt spesielle behov kan det søkes dispensasjon fra styret. Kontakt styreleder for mer info.

Husordensreglene er utarbeidet fordi vi alle må ta hensyn til våre naboer. Og for å trygge vårt bomiljø.

Brudd på disse ordensreglene vil medføre gult kort og eventuelt skriftlig advarsel. Tre skriftlige advarsler medfører pålegg om salg av andelsleiligheten.

> sist oppdatert 16.05.2020

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i STJERNEBLOKKA BORETTSLAG mandag 27.05.2024 kl. 18:00
- Aulaen på Kongsgård Skolesenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Christian Dversnes er foreslått som møteleder, valgt ved bifall.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Kari-Anne Nygard og Marius Jensen valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Tor Lande 711, valgt til å signerer protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede:
908,310,505,307,911,911,706,106,713,601,508,904,901,703,711,104,704,102,702,503,
502,312
21 stemmeberettigede (1 stemme pr. andel)

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møteleder informerer om uteglemt opplysning vedr. sak 7, dugnadskomiteen er også på valg.
Kommentar fra generalforsamling om at fremmøtested for generalforsamling også er uteglemt i innkalling.

Vedtak:

Innkalling godkjent uten innsigelser.

2. Årsmelding

Møteleder orienterer om styrets arbeid siste periode.

- Krevende beboersak som endte med at andelseier nå har solgt.
- Styret arbeider med HMS-plan
- Trær tatt av stormen, trærne skulle felles. Opprydning utført av kommunen.
- Utskifting av avfallsbeholdere, dialog med Avfall Sør.

Informasjonspunkt:

- Vedlikehold av slukningsutstyr og brannvarsler i leilighetene ivaretas og vedlikeholdes av

den enkelte andelseier.

- SBBL har endret navn til SØBO, SØBO-portalen på nett inneholder nyttig informasjon for andelseiere.
 - Dekorativt tiltak i felles gangarealer under utarbeidelse, styret er i kontakt med de som står bak «Rusleturer i Kr.sand» for å fremskaffe eldre foto av borettslaget.
- Det foreligger ikke planer om større vedlikeholdstiltak som vil kunne påvirke fellesgjeld/utgifter i sameiet neste periode.

Spørsmål fra generalforsamlingen til styret om ekstra kostnader/overskredet budsjett til driftsutgifter i budsjett. Styreleder opplyser om at dette hovedsakelig skyldes kostnader tilknyttet problem med fjernvarme som krevde en del feilsøking og utbedring.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Regnskapet vurderes som relativt sunt av styret. Styret forsøker å holde budsjettet så stramt som mulig.

Renten justert med -0,19% som følge av avtale gjennom SØBO, styret arbeider kontinuerlig med å innhente tilbud for å sikre best mulige betingelser for borettslaget.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Det er ingen innsendte saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Opprette Flaggheiskomite

Vedtak:

- Styret foreslår opprettelse av en flaggkomite med inntil tre andelseiere
- Flaggkomiteen ledes av Kari-Anne Nygard, styremedlem. Kari-Anne orienterer om behovet for flere som kan bidra til at flagget heises på flaggdager.
- Flaggstang ble byttet tidligere i år på reklamasjon, og det er ønskelig at sameiet flagger på offentlige flaggdager. Flagging utføres pr. nå av styremedlemmer i rotasjon. Interesserte bes melde seg til Kari-Anne, kanygard@hotmail.com.

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.

Styrehonoraret i fjor var 95.000 kr.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 95 000,
- ca kr. 800 pr.andel
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Forslag godkjent ved bifall

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Christian Dversnes står på valg, stiller for 2 nye år.

Christian Dversnes (styreleder)

Jan Aukland

Marius Jensen

Laila Ohnstad Lund

- Valgkomiteens Ingvild Bakke orienterer om komiteens arbeid og innstilling.

Ingen forslag til nye styremedlemmer eller leder, nåværende styreleder og medlemmer på valg foreslås gjenvalgt for en periode på to år.

- Styreleder og medlemmer gjenvalgt ved bifall.

Pga. fast styremedlem som har flyttet fra sameiet i løpet av sin periode, er 1.vara Laila Ohnstad Lund inne som fast møtende styremedlem. Lund er nå valgt inn som fast styremedlem for neste periode.

Vedtak:

Styreleder Christian Dversnes gjenvalgt for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende andelseiere stiller til valg for 2 år:

Marius Jensen

Kari-Anne Nygard

Laila Lund

Jan Aukland

Vedtak:

Følgende valgt som styremedlem for 2 år.

Marius Jensen

Kari-Anne Nygard

Laila Lund

Jan Aukland

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Mari Fevang stiller til gjenvalg for 1 år.

Møyfrid Sløgedal stiller til valg (1 år)

Vedtak:

Forslag til ny 1.vara: Maren Fevang 313

Forslag til ny 2.vara: Møyfrid Sløgedal, 911

Nye varamedlemmer valgt for to år ved bifall.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgkomite stiller på valg for et nytt år:

- Ingvild Bakke og Jon Matzow gjenvalgt for et nytt år ved bifall

Dugnadskomite stiller på valg for et nytt år:

- Torgunn Trydal og Håvard Austad gjenvalgt for et nytt år ved bifall

Eventuelt:

- Skillevegger på veranda

Styremedlem Jan Aukland orienterer om at skillevegger på veranda er del av rømningsvei for alle beboere i fløy. Den enkelte andelseier må påse at veggene fungerer som tiltenkt ved en evakueringssituasjon, og at åpning ikke er hindret av fliser, terrassedekke, møbler eller beplantning.

- Parkering

Styret oppfordrer sterkt til at parkeringsbestemmelser for p-plasser overholdes. Feil parkering kan medføre at fremkommelighet for nødetater hindres, og at søppeltømming ikke kan utføres.

- Innspill fra generalforsamling om at den minste ladeplassen for el-bil ved frisørsalong kan fjernes pga. vanskelig adkomst.

- Henstilling fra generalforsamling om at beboere ikke opptar el-ladeplasser unødige over lenger tid enn ladingen krever.

- Automatiske strømmålere

Styreleder informerte om overgangen/byttet til automatisk strømmålere, noe som innebærer at den enkelte andel får egen måler. Dette er noe borettslaget er pålagt, og skjer trolig i løpet av høsten.

- Ringeklokke

Ringeklokken ved hovedinngangen er vanskelig å trykke på/taste inn koden. Styret bør følge opp dette.

• Bråk fra grillboden ble kommentert. Styreleder oppfordret andelseierne om å sende mail hvis bråket fortsetter.

Protokoll for STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Christian Dversnes (sign.)

04.06.2024

Protokollvitne

Tor Lande (sign.)

03.06.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Mandag 27.05.2024 Kl: 18:00
Aulaen på Kongsgård Skolesenter

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår at styreleder Christian Dversnes leder generalforsamlingen.

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår at styremedlem H0504 Marius Jensen fører protokoll.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Styret foreslår at andelseier H0108 Anne Marit Pedersen signerer protokollen.

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

Det er ingen innmeldte saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Opprette Flaggheiskomite

Det kan fra tid til annen være krevende for styret å stå for flaggheising alene.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det opprettes en flaggkomite, med inntil tre andelseiere.

Flaggkomiteen ledes av Kari-Anne Nygard.

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.

Styrehonoraret i fjor var 95.000 kr.

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

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Christian Dversnes
Styremedlem, Kari Anne Nygard
Styremedlem, Marius Jensen
Styremedlem, Jan Aukland
Styremedlem, Victoria Constanse Vervik
Varamedlem, Laila Lund Ohnstad
Varamedlem, Maren Fevang

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Christian Dversnes står på valg, stiller for 2 nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende andelseiere stiller til valg for 2 år:

Marius Jensen

Kari-Anne Nygard

Laila Lund

Jan Aukland

Forslag til vedtak:

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem Mari Fevang stiller til gjenvalg for 1 år.

Møyfrid Sløgedal stiller til valg (1 år)

7.4 Valg av valgkomite

Dagens valgkomite stiller til gjenvalg (1 år):

Jon Matzow

Ingvild Bakke

Styrets årsmelding for STJERNEBLOKKA BORETTSLAG 2023

STJERNEBLOKKA 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 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Christian Dversnes, Johan Øydegardsvei 81

Styremedlem, Kari Anne Nygard, Johan Øydegardsv. 81 BLÅ - 52

Styremedlem, Marius Jensen, Johan Øydegards Vei 81

Styremedlem, Jan Aukland, Johan Øydegards Vei 81

Styremedlem, Victoria Constanse Vervik, Svarttjønnveien 16

Varamedlem, Laila Lund Ohnstad, Johan Øydegardsv. 81-22 RØD

Varamedlem, Maren Fevang, Johan Øydegards Vei 81

Styrets arbeid i 2023

Styret har vært avholdt 6 styremøter og behandlet 42 saker siden forrige generalforsamling. Det har vært et krevende år for styret med tunge adferdsaker, som også har påvirket boforholdet for beboerne.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Nødvendig vedlikehold er gjennomført.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 424 STJ ERNEBLOKKA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 762 224	1 710 356	1 696 531	1 696 531
Inndekning av renter		1 040 995	613 714	749 427	1 214 492
Inndekning av ord. avdrag		495 126	626 075	590 281	454 064
Innbetalt kabel TV		360 538	344 208	365 900	356 945
Vaskeri inntekter		0	0	1 000	1 000
Oppvarming		626 328	496 764	626 264	626 328
M ³ lingsbasert strøm		262 234	323 508	461 000	330 000
Tilskudd		0	32 000	0	0
Andre driftsinntekter	1	275 517	193 085	192 000	196 000
Sum inntekter		4 822 962	4 339 710	4 682 403	4 875 360
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	15 375	21 000	14 800	15 540
Styre honorar	3	95 000	90 000	90 000	95 000
Forretningsfører honorar		91 361	91 924	89 736	89 736
R ³ dgivningstjenester		30 399	42 001	0	0
Kontingent boligbyggelag		19 250	16 400	20 500	19 250
Vaktmestertjenester		34 209	14 609	0	0
Ljnn	4	35 472	126 416	0	78 470
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	18 397	30 515	12 690	24 459
Vedlikehold/serviceavtaler	5	195 148	257 079	206 117	114 266
Kabel-tv		348 330	337 111	365 900	356 945
Forsikring		198 398	180 366	189 400	208 300
Kommunale avgifter		914 615	835 417	875 800	1 006 960
Strøm	6	408 853	503 763	576 000	412 500
Oppvarming	7	565 844	617 416	780 000	626 328
Renhold, fellesareal		136 816	119 081	93 500	118 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		26 783	4 969	5 000	4 000
Telefon og porto		488	240	0	0
Drift maskiner		728	3 823	0	0
Andre driftsutgifter	8	62 578	38 857	23 252	33 052
Avskrivninger		3 498	2 041	0	3 498
Sum driftskostnader		3 201 542	3 333 027	3 342 695	3 206 804
Driftsresultat		1 621 420	1 006 683	1 339 708	1 668 556
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 936	1 984	0	0
Rentekostnad		1 067 188	647 083	749 427	1 214 492
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-1 060 253	-645 098	-749 427	-1 214 492
Resultat	9, 10	561 168	361 585	590 281	454 064
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-561 168	-361 585	590 281	454 064
Sum disponering av resultat		-561 168	-361 585	590 281	454 064

Balanserapport klient 424 STJ ERNEBLOKKA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11, 12	786 238	786 238
Bygninger	11, 12	4 752 484	4 752 484
Andre fellesanlegg	11, 12	1 047 847	1 047 847
Andre driftsmidler	11	11 952	15 450
Prosjekter under utførelse	13	37 000	27 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 635 521	6 629 019
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 765	39 106
Andre fordringer	14	211 017	235 391
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		490 314	540 219
Skattetrekkskonto, bundne midler		0	2 016
Sum omløpsmidler	9	722 096	816 732
SUM EIENDELER		7 357 617	7 445 750

Balanserapport klient 424 STJ ERNEBLOKKA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 800	1 800
Annen egenkapital		-22 078 891	-22 078 891
i rets resultat		561 168	0
Sum egenkapital	10	-21 515 923	-22 077 091
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev p n	12, 15	22 450 216	22 963 433
Borettsinnskudd	12, 15	6 126 005	6 126 005
Sum langsiktig gjeld		28 576 221	29 089 438
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 036	0
Leverandørgjeld		258 289	393 609
Skyldig off. myndigheter		623	5 825
P ³ lqpt lqnn, honorarer og feriepenger		4 422	15 816
P ³ lqne renter		22 631	16 153
Annen kortsiktig gjeld	16	5 319	2 001
Sum kortsiktig gjeld	9	297 319	433 403
Sum gjeld		28 873 540	29 522 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 357 617	7 445 750

Sted: _____, dato: _____

Christian Dversnes
Styreleder

Victoria Constanse Vervik
Styremedlem

J an Aukland
Styremedlem

Kari Anne Nygard
Styremedlem

Marius J ensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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

Regnskapet 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 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av leie antenne plass inkl. strøm på taket, kr. 258.473,- og inntekter i forhold til ladepunkter elbil kr 17.045,-

Note 2 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	15 375	21 000
Sum	15 375	21 000

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

Note 3 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	95 000	90 000
Sum	95 000	90 000

Note 4 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn	31 050	110 600
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	4 422	15 816
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 773	28 285
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	623	2 230
Sum	53 868	156 930

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett 3 rsverk.

Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det har vNrt utbetalt kr.9.200,- til styremedlemmer utover styrehonorar i 2023.

Note 5 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	12 257	36 477
6603 VEDLIKEHOLD VVS	43 042	67 771
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	16 851	42 763
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	4 104	10 029
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	44 080	26 518
6609 KJøP AV MALING	1 240	362
6614 EGENANDEL SKADER	0	6 288
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	28 551	31 955
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	4 344	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	17 529	18 906
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	2 723	0
6630 BRøYTING	18 510	16 009
6690 DUGNADSUTBETALINGER	1 917	0
Sum	195 148	257 079

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Strøm

Avregning strøm

Borettslaget har innkjøpt av felles strøm, og denne avregnes mot strømvalesning for den enkelte leilighet. Utført pr 29.02.2024.

I 3 rsregnskapet for 2023 er dette bruttoført i resultatregnskapet, med en avsetning av avregningen som gjelder for 2023. Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 7 - Oppvarming

Det brukes fjernvarme til oppvarming av radiatorvann og varmtvann som brukes inne i leilighetene.

Det er ikke individuelle m³ lere for hver leilighet, s³ inntekter kreves inn fra beboerne etter samme andelsbrøk som felleskostnader.

Note 8 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	43 618	21 698
7440 KONTINGENT NBBL	4 752	4 752
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	158
7770 BANKOMKOSTNINGER	4 023	4 761
7790 ANDRE KOSTNADER	8 685	7 488
Sum	62 578	38 857

Note 9 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	383 329	17 215
i rets resultat	561 168	361 585
Tilbakeføring avskrivninger	3 498	2 041
Kjøp / salg anleggsmidler	-10 000	-95 615
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-513 217	98 103
B. i rets endringer i disponible midler	41 449	366 113
C. Disponible midler UB	424 777	383 329
Omløpsmidler	722 096	816 732
- Kortsiktig gjeld	297 319	433 403
Disponible midler 31.12	424 777	383 329

Note 10 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	1 800	1 800
Annen egenkapital 01.01	-22 078 891	-22 440 476
i rets resultat	561 168	361 585
Sum egenkapital 31.12	-21 515 923	-22 077 091

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.

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

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

Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til 3 vN re positiv.

Note 11 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Sysselgarasje	Gressklipper	Ladestasjon 2 stk Zaptech
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 701 359	786 238	1 047 847	17 490	51 125
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 701 359	786 238	1 047 847	17 490	51 125
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	5 539	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 701 359	786 238	1 047 847	11 952	51 125
i rets avskrivninger :	0	0	0	3 498	0
Anskaffelsesår :	1955	2005	2017	2022	2022
Antatt levetid i år :				5	

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

Borettslaget jobber med å sette opp vindturbin på taket. Det blir gjort opp i anleggsregistrert nr prosjektet er utført. Se note 13.

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	28 576 221	29 089 438
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 586 569	6 586 569

Note 13 - Prosjekt under utførelse

	2023	2022
1420 PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE	37 000	27 000
Sum	37 000	27 000

Startet arbeid med vindturbin i 2022.

Note 14 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodisering av kostnader kr 211 017,-

Note 15 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Formål:	Refinansiert inkl. ekstra 700' til vedlikehold 30008441029
L³ nenummer:	
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.35 %
Betingelser:	Flytende nominell rente 5,30%
Beregnet innfridd:	25.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	23 450 000
L³ nesaldo 01.01:	22 963 433
Avdrag i perioden:	513 217
L³ nesaldo 31.12:	22 450 216

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 30008441029	59	338 701	19 983 359
	1	265 374	265 374
	2	215 232	430 464
	10	177 102	1 771 020

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

Består av kto. 2966, periodiseringskonto, kr. 3.558,- og kto. 2985, motkonto Klare, kr. 1.761,-.

Resultat og balanse med noter for STJERNEBLOKKA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For STJERNEBLOKKA BORETTSLAG

Styreleder	Christian Dversnes (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Marius Jensen (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Kari Anne Nygard (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Jan Aukland (sign.)	14.05.2024
Varamedlem	Laila Lund Ohnstad (sign.)	14.05.2024



Til generalforsamlingen i Stjerneblokka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Stjerneblokka Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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.

Kristiansand,
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

2024-05-15 11:10:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UBXYC-657CC-UC2JP-XEFU4-B655E-HBH4N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand Borettslag A/L

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 81

Johan Øydegardsvei

10-etasjes stjerneblokk

er lovmedholdig utført.

Ferdigattesten omfatter ikke barberforretningen

Kristiansand den 1. desember 1956

Johs. Simonsen

V. Kney
bygningssjef.

"Stjerneblokka"

Johan Øydegardsvei 81 Gnr.152, bnr.532

Arkivboks

1951	Punkthus	V-5
1956	10 etg. stjernehus - Statiske beregninger	S-29
1952	Stjernehuset (Utgår?)	
1956	10-etasjes stjernehus	B-98
1956	Plassering av punkthus - arrondering	R-12
1959	Butikkutvidelse - UTGÅR	U-9, R-22
1958	Lysreklame for Asbjørnsens Tobaksfabrik	B-151
1958	Garasjer og sykelskur	B-159
1956	Luftavtrekk fra trapperom	b-247
1966	Lysreklameskilt for Alfred Strand	B-297
1967	Kleing av gavl med super etternittplater	B-329
1969	Ny fasadekleddning	B-443
1967	Butikkutvidelse	B-494
1978	Utskifting av vinduer for A/L Joh.Ø.v.81	B-684
1980	Fellesantenneanl. for Kr.sand Kabel TV	B-776
1991	Etterisolering og fasadekleddning	B-1337
1992	Nettstasjon	B-1337
1965	Leskur - friområdet ved Stjerneblokka	101
1997	Fradeling av parseller (nr.81 og 83) Overf. fra byplanarkiv	
2001	- Arkivomlegging - alfabetisk rekkefølge	

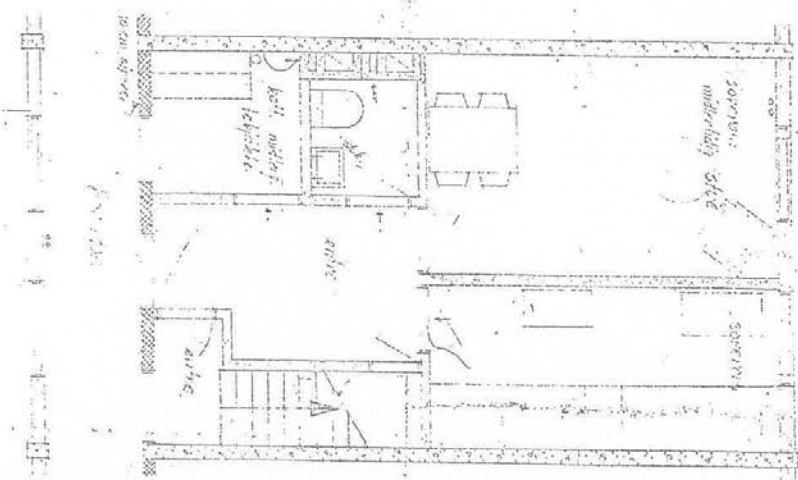
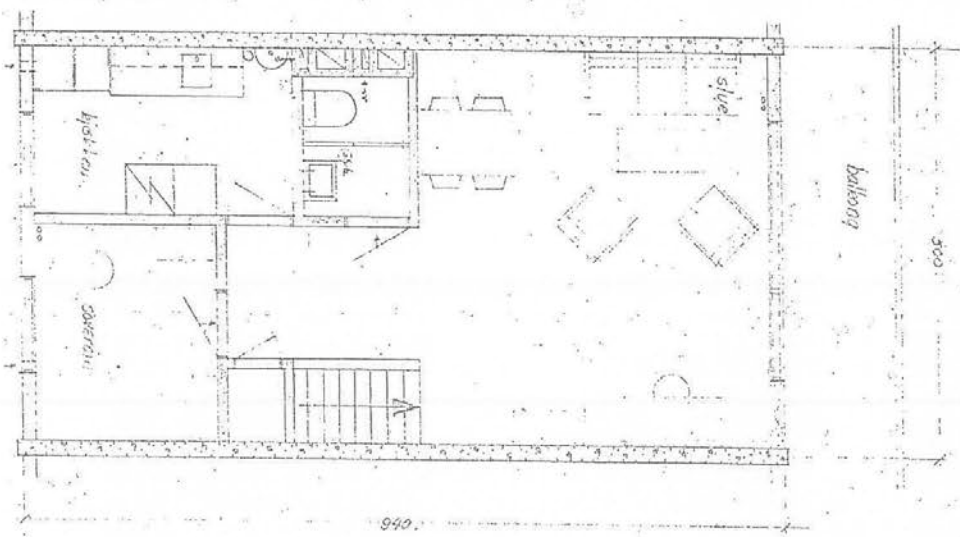
1996 Antenne

2002 Brannalarmanlegg m.v.



1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

210



Godkjent 3/1 1952 av
Krisianrud Brynjersrud
På visse vilkår
[Signature]

MOTTA
17041951

B.1141

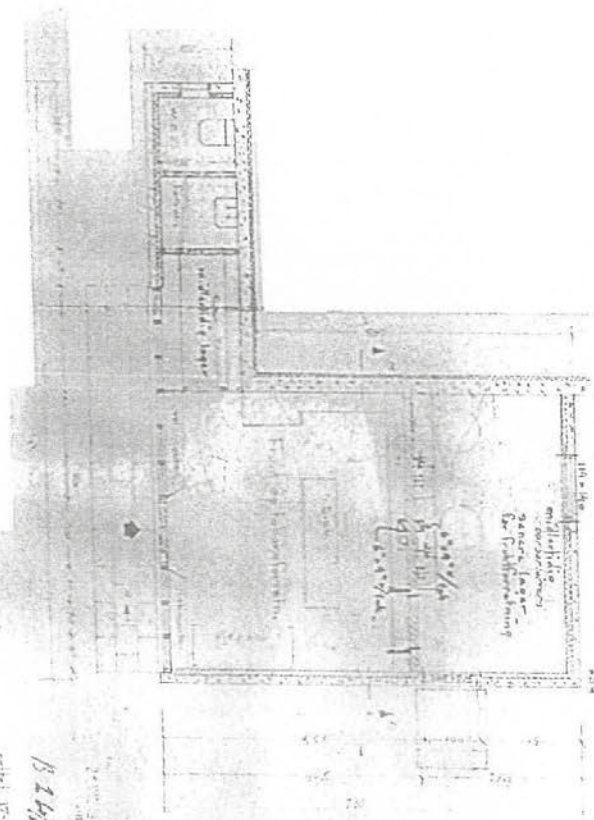
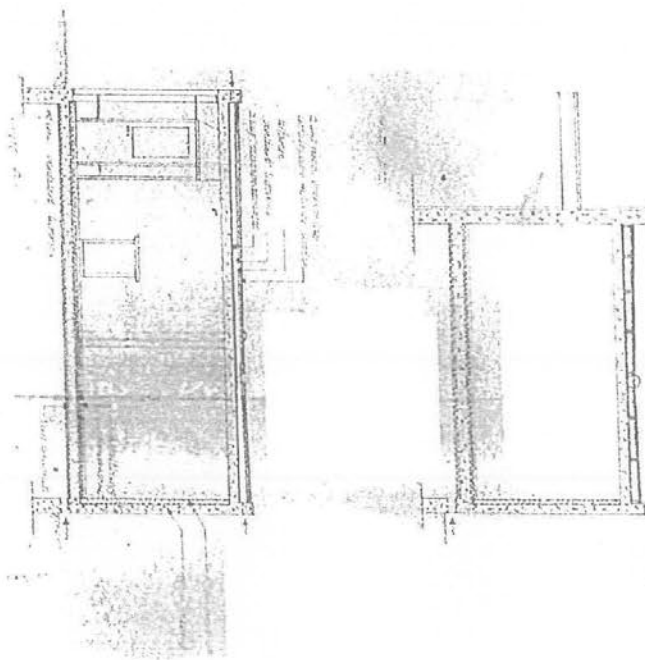
ST. JAMES' ENGLISH PUBLIC SCHOOL
MADRAS 20.

OSLO MAR 21
ARRESTED BY POLICE

70-05

50

100 Platte i størrelsesorden 1:1 er denne filen 100 mm.
 Dansk Scanning A/S



Skizze
 Projekt
 H. MOULD-CHRISTENSEN ARKITEKT M.N.A.

1:20 Blatt 1 von 10
 Datum: 1975

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at næstnevnte av det for

Ant. F. Langfeldt

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 81,

Johan Øydegardsvei

Garasje Garasje

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 4. april 1919.

Johannes

[Signature]



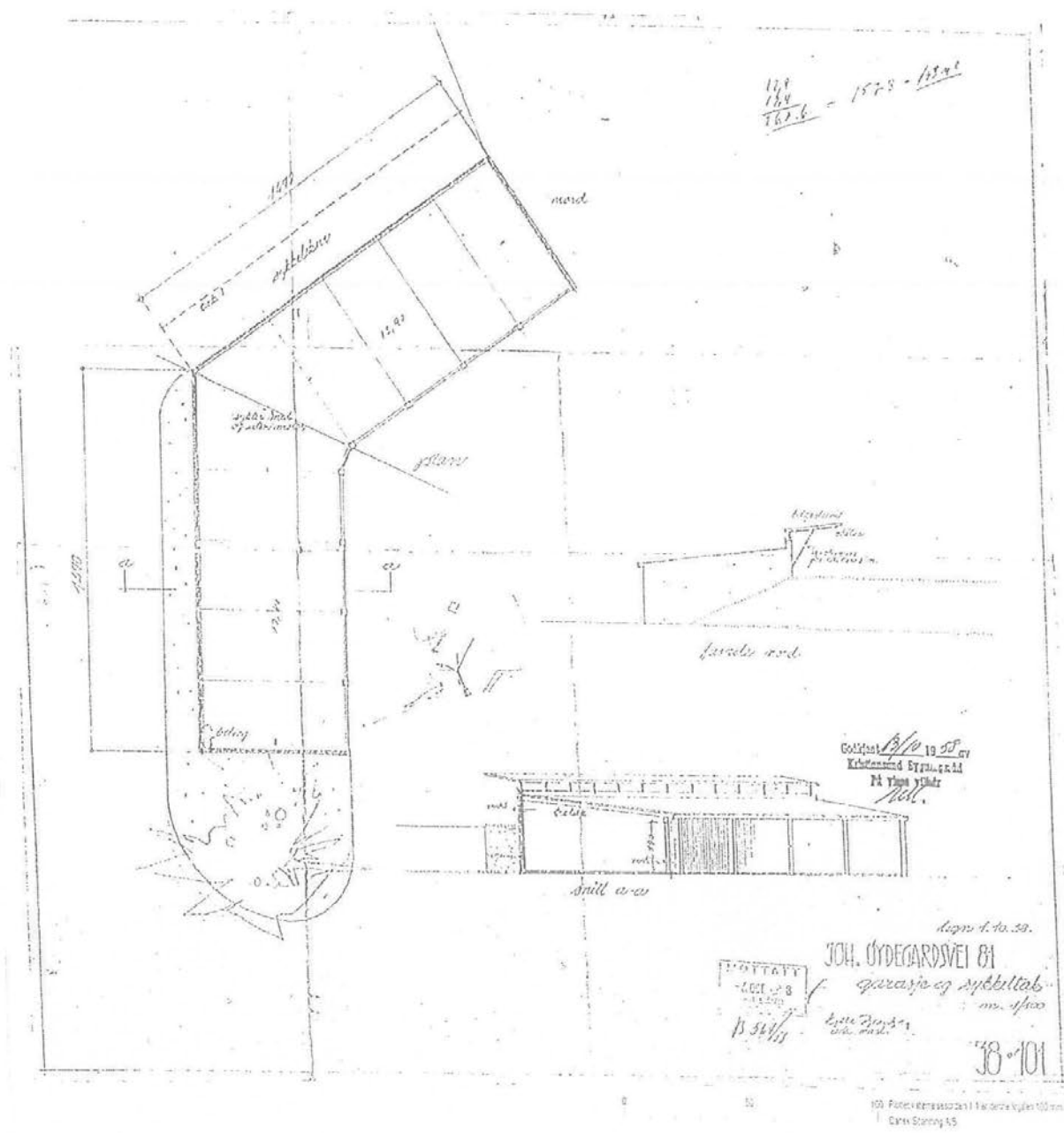
ARNE ELLINGSEN
TELEFON 2180
EYDEHAMN

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne længde 100 mm
Dansk Scanning A/S

17 JUN 1977
B472/77

50

0





Basis arkitekter AS
Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201601702-9 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.01.2017

JOHAN ØYDEGARDS VEI 81 - 152/532 - SYKKELBOD - TILLATELSE

Byggeplass:	Johan Øydegards vei 81	Eiendom:	152/532
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter AS	Adresse:	Vestre Strandgate 42, 4612 KRISTIANSSAND S
Tiltakshaver:	AL Johan Øydegardsvei 81 borettslag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSSAND S
Tiltakstype:	Garasje, uthus, annekst til bolig /Oppføring	Tiltaksart:	Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 10.06.2016.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 1.7.2016 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av sykkelbod med BRA 94,6 m².

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 og kommuneplanens arealdel § 12 (b).

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

SØKNADEN:

Søknad om sykkelbod er mottatt 1.7.2016. Revidert søknad om dispensasjon er mottatt 20.10.2016. BRA er oppgitt til 94,6 m².

GJELDENDE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 33: Kongsgård Alle (Freyasdal). Godkjent 30.1.1952. Formål bolig (bebyggelse av brannfast materiale).

Kommuneplanens arealdel §§ 1 (5) og 12 (b)

NATURMANGFOLDLOVEN

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Andre Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. NML § 8-12. Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

BYGGETOMTEN:



Fig. 1: Søknadstegning - fotomontasje



Fig. 2: Gatebilde hentet fra Google maps

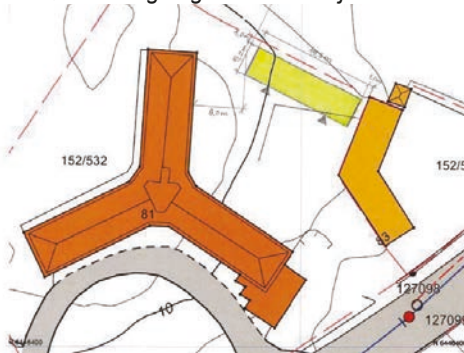


Fig. 3: Utklipp fra situasjonskart

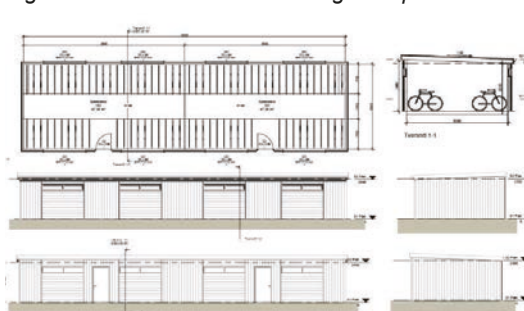


Fig. 4: Søknadstegninger

ESTETISKE KRAV:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven §§ 3-1, 29-1 og 29-2.

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger (fig. 4) mottatt 1.7.2016 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING:

Høydeplasseringen definert som gesimshøyde på + 2,75 meter over planert terreng på kote +9,0 moh (NN2000).

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart>.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **EVT. SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

UTTALELSER/GODKJENNING FRA ANNEN MYNDIGHET:

Søknaden har vært forelagt byantikvaren og parkvesenet for uttalelse.

Byantikvaren har ingen merknader.

Parkvesenet poengterer viktigheten av at avstand til nabogrense (1,0 m) overholdes. Dersom eksisterende trær må fjernes, bes det om at det blir plantet en ny tregruppe for å dempe inntrykket av vegg i landskapet opplevd fra Idun veien

Vi kan ikke se at andre sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

DISPENSASJONER:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes, og naboer skal varsles. Regionale og statlige myndigheter skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt. Dette er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivarettatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden, jf. § 19-2, fjerde ledd.

Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er begrenset. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved tiltaket vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 1 og kommuneplanens arealdel § 12 (b) tredje og fjerde ledd. Arealdelen § 7 (e) kommer ikke til anvendelse. Størrelse på garasjer innenfor arealene B₄ – B₃₀ er kun 30 m².

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Borettslaget ønsker for sine beboere en utvendig lukket sykkelbod. Tiltaket anses for å være i samsvar med kommuneplanens arealdel til sykkelparkering. Borettslaget har 70 boenheter, og det ville ha utløst krav om 140 sykkelplasser ved nybygg.

Tiltaket utgjør % -BYA 2.5, og sammen med eks. høyblokk vil % -BYA utgjøre ca. 19. Tomten grenser til store tilgjengelige grøntområder slik at preget av grøntareal anses opprettholdt.

Tiltaket vil ikke berøre den opprinnelige bebyggelsen «Stjerneblokk», og slutter seg i form og størrelse til eksisterende garasjerekker som er oppført på begge sider av blokk.

Vurdering:

Kommunen vil først ta stilling til hvorvidt hensynene bak de ovennevnte bestemmelser blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra er å styre volum og omfang på bebyggelsen. Herunder størrelse på bebyggelsen i seg selv, men også i forhold til tomtearealet.

Reguleringsplaner behandlet og vedtatt så langt tilbake i tid som før 1969 vil vanligvis ikke være egnet som styringsverktøy for utviklingen av byggeområder i dag. I den grad planer stadfestet før 1969 angir tillatt arealgrense for bebyggelse på en eiendom, må bestemmelsen fortolkes ut fra innholdet i bestemmelsen og kommunens praksis fra byggesaker i det aktuelle området.

I søknad om garasjer og sykkelkur fra 1958 og leskur i friområdet ved Stjerneblokk fra 1965 er kravet til plassering i reguleringsbestemmelse § 1 ikke behandlet som «særlige undtagelser» i medhold av daværende § 7 i Lov om bygningsvesenet av 1924. Iht. praksis i tidligere byggesaker

legger PBO-etaten derfor til grunn at plassering av garasjer, boder og annen sidebygning ikke omfattes av reguleringsbestemmelse § 1.

I områder med tidstypisk bebyggelse er hensynet bak bestemmelse § 12 (b) å ivareta volum på garasjer, og at disse tradisjonelt sett blir underordnet hovedbygningen. Bestemmelsen hensyntar imidlertid ikke forholdet til større leilighetsbygg med 70 boenheter slik som «Stjerneblokken». Med henvisning til fig. 1 vil omsøkt tiltak i seg selv, og garasjeanlegget samlet sett, fremstå som klart underordnet hovedbygningen.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak bestemmelsene i regulerings- og kommuneplan ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går så videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Det er i hovedsak de samfunnsmessige interessene av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som skal tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper. Vi befinner oss i denne sammenheng i et område uten allmenne interesser.

Denne delen av Lund er i kommuneplanens arealdel definert som en mellom sone, og ved nybygg stilles det krav om to oppstillingsplasser for sykkel – og at 50 % av disse plassene skal være overbygd. Omsøkte eiendom består av 70 boenheter, og det «bør» derfor kunne tilrettelegges for ca. 140 oppstillingsplasser på linje med nybygg. Dette sett i sammenheng med kommunens satsning på persontransport med sykkel og kollektivtrafikk.

Sameiets ønske om å tilrettelegge for sykkelparkering vil i dette tilfellet være sammenfallende med de hensyn som kommuneplanens arealdel er satt til å ivareta. Bedre funksjonalitet og plass til sykler vil derfor være en relevant fordel i denne sammenheng.

Ved fravær av mothensyn er det PBO-etats synspunkt at et tiltak som bedrer funksjonalitet, og som ikke kan bli plassert annerledes på tomten enn omsøkte plassering, må kunne medføre en dispensasjon. Vi finner etter en konkret samlet vurdering at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

GJENNOMFØRINGSPLAN:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

ERKLÆRING OM ANSVARSRETT:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

FERDIGSTILLELSE:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

GEBYR:

Behandlingsgebyr for byggesak kr 13 000,- + kartavgift kr 500,- til sammen kr 13 500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

GYLDIGHET:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: AL Johan Øydegardsvei 81 borettslag, Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S

Vedlegg:

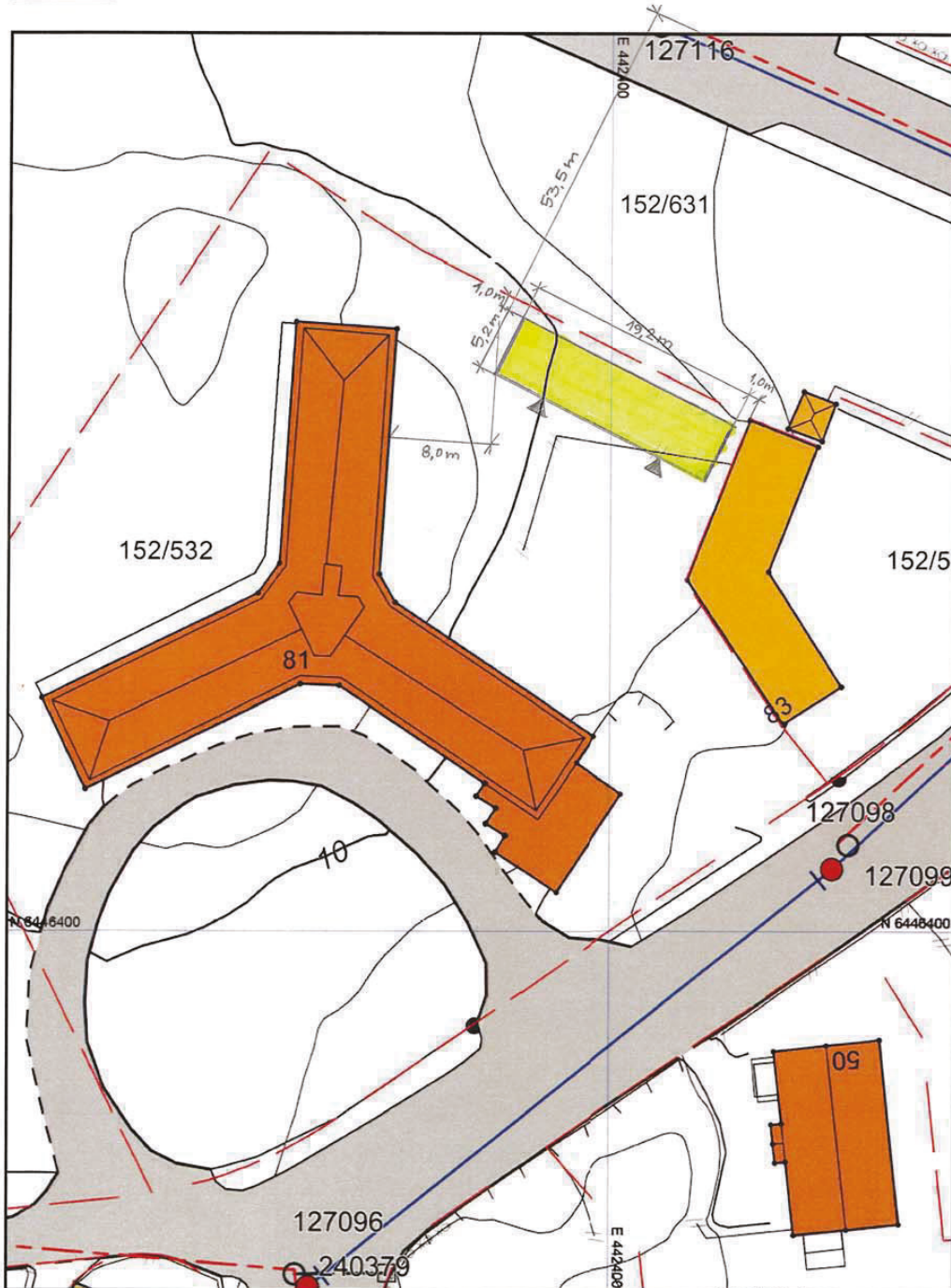


SITUASJONSPLAN-STJERNEBLOKKA-152/532

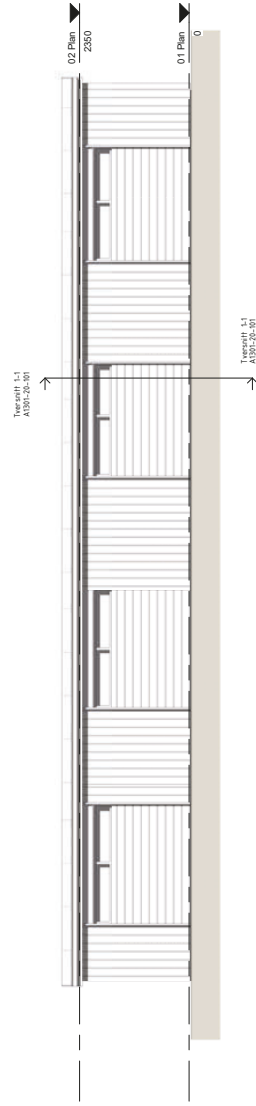
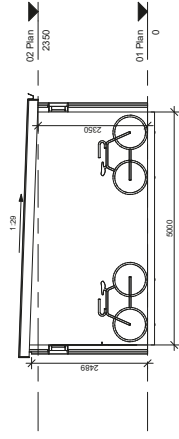
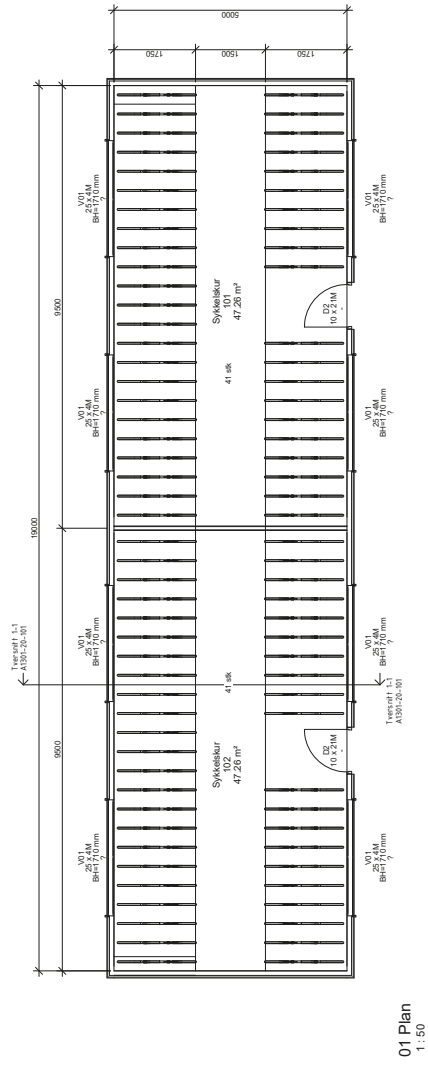
NY SYKKELBOD - SOKKELHØYDE +9.0 (TILPASSES TERRENG)

1:500

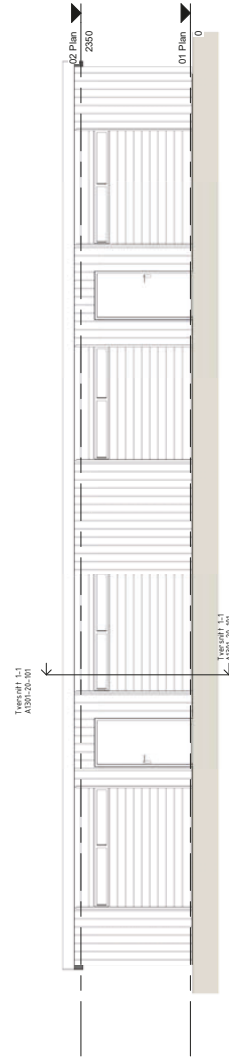
27.06.2016



Feil i kartene kan forekomme.

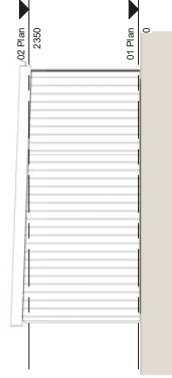


Fasade Nord
1:50



Fasade Sør
1:50

Fasade Øst
1:50



VEDLEGG B-1

Kristiansand kommune,
Plan-, Bygg- og Oppmålingsetaten,
Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND

Kristiansand, 20.10.2016

Deres ref.: Saksnr. 201601702-3

Vår ref.: eø-64/2016

GNR 152 / BNR 532 – JOHAN ØYDEGARDS VEI 81 – 'STJERNEBLOKKA' – 4631 KRISTIANSAND**- SØKNAD OM OPPFØRING AV UTENDØRS SYKKELBOD MED BRUKSAREAL (BRA) 100 m² –
- SØKNAD OM DISPENSASJON FRA BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN OG KOMMUNEPLAN**

Det vises til tidligere innsendt dispensasjonssøknad datert 30.06.2016 og PBO-etatens tilbakemelding i e-post av 03.10.2016. På bakgrunn av denne tilbakemeldingen, sendes herved inn revidert dispensasjonssøknad med henvisning til formelt korrekte bestemmelser reguleringsplan og kommuneplan.

På vegne av borettslaget AL Johan Øydegards vei 81, søkes det om tillatelse til oppføring av utendørs, frittstående sykkelbod for beboerne. Sykkelboden er en 1-etasjes lukket bygning med et bruksareal på BRA 95 m² og plass til 82 sykler. Innvendig høyde er dimensjonert for å kunne doble denne kapasiteten.

Plangrunnlaget for området, er en eldre regulerings- og bebyggelsesplan fra 1952, plan-ID 33: '*Plan for Kongsgård Allé (Freyasdal)*' og kommuneplanens arealdel for område B-19, Lund. Arealformål i sistnevnte, er bebyggelse og anlegg.

Tiltaket utløser krav om dispensasjon fra følgende planbestemmelser:

1. *Reguleringsplanens § 1: Plassering av bebyggelse (bebyggelsen skal plasseres som vist på planen)*
2. *Kommuneplanens § 7 pkt. e): Størrelse på garasje (maksimalt 50 m²)*

Omsøkte eiendom ligger innenfor tidstypisk boligområde - område B19. Dette er området regnes som ferdig utbygd, og skal ikke fortettes med ny bebyggelse utover det som fremkommer av gjeldende reguleringsplaner, jf. bestemmelse til kommuneplanens arealdel § 12 bokstav b). Denne bestemmelsen er sammenfallende med reguleringsbestemmelse § 1 (om plassering som vist på plan).

Det søkes herved om dispensasjon fra ovennevnte bestemmelser for omsøkte tiltak.

BEGRUNNELSE FOR DISPENSASJONSSØKNADEN**Tiltakshavers behov**

En utvendig, lukket og avlåst sykkelbod, har lenge vært et ønske for borettslagets beboere. Som et veletablert og veldrevet borettslag, ønsker borettslagets ledelse å imøtekomme dette behovet. Dette er også et miljøvennlig og helsefremmende tiltak som vil være helt i tråd med Kristiansand kommunes miljøpolitikk.

Kommuneplanens arealdel fastsetter også krav om sykkelparkering ved nybygg. For det aktuelle området ('Mellomsone') er kravet minimum 2 plasser pr. bruksenhet, hvorav minst halvparten skal være overbygd. Borettslaget har til sammen 70 bruksenheter, noe som altså ved nybygg ville utløst krav om 140 sykkelplasser.

'Fortetting' av ferdig utbygd område

Selv om eiendommen ligger i et område som regnes som ferdig utbygd, åpner kommuneplanens arealdel (§ 12 bokstav b) for at '*Mindre tilbygg, påbygg og små bygninger kan vurderes tillatt dersom inngrepene innordner seg i strøkets karakter og nye løsninger stemmer overens med bestående bygg/eiendoms uttrykk og tekniske forutsetninger både i helhet og detalj.*'

Tiltaket utgjør et BYA på 99,84 m², som utgjør 2,52% av tomtens totalareal på 3.953,2 m². Fra før av, er tomten bebygd med en 10-etasjes boligblokk hvor BYA (fotavtrykk/takflate) utgjør 659,4 m², slik at samlet bebyggelse på tomten vil utgjøre 19,1% av totalarealet. Det er således ikke tale om en utstrakt fortetting av det eksisterende, ubebygde området, men kun en økning av BYA på 2,52%. Tomten grenser dessuten til store tilgjengelige grøntområder på flere sider, slik at preget av grøntareal i området ansees opprettholdt.

Antikvariske hensyn

Eiendommen ligger i et tidstypisk område, hovedsakelig utbygd på 1950-tallet, og 'Stjerneblokken' er spesiell i arkitekturhistorisk sammenheng, både lokalt og nasjonalt. Tiltaket vil imidlertid ikke på noe punkt berøre den opprinnelige bebyggelsen, og slutter seg i form og størrelse harmonisk til de opprinnelige 'garasjerekkene' som er oppført på begge sider av høyblokka, og som så vidt vi kan forstå, også må være oppført med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 1 om plassering. Byantikvaren har etter hva vi har bragt i erfaring, heller ingen innvendinger mot tiltaket.

Vår konklusjon

Vi vil hevde at dispensasjon fra de angitte bestemmelser, ikke vil føre til at hensynene bak reguleringsbestemmelsene vil bli vesentlig tilsidesatt. Vi vil også hevde at fordelene ved å gi dispensasjon for å imøtekomme borettslagets behov for sykkelparkering, etter en samlet vurdering vil være større enn ulempene.

NABOVARSLER

Det er sendt nabovarsler til berørte parter, og det har ikke kommet inn merknader til disse. Vi gjør oppmerksom på at det i nabovarslene ikke ble opplyst at tiltaket vil innebære dispensasjon fra regulerings- og kommuneplan. Siden det ikke er kommet merknader til tiltaket, ber vi derfor om fritak for å sende ut nye nabovarsler hvor søknad om dispensasjon er angitt.

Med hilsen
for Ansvarlig søker,
BASIS arkitekter AS



Erik Østrådal,
Sivilarkitekt MNAL

Kopi til: AL Johan Øydegards vei 81 borettslag
v/styreleder Christian Dversnes

Returneres til:
Hodne Eiendom AS
Boks 583
4664 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr:

TINGLYST

Ref.nr.
12004 JULI 2006 Skjøte¹⁾KRISTIANSAND TINGRETT 14618
DAGBOKNR...

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾		Gnr.	Bnr.	Festeir.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr.	Kommunenavn	1001	Kristiansand	152	532	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		
Beskaffenhet		☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg				
Bruk av grunn		☒ B Bolig ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet				
Type bolig		☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet				

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
kr 757 845		☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave(helt eller delvis)	☐ 3 Ekspro- priasjon
☐ 4 Tvangs- auksjon	☐ 5 Uskifte	☐ 6 Skifte- oppgjør
☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 757 845

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
963 296 746	KRISTIANSAND KOMMUNE	1/1

5. Til		Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
	JOHAN ØYDEGARDSV 81 BORETTSA6	☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
Doknr: 14618 Tinglyst: 04.07.2006 Emb. 093		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		☐ Ja ☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.	
Jfr. side 3 i skjøte.	
RETT KOPIL Hodne Eiendom AS	

Dato	Ustederens underskrift



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)	
7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i ervervseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
8. Erklæring om sivilstand mv.⁸⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
	Kristiansand
Utsteders underskrift ⁹⁾	
Gjenta med maskin eller blokkbokstaver	
For Kristiansand kommune i flg. fullmakt	
	
Gunnar Sannæss	
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
2. Vitnes underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	
Bortfesters underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Dato	Utstederens underskrift

SF0214B Elektronisk utgave

Skjøte

Side 2 av 3

RETT KOP
Hodne Elendom AS
 Statsautorisert


Særskilte avtaler som skal tinglyses, jfr. pkt. 6:

Festekontrakten som er tinglyst på gnr. 152, bnr. 532, skal slettes kun i nevnte eiendom.

Kommunen forbeholder seg rett til uten erstatning å ha nødvendige skjærings- og fyllingsskrånninger med plass for fender inne på tomten, slik det er opparbeidet i dag.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledning, gassledning, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten. For ulempe og skade som volderes ved slike arbeider etter at kjøperen har opparbeidet tomten, tilkommer kjøperen erstatning.

Anlegg av mur o.l., oppfylling eller graving må ikke foretas slik at ledninger over tomten kan bli skadet eller vanskeliggjøre vedlikeholdet.

Mur/innhegning mot gate, vei eller offentlig areal plikter kjøperen å sette opp og vedlikeholde i samsvar med bygningsmyndighetenes og vegmyndighetenes eventuelle krav/bestemmelser.

Mot kommunens eiendom påhviler gjerdeholdet tomtkjøperen alene.

Der det er aktuelt er tomten pliktig til å ta imot overvann fra ovenforliggende område og lede dette videre til nedenforliggende område på en forsvarlig måte, slik det er i dag.

For boenheter som har regulert fellesareal (adkomstvei, o.l.) samt lekeareal i regulert friområde, bæres vedlikeholdsutgifter i fellesskap.

Eier av eiendommen oppfordres til å være medlem av områdets velforening.

Mulig tvist om forståelsen av skjøtets bestemmelser avgjøres med endelig virkning av en voldgiftsrett.

Kenneth Haugedal
 JOHAN ØYDEGARDSV-81 BORETTSLAG

KENNETH HAUGEDAL

Thomas Lian

THOMAS LIAN

RETT KOP
 Hodne Eiendom AS
 Statsautorisert agent
 S. Fred. Lian

V e d t e k t e r

for regulerings- og bebyggelsesplan for et område ved Kongsgård Allé - Oddernes Ringgate.

Stadfestet 30. januar 1952

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensene (rød strøk). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

- A. Bebyggelse av brannfast materiale (på planen fargelagt rødt).
- B. Trebebyggelse (på planen fargelagt gult).
- C. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

A. Bebyggelse av brannfast materiale.

§ 4.

Til beboelse skal de bygningene innredes, som er på planen merket A I, II, V, VI, XI. Bygningen merket A skal utformes som trearmet stjernepunktus i 10 etasjer. Bygningene merket I og V skal utformes som trearmet stjerne-hus i 4 etasjer. De øvrige bygningene skal oppføres i 2 og 3 etasjer, som vanlige boligblokker.

§ 5.

Til forretningsbygg skal den bygningen innredes som er merket III, i 1 og 2 etasjer med adgang til beboelse og/eller kontorer i 2. etasje. Til fellesvaskeri, felles fryseboksanlegg og eventuelt mindre verksted skal den bygningen innredes som er merket IV, i 2 etasjer, med adgang til innredning til hushjelphybleri 2. etasje. På tomter merket a og b kan oppføres fellesgarasjer. På tomt merket c kan oppføres en bensin og servicestasjon i 1 etasje.

§ 6.

Boligbyggene nevnt under § 4 skal i alt vesentlig oppføres med de grunnarealer, atkomstveier etc., som vist på planen. De 2-etasjes bygningene skal ha en gesimshøyde som ikke overskrider 7 m. De 3-etasjes bygninger ikke over 10 m og de 4-etasjes bygninger ikke over 13 m

gesimshøyden. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Gesimshøyder og takform for bygningene III, VI, a, b, og c må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle før bygningene anmeldes. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstands-forholdene.

B. Trebebyggelse

§ 7.

Rekkehus skal oppføres i 2 fulle etasjer på tomtene merket I-4 og 2O- 26. Hvor rekkehusblokkenes grunnareal overskrider 150 m² må branngavl anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale. Med reguleringsrådets samtykke kan det på tomtene 1, 2 og 3 oppføres 4-mannsboliger i stedet for rekkehus.

§ 8.

Villamesig bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etasje på tomtene 5-10 og i 2 fulle etasjer på tomtene 11-18. Grunnflaten for hvert hus må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal. Reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antal leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 9.

På tomt merket 19 skal oppføres bygning i 2 etasjer med 1 etasjes fløy. Bygningen kan i 1. etasje innredes til fellesvaskeri og eventuelt forretning, i 2. etasje til beboelse. De på planen inntegnede barnehager kan oppføres i 1 etasje i tre.

§ 10.

For bygningene nevnt i paragrafene 7, 8 og 9 skal gesims- og mønehøyde være som følger :

For 1 etasjes hus, gesimshøyden inntil 4 m.
" 1 1/2 " ", " " 5 m, mønehøyden inntil 9 m.
" 2 " ", " " 7 m, " " 9 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel for de 2 etasjes hus mellom 27 1/2 og 35 grader og for de 1 og 1 1/2 etasjes hus mellom 30 og 45 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt. Uthus, garasjer o. l. kan være inntil 25 m² i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet. Unntak fra bestemmelsene i paragrafene 7, 8, 9 og 10 kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

C. Frittliggende småhusbebyggelse

§ 11. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 (Pbl 12-5).

11.1 Bebyggelsestype (pbl 12-7)

BFS1 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter.

11.2 Utnyttelse (Pbl § 12-7)

Bebyggd areal (BYA) = 275 m² BYA

11.3 Utforming av bebyggelse (Pbl § 12-7)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

Takopplett tillates på inntil 20% av takflaten og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gavlen.

Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene. Gesims og møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg og mindre uthus.

Frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.

En eller flere frittliggende boder på tilsammen inntil 25 m² BRA kan plasseres utenfor byggegrense. Boder kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei og min. 1,0 meter fra nabogrense. Boder skal ha maks høyde = 3 meter.

Bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

11.4 Avkjørsel (Pbl § 12-7)

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Innenfor frisktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

11.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7)

Før det gis igangsetningstillatelse til bebyggelse i felt BFS1 skal et flerbrukelement for klatring være etablert og godkjent i Friggs vei 1 (152/206).

11.6 Overvannshåndtering

Det skal etableres fordøyningsløsninger for overvann. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utforming på alle sider. Farger på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan reguleringsrådet forby gjerder innenfor det arealet, som hører til vedkommende rekkehus.
3. Den regulerte blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med reguleringsrådets samtykke.

§ 13.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

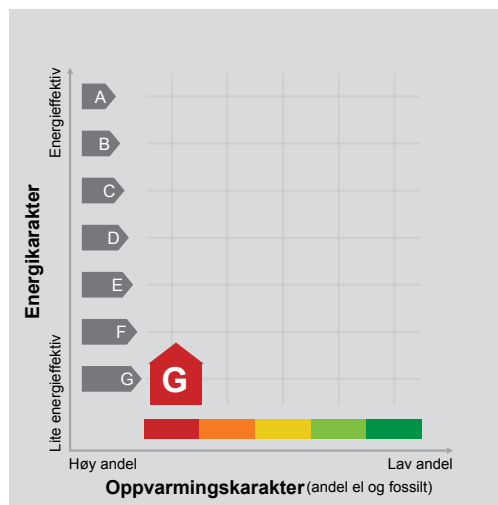
Vedtak om mindre endring, Plan- og bygningssjefen Kristiansand, 08.10.20



ENERGIATTEST



Adresse	Johan Øydegards vei 81
Postnummer	4632
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	532
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168233736
Bruksenhetsnummer	H1001
Merkenummer	Energiattest-2025-237545
Dato	19.12.2025



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

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

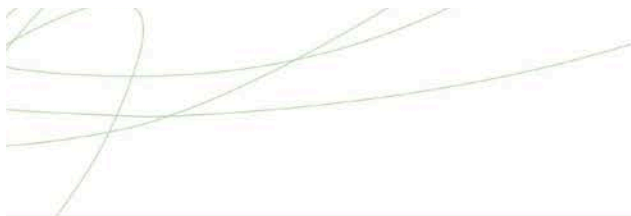
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Johan Øydegards vei 81 - Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Idunveien Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	16 min

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	6 min
St1 Lading Valhalla	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

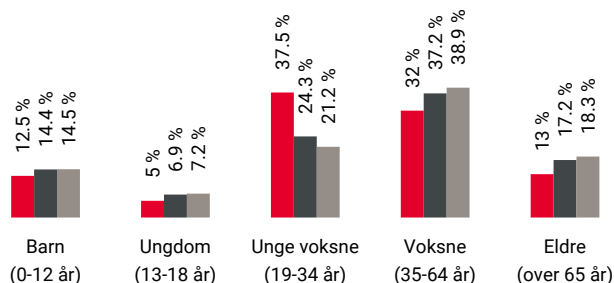
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla nord	977	590
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Lund PostNord	6 min 0.5 km



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. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

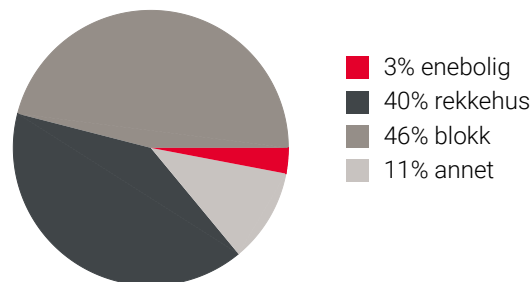
 **Gateparkering**
Lett 86/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Gamle lærerskolens Aktivitetshall | 5 min 
0.4 km |
|  Mottakskolens basketflate asfalt Ballspill | 5 min 
0.5 km |
|  Fresh Fitness Lund | 8 min  |
|  CrossFit Kristiansand | 10 min  |

Boligmasse



«Dette er en grønn oase som passer for barnefamilier, det er alt av servicetilbud i område. Nærhet til byen og sjøen»

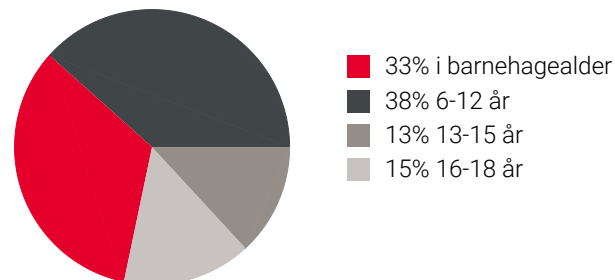
Sitat fra en lokalkjent

“

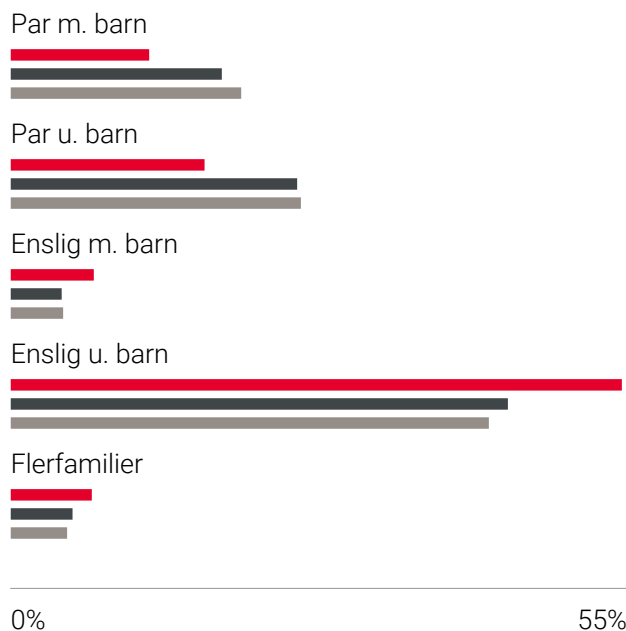
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Sandens Kjøpesenter | 6 min  |
|  Apotek 1 Lund | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



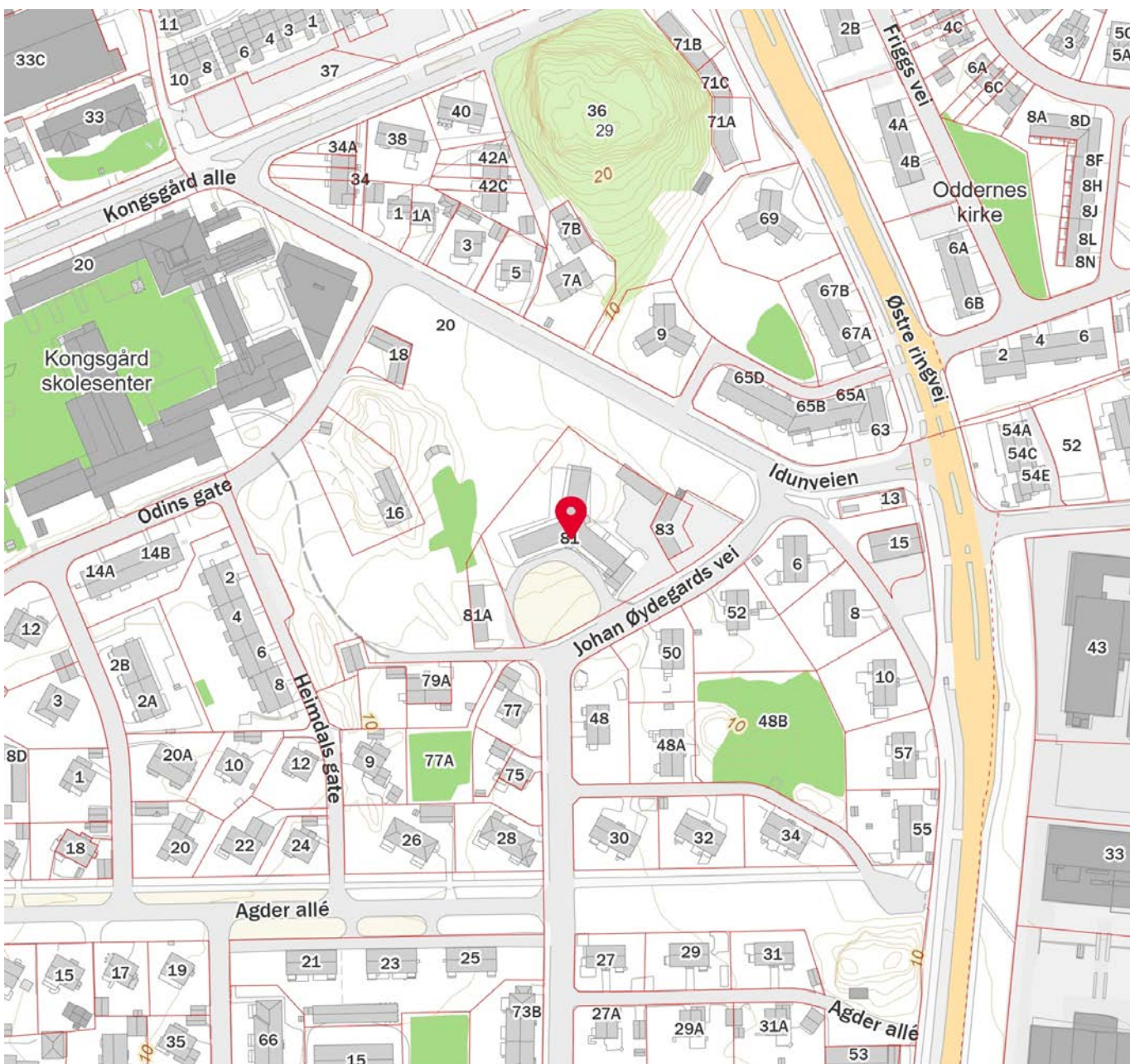
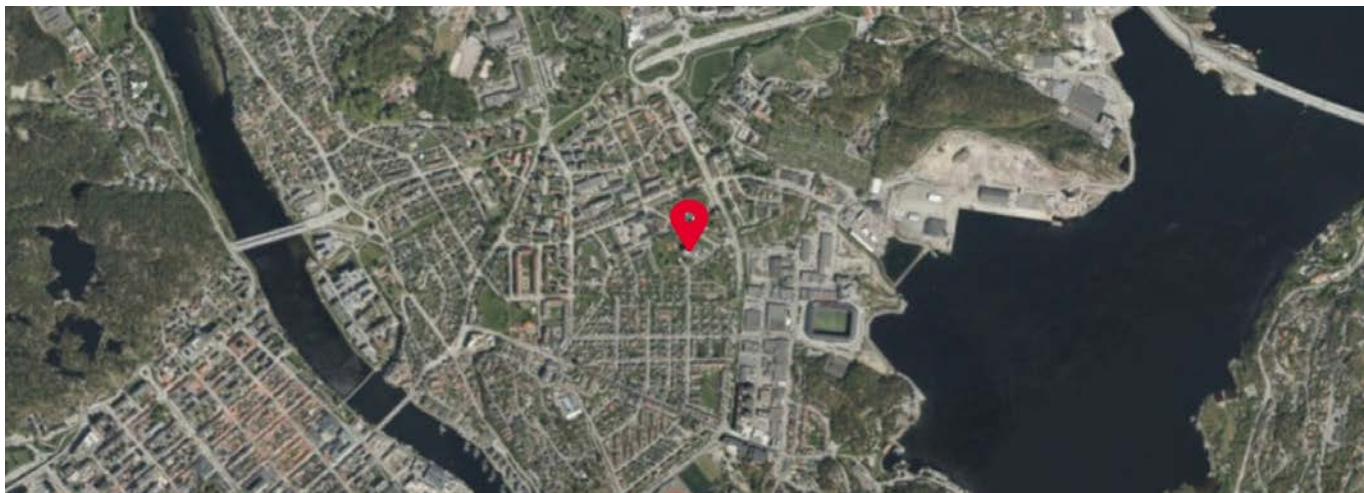
Familiesammensetning



-  Valhalla nord
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Johan Øydegards vei 81
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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