





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

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

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 224 418,-
Total ink omk.: Kr 4 214 418,-
Felleskostn.: Kr 6 466,-
Selger: Even Straum
Hege Silje Trydal Jansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 996 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 426
Andelsnr.: 39
Oppdragsnr.: 1411260182

Strøken, moderne og stor leilighet med godkjent kjeller! Svært solrikt uteområde m/hageparsell

Strøken, moderne og stor leilighet med godkjent kjeller beliggende i et etterspurt og sentralt boligområde midt på Lund. Området er et av Kristiansands mest populære bo-områder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum/UiA. Du har også kollektivtransport, flere dagligvarebutikker, cafe/pizzeria og treningssenter like ved.

Leiligheten har et bruksareal på 99 m² fordelt på to etasjer. I første etasje finner du entré, en lys og luftig stue med peisovn, tidløst og romslig kjøkken, nyere bad fra 2015 og to soverom. Kjelleren inneholder et nytt og praktisk vaskerom fra 2022, fin kjellerstue og bod for oppbevaring. Ut fra stuen er det en svært solrikt veranda på 24kvm med tilhørende hageparsell der du kan ha utemøbler, grill og beplantning.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 24 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 kvm Vaskerom, kjellerstue og bod

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Kjøkken, entré, stue, bad og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

996 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles tomt der hver leilighet i 4-mannsboligen disponerer hver sin del av hagen. Denne leiligheten disponerer egen hageparsell sørvest ut fra terrassen. Her er det en flott plen med god plass til utemøbler og grill på plattingen. Vestvendt veranda ut fra stuen med meget gode solforhold. Her er det sol fra tidlig morgen til kveld!

Beliggenhet

Lund er et av Kristiansands mest populære bo-områder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum.

Leiligheten ligger svært sentralt til med kort avstand til UiA, Spicheren treningssenter og Gimlehallen. Like ved ligger Wilds Minne skole (barneskole), Oddermarka Skole (ungdomsskole), samt KKG - videregående skole.

Det kan trekkes fram et godt utvalg av dagligvarebutikker, bakeri, pizzeria, bowling, skatepark mm. innen kort avstand fra leiligheten. Kun en liten spasertur unna til sentrum med alt av fasiliteter Kristiansand har å by på. Butikker, restauranter, utesteder og ikke minst populære bystranda og fiskebrygga for deilige sommerdager.

For den turglade finner du flotte turterreng og badevann i Jegersberg og Baneheia samt kort vei til populære Bertesbukta med båthavn og badestrand. Søndagsturen kan også tas til den grønne oasen ved Gimle Gård. Her finner du også en liten cafe med ute- og inneservering samt innendørs museum.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter fra 1955.

I kjelleren er det støpt plate på mark.

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Det er en veranda med utgang fra stuen, som har et dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murerfirma Richard Kleiven (2022), Avitell AS (2022), Halvard Thorsen AS (2015)

Beskrivelse: Støpt gulv, lagt membran, lagt flis ved opprettelse av nytt vaskerom i kjeller. Alt det elektriske på vaskerom. Nytt bad.

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

Ja

Beskrivelse: Det er lagt ny sluk og membran på vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i mur (ubetydelige). Borettslagets ansvar.

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

Ja

Beskrivelse: Har sett sølvkre i kjelleren, noe som er veldig vanlig så lenge man har kjeller i en eldre bolig.

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

Ja

Firmanavn: Utført på dugnad av svoger som er faglært rørlegger (2022)

Beskrivelse: Ble lagt ny sluk på vaskerom samt nytt opplegg til vask og vaskemaskin.

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

Ja

Firmanavn: Utført i 2018 (firma ikke oppgitt)

Beskrivelse: Ny innsats i pipe.

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

Ja

Firmanavn: Avitell AS (2022)

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Skal bygges leiligheter/boliger på andre siden av Østre Ringvei.

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

Ja

Beskrivelse: Fjerning av septiktank.

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

Ja

Beskrivelse: Innredet kjeller. Gjort av tidligere eier, pusset opp etter oversvømmelse i 2022.

21. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Kjeller har godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra tidligere salg.

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

Ja

Beskrivelse: Bytte av takvinduer. Male utsiden av byggene.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026).

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Kjøkken, entré, stue, bad og 2 soverom

TBA 24 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 34 kvm: Vaskerom, kjeller stue og bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet fra 2015 har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har baderomsplater og i taket er det malte plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Badet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.
Overflatene har normal alders- og bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Synlige deler av avløpsrørene i kjelleren er av plast.
- Ventilasjon: Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken, og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har automatsikringer, og sikringsskapet er plassert i gangen. Anlegget ble kontrollert i 2023, og avvik etter rapporten er utbedret.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 (INGEN TG3).

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Våtrom - Kjeller > Vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon i rommet

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2023:

- Anlegget er kontrollert i 2023, avvik etter rapporten er utbedret.

2022:

- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
- Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

2015:

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Parkering

Flytende parkeringsplasser på felles tomt like utenfor leiligheten.

Det er mulig å sette seg på venteliste for leie av garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588154

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn og elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

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

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

224 418 (Andel av fellesgjeld)

4 214 418 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

8 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 214 418 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 223 318 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 226 118 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 915 284 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 661 135 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt slik: Avdrag og renter felleslån, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vedlikehold, Internett/tv fra Telenor, strøm på/i fellesareal samt honorar til styret, forretningsfører og revisor.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 466

Andel Fellesgjeld

Kr 224 418

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.05.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 436

Rentekost. fellesgjeld

Kr 815

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kongsgårdsletta Borettslag

Organisasjonsnummer

953017806

Andelsnummer

39

Om borettslaget

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune og består av 66 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 953 017 806. Forretningsfører er Sørlandet Boligbyggelag.

En vaskekjeller med eget strømuttak for hver leilighet står til disposisjon for beboerne. Borettslaget har også et garasjeanlegg med 13 garasjer.

Borettslaget har ingen fast vaktmesterordning. Det er altså opp til beboerne å sørge for snømåking, strøing, feiing, rengjøring av avfallsbeholdere, skifte av lyspærer i fellesareal osv.

Ved salg av leiligheter i Kongsgårdsletta borettslag overtar eier ansvar for de oppgraderinger som er gjort i og utenfor leiligheten, som ikke inngår i fellesskapet. Eier som har foretatt oppgraderingene og søkt styret om dette, er gjort oppmerksom på at endringene må vedlikeholdes av andelseier. Dette kan f.eks. være utetrapp, plattinger, levegger, utvidete verandaer, takvinduer, ekstra utekraner. mv.

Når andelseier søker om endringer og styret finner at søknaden kan godkjennes, sender styret vedtaket til søker. Vedtaket inneholder søker sine plikter ihht. vedlikehold.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 114430234, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 05-05-2026: 4.06% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 05-05-2026: kr 5218152

Andel av saldo: kr 81271

(siste termin 30-06-2033)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Låne­nummer: 114430234-1, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 05-05-2026: 4.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 23
Saldo per 05-05-2026: kr 5422554
Andel av saldo: kr 84455
(siste termin 30-06-2037)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Låne­nummer: 30007587275, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05-05-2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 05-05-2026: kr 3768458
Andel av saldo: kr 58693
(siste termin 25-03-2044)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og meldefrist er 13/5 kl.14:00. 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

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 102 464,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (869 108,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å innhente tilbud for maling av bygninger. Det tas sikte på oppstart av arbeidet våren 2027. Kostnaden må dekkes gjennom låneopptak.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Bytte av takvinduer på felles loft. Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 - 500.000.

Det forventes fortsatt en del kostnader ifbm kortslutning av septiktanker / separering av rør, som ennå ikke er helt ferdigstilt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok å gi styret fullmakt til å innhente tilbud for maling av bygninger. Det tas sikte på oppstart av arbeidet våren 2027.

- Forslaget om utskifting av takvinduer på felles loft ble nedstemt.

Generalforsamlingen sluttet seg til et motforslag om å gjennomføre en uavhengig undersøkelse.

- Generalforsamlingen ga sin innstilling om at utestuen bør godkjennes, under forutsetning av at kledning, tak og helling tilpasses eksisterende bebyggelse i borettslaget.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Før husdyr som hund eller katt anskaffes skal det søkes til styret om dette. Søknaden skal inneholde påtegning fra øvrige beboere i huset om at disse ikke har innvendinger mot anskaffelsen. Gyldige innvendinger er allergi eller redsel for hund/katt. Godkjent søknad om dyrehold stiller krav til den som har dyret om å ivareta dette på en måte som ikke medfører ulempe for fellesskapet eller medboere. Mangelfull overholdelse av betingelser for dyrehold kan medføre at dyret må fjernes. Dyr som er anskaffet uten godkjent søknad vil kunne forlanges fjernet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad

Vask av trapp og fellesarealer skal som utgangspunkt skje én gang hver uke, og det er opp til beboerne hvordan dette organiseres.

Avfallsbeholderne må rengjøres etter behov.

Det er opp til beboerne å organisere utsetting av avfallsbeholderne.
Det er altså opp til beboerne å sørge for snømåking, strøing, feiing, rengjøring av avfallsbeholdere osv.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 426 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 39 i Kongsgårdsletta Borettslag med orgnr. 953017806

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

31.01.1955 - Dokumentnr: 1955/217-1/93 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

15.12.1998 - Dokumentnr: 1998/18878-1/93 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: N?? 180 800
Panthaver: KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG V/STYRET
LØPENR: 5052020
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 152 BNR: 426 F

15.12.1998 - Dokumentnr: 1998/18878-2/93 - Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen

03.10.2001 - Dokumentnr: 2001/17738-1/93 - Obligasjon
Beløp: NOK 15 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 152 BNR: 426 F

06.01.2003 - Dokumentnr: 2003/149-1/93 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2003/148-1

01.08.2012 - Dokumentnr: 2012/621859-1/200 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2012/391910-1

05.05.2025 - Dokumentnr: 2025/490308-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

06.01.2003 - Dokumentnr: 2003/148-1/93 - Pantedokument
Beløp: NOK 12 382 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 4204 GNR: 152 BNR: 426 F

06.06.2006 - Dokumentnr: 2006/11920-2/93 - Bestemmelse iflg. skjøte
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for firemannsbolig datert 09.03.1955.

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 04.03.2024.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Tilkn. off. vannverk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Agder Allé (plan-ID 4204-22), som regulerer området til konsentrert småhusbebyggelse.. 20.01.1950

Følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Det er planlagt utbygging av blokk/ større bebyggelse på andre siden av Østre ringvei.

Adgang til utleie

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

de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr og oppgjørshonorar. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.05.2026

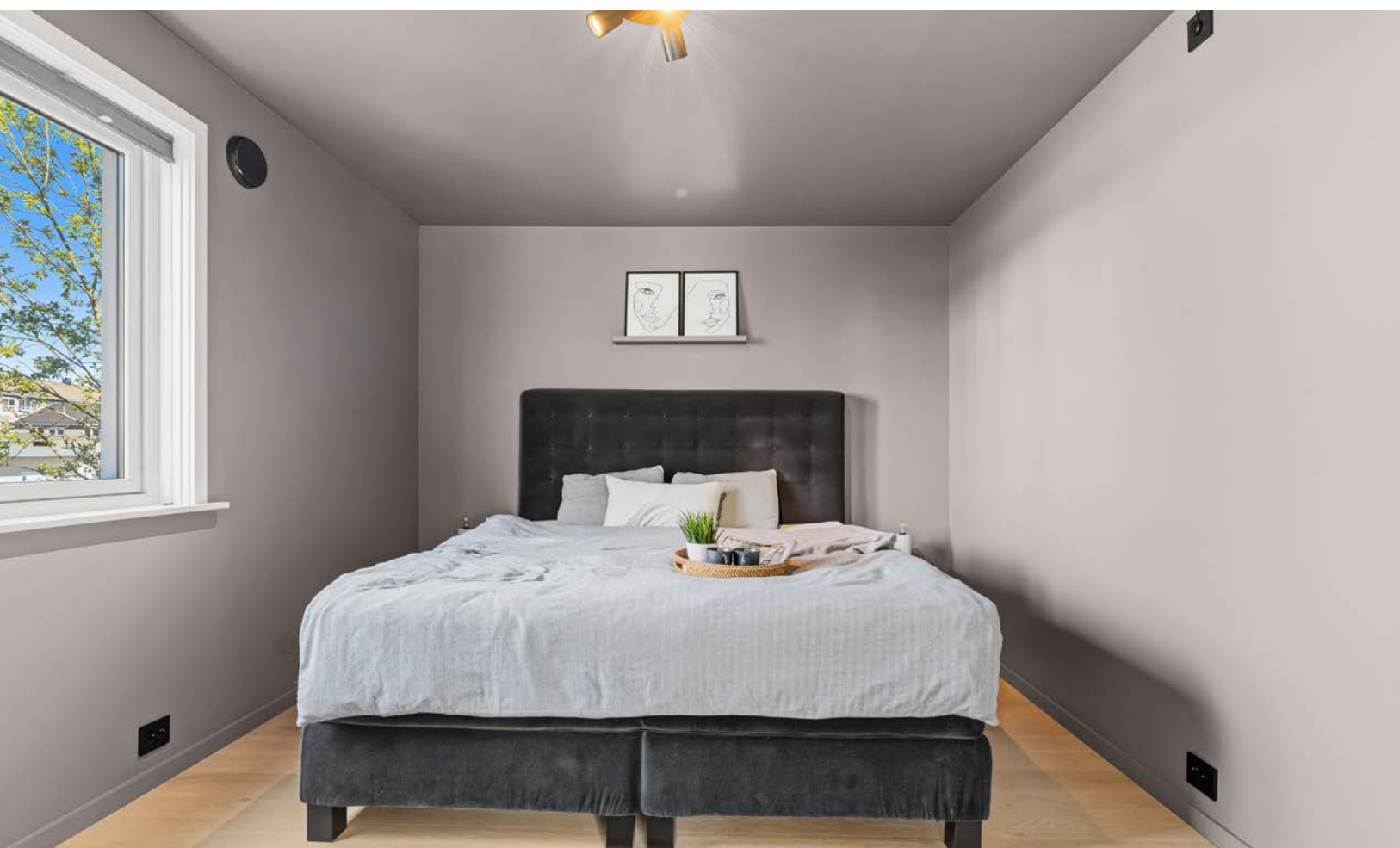


















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt:feil










Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Idunveien 8 , 4632 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 152, bnr. 426

 Andelsnummer 39

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2915

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: JW1733

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Leiligheten har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Hele kjelleren på leiligheten ligger under terrenget. På gulvet er det laminat og fliser. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Leiligheten har malt tretrapp.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.

Vaskerom

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.

Det er avløpsrør av plast og ukjent type skjulte.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

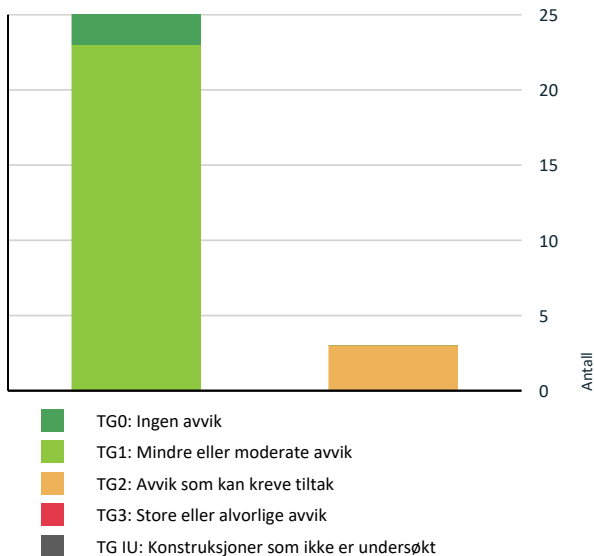
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 5.5.2026 Klokka 18.30

Det var sol og 10 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.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.
Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord. Rekkverk av tre.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjelleren er det støpt plate på mark.
Ingen unormale funn ved måling i enkelte rom i hver etasje.
Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tynge gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.
Det er målt tilfeldige plasser med avvik innenfor gjeldende standard.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

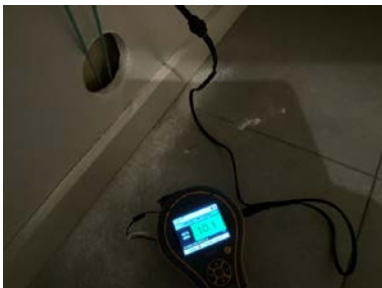
Leiligheten har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren på leiligheten ligger under terrenget. På gulvet er det laminat og fliser. Vegger med overflater av plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10. Fuktighet i påførte vegger under terrenget vil variere med årstidene og verdiene kan være normal fra 18 vektprosent og ned til 0. Da hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område i påførte vegger, kan det dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

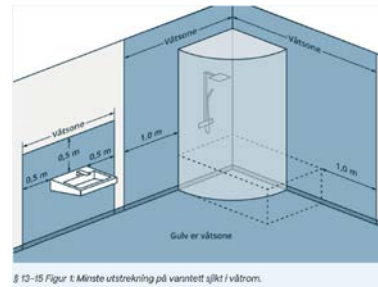
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner eller vinduet må flyttes.

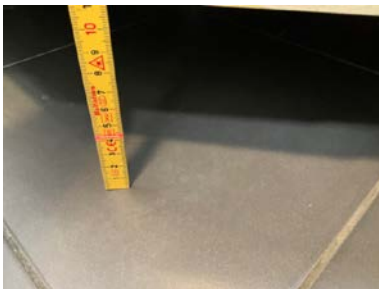


1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på baksiden i skapet på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,9.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

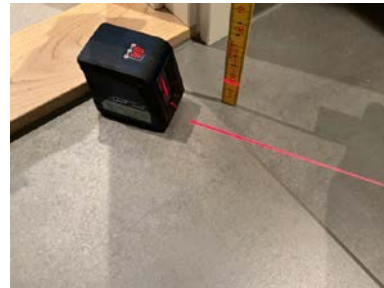
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 17 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
 - Anbefaler å etablere oppkant i hht. Tek 17, oppkanten skal da være 15 mm. Løsningen vurderes å være tilstrekkelig, men er ikke en løsning som er gitt i Tek 17.
- Oppkant på våtrommet er for å sørge for at lekkasjevann ikke renner ut i tilstøtende rom.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom stue og vaskerom . Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrørene i kjelleren er av plast. Ukjent om alle eldre rør er byttet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler på bad og vaskerom.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Anlegget er kontrollert i 2023, avvik etter rapporten er utbedret.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er fremvist på arbeider utført av dagens eier.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Vurderingene er på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



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

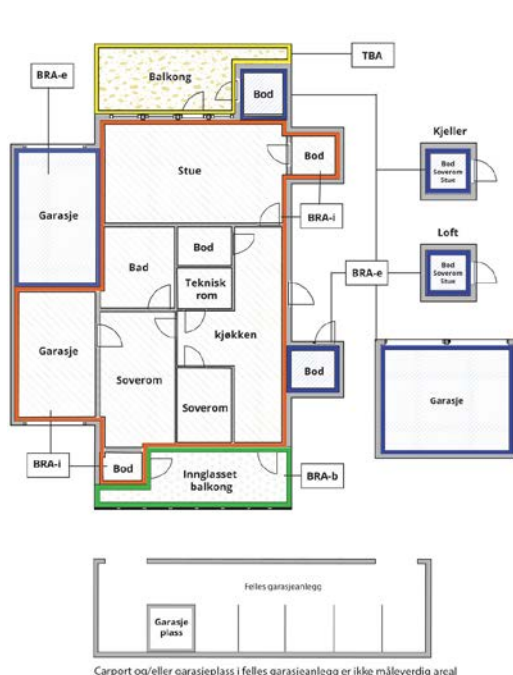
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	24
Kjeller	34			34	
SUM	99				24
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Soverom 1, soverom 2, kjøkken, entré, stue, bad		
Kjeller	Vaskerom, kjeller stue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Even Straum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	426		0	996.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Idunveien 8

Hjemmelshaver

Kongsgårdsletta Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953017806			Straum Even, Jansen Hege Silje Trydal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
39

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringskjema	05.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Forretningsførerinfo	05.05.2026		Gjennomgått	14	Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hege Silje Trydal Jansen

Even Straum

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Idunveien 8

4632 KRISTIANSAND S

4204-152/426/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Murerfirma Richard Kleiven

Beskrivelse av arbeidet: støpt gulv, lagt membran, lagt flis ved opprettelse av nytt vaske rom i kjeller.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: avitell as

Beskrivelse av arbeidet: alt det elektriske på vaskerom.

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

Firmanavn: Halvard Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: nytt bad 2015

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

♦ **Ja**

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

det er lagt ny sluk og membran på vaskerom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

noe sprekker i mur. (ubetydelige)
borettslagets ansvar.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

har sett sølvkre i kjelleren.
noe som er veldig vanlig så lenge an har kjeller i en eldre bolig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: ble gjort på dugnad av svoger som er faglært rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: ble lagt ny sluk på vaskerom samt nytt opplegg til vask og vaskemaskin.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: ?

Beskrivelse av arbeidet: ny innsats i pipe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Avitell as

Beskrivelse av arbeidet: nytt elektrisk anlegg i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

skal bygges leiligheter/boliger på andre siden av østre ringvei.

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

♦ **Ja**

fjerning av septiktank.

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

♦ **Ja**

innredet kjeller.
gjort av tidligere eier, pusset opp etter oversvømmelse i 2022.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

kjeller har godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilstandsrapport fra tidligere salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

bytte av takvinduer.
male utsiden av byggene.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtekter

For Kongsgårdsletta borettslag org nr. 953 017 806

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17.04.1986, sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kongsgårdsletta 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 ett hundre.

(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 kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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 det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

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

(5) Det er ikke tillatt å innrede egen separat boenhet for utleie.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

(8) All bruksendring skal godkjennes hos Plan- og bygningsmyndighetene i Kristiansand kommune. Tiltak må utføres ihht. Plan- og bygningsloven. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter alle bygningsmessige endringer innad i boligen og er selv ansvarlig for skader som kan føres tilbake til de bruksendringer som er utført.

(9) Utvendig vedlikehold: omfatter alt som er ettermontert / ombygd / bygget ut / satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, veranda, balkong, trapp, terrasse, levegg, markise, gjerde, redskapsbod, lekehytte, drivhus og liknende.

Der hvor bebyggelse er til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledninger og septiktank, er beboer ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med fjerning og eventuell tilbakeføring. Utvendig vedlikehold omfatter også beplantning. Beplantning kan ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere eller føre til skade på bebyggelse/fasade. Lov- og retningslinjer ang. siktlinjer i kryss, høyde/bredde på hekker/trær i tomtengrense o.l. må etterkommes.

Hekk kan ikke være høyere enn 2 mtr og må følgelig også trimmes i bredde. Den kan heller ikke være til hinder for god sikt dersom den munner ut i kryssende vei. I så tilfelle er det 0,5 mtrs høyde for hekk som gjelder.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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 møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

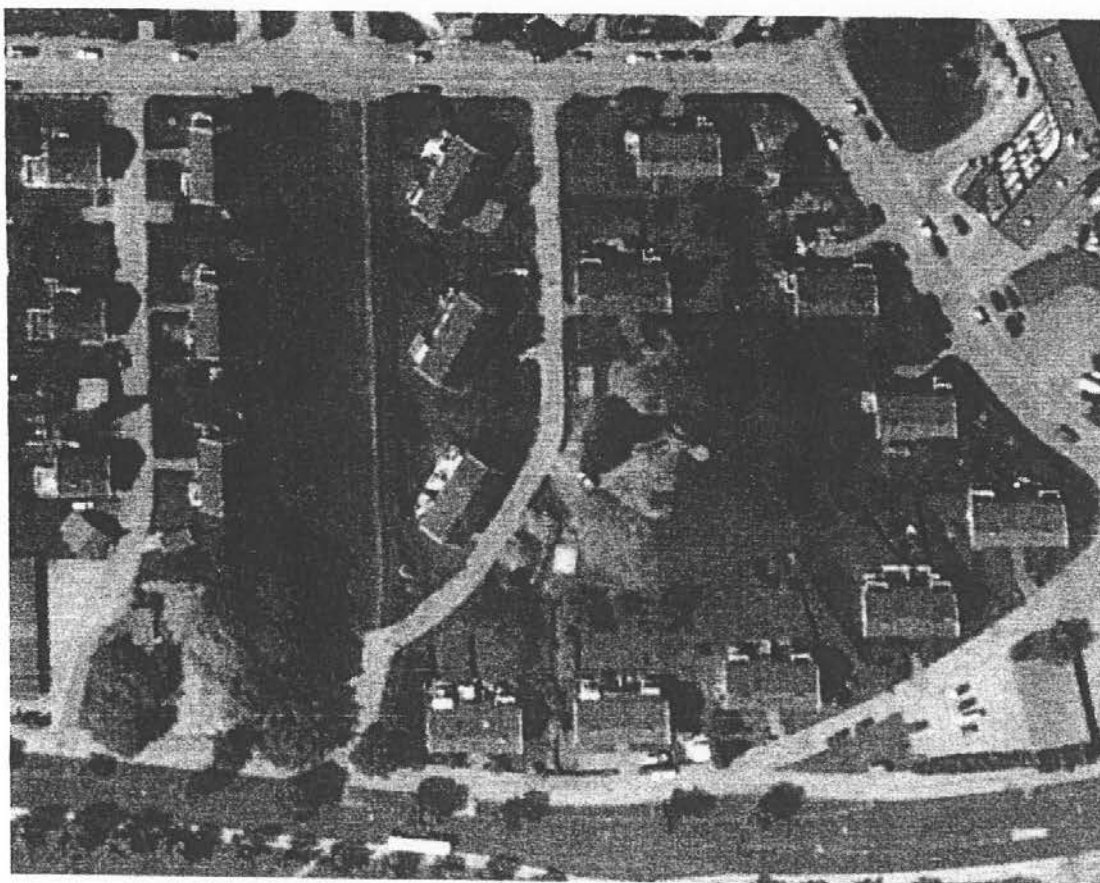
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

BO-OG ORDENSREGLER



Mars 2012

Innhold

1. Innledning
2. Ro og orden
 - 2.1 Alminnelig ro
 - 2.2 Hager og uteområder
3. Vask og tørk av tøy
4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer
5. Avfallsbehandling
6. Vaktmester
7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann
8. Søknadspliktige tiltak
9. Vedlikehold og ansvar
10. Framleie
11. Brannsikring
12. Dyrehold
13. Parkering og garasjer
 - 13.1 Parkering
 - 13.2 Garasjer
14. Kontaktinformasjon

1. Innledning

Å bo i et borettslag er ikke vesentlig annerledes enn å bo hvor som helst ellers. Vi bestemmer alle selv hvordan vi vil leve, men hvor mennesker bor så tett sammen som vi gjør, må livet leves med nødvendig hensyn til naboer og medboere. I vårt borettslag lever mennesker i alle aldre og livssituasjoner og vårt mål må være at alle skal oppleve trivsel, trygghet og respekt for sine ønsker og behov.

Styret har ikke noe med hva du foretar deg innenfor dine fire vegger så lenge du tar nødvendig hensyn til at du har naboer tett innpå deg. Dette er særlig viktig i vårt borettslag da husene er gamle og ikke godt isolert mot lyd. Det er også lytt fra trappeoppgangen til leilighetene, noe som er viktig å være bevisst når man går i trappen og lukker gatedøren.

For å skape en lik oppfatning av hvilke rammer, normer og regler som gjelder for beboere i Kongsgårdsletta borettslag foreligger bo- og ordensregler.

Dersom beboere i et hus kommer til at andre regler skal være gjeldende, f.eks utvidede tider for bruk av vaskemaskin og tørketrommel eller annet som ikke er egnet til å forstyrre andre enn de som er del av avtalen, er det anledning til det. Denne adgangen til å innføre ordninger som avviker fra ordensreglene må forvaltes med fornuft. Ordningen skal ikke medføre at noen føler seg presset inn i avtaler man ikke ønsker.

Når nye beboere flytter inn annulleres enhver avtale og ny avtale må eventuelt inngås med de nyinflyttede.

Det er viktig å være klar over at bygningene og tomtene er borettslagets/ medlemmenes eiendom. Dette legger begrensinger på hvilke beslutninger man selv kan ta i forhold til tiltak på bygningen og tomten. Dette er nærmere angitt i vedlegget *Ansvarsforhold*. I mange tilfeller er styrets mandat tilstrekkelig for å behandle søknader om forskjellige tiltak. I andre tilfeller av mer vidtrekkende og prinsipiell karakter kan det være nødvendig å fremme forslag for general-forsamlingen for avgjørelse.

2. Ro og orden

2.1 Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i husene og boligområdet mellom kl 2300 og 0700 alle dager. Vi ber deg vise ekstra hensyn på søndager og helligdager. Festligheter utover kl 2300 begrenses til 4 ganger pr. år. Andre beboere i huset skal varsles på forhånd og innen rimelig tid. Støy som er til vesentlig sjenanse for naboer utover eget hus aksepteres ikke under noen omstendigheter.

Musikk er viktig til avslapping og glede, men det er ikke sikkert naboene liker den samme musikken som du gjør. Ta hensyn til dette når du regulerer volumknappen på stereoanlegget. Øving på musikkinstrumenter kan foregå mellom kl 0800 og 2000.

Snekring, banking og annet støyende arbeid skal begrenses til tidsrommet mellom kl 0800 og 2000 og ikke forekomme på søn- og helligdager.

Gressklipping og lettere arbeid er det adgang til å utføre til kl 2100. Vis hensyn...

2.2 Hager og uteområder

For at borettslaget vårt skal være et trivelig sted for alle stilles det forventninger til vedlikehold av hager og uteområder. Dette innebærer at plen skal klippes, busker, hekker og trær skal holdes stelt og det skal være rimelig ryddig.

Beboere i 4-mannsboligene med hage på motsatt side av inngangen har adgang til å gå over plenen for å komme til sin hage.

Alle beboere i huset har adgang til bruk av tørkestativ der slikt finnes.

Dersom man ønsker blomsterkasser på veranda eller verandarekkverk må disse i annen etasje innrettes på en sånn måte at det ikke medfører ulempe for beboere i etasjen under.

Det er gjerne ønske om å markere skillet mellom tomtene. Dersom det oppstår uenighet mellom naboer om høyde og plassering av trær, gjerder, hekker, busker, eller andre former for markering av grense legges i utgangspunktet relevante lovbestemmelser til grunn.

Det kan raskt oppstå rotteproblemer i området dersom man mater fugler og mat faller på bakken. Dersom man ønsker å mate fugler må man forsikre seg om at maten kommer de ønskede fuglene til gode og ingen andre.

3. Vask og tørk av tøy

Vaskekjelleren står til disposisjon for alle leilighetene, hver med eget uttak for strøm. Tørketromler uten kondenssystem skal ha slange for utlufting gjennom yttervegg. Vaskemaskin og tørketrommel kan i utgangspunktet benyttes mellom kl 0700 og kl 2100 unntatt søn- og helligdager dersom det ikke foreligger avtale om annet beboerne i mellom.

Tørking av tøy på utendørs tørkestativ eller veranda skal ikke forekomme på søn- og helligdager.

Risting av tepper og lignende fra veranda i 2. etasje skal ikke forekomme av hensyn til beboere i 1. etasje.

4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer

Vasking er i tillegg til å være viktig for trivsel også vesentlig vedlikehold. Vask av trapp og fellesarealer skal som utgangspunkt skje én gang hver uke, og det er opp til beboerne hvordan dette organiseres. Ansvarer omfatter også vindfanget og inngangspartiet.

Dersom noen står for en aktivitet som medfører at fellesrom eller inngangsparti blir skittent utover det som kan forventes av normal bruk skal vedkommende gjøre rent etter seg straks aktiviteten avsluttes.

Avfallsbeholderne må rengjøres etter behov. Ansvarer for denne oppgaven skal gå på omgang mellom beboerne og hvordan det organiseres er opp til beboerne.

5. Avfallsbehandling

Alle boligene har brun beholder for mat- og lett hageavfall, grønn beholder for papp- og papiravfall og grå beholder for blandet avfall. Matavfall skal pakkes i nedbrytbare poser som utleveres av Kristiansand kommune. Restavfall pakkes i egnede poser, f.eks bæreposer. Avfallsposene skal knyttes for. Styret oppfordrer til samvittighetsfull sortering av avfall. For de mer entusiastiske blant oss finnes det beholdere for glass- og metallemballasje, plastavfall samt innsamling av brukbare klær ved Coop Ekstra.

Beholderne ved boligene har kapasitet som er tilpasset det daglige behov og beboerne skal ta hensyn til dette om det oppstår ekstraordinære avfallsmengder. Det skal ikke oppstå situasjoner hvor kapasiteten fylles av en enkelt husstand fordi man hadde "ryddedag" eller annet som genererer store avfallsmengder. Dersom det daglige behov overstiger kapasiteten er det mulig å få inntil to grønne og to grå beholdere.

Brun og grå dunk tømmes ukentlig og det er beboernes ansvar å sette de fram mot veikanten der renovasjonsbilen kan nå dem. Pilen på lokket viser hvilken vei de skal stå. I flere av gatene våre er det lite plass, spesielt vinterstid, så beboerne må ved parkering ta hensyn til at renovasjonsbilen må fram.

Den grønne beholderen tømmes én gang pr mnd. Dette skjer i henhold til informasjonsskriv som utgis av Kristiansand kommune mot slutten av året.

Det er opp til beboerne å organisere utsetting av avfallsbeholderne.

Vær oppmerksom på at det raskt oppstår rotte- og fugleproblemer ved dårlig avfallshåndtering.

6. Vaktmester

Borettslaget har ingen fast vaktmesterordning. Det er altså opp til beboerne å sørge for snømåking, strøing, feiing, rengjøring av avfallsbeholdere osv. Dette gjelder også skifte av lyspærer i fellesarealer. Disse holdes imidlertid av borettslaget og fås for tiden hos Ivar Arnesen i Østre Ringvei 57, tlf 95233963

En av våre beboere, Ivar Arnesen, driver et vaktmesterfirma og tar et utvalg av oppdrag fra styret for ivaretagelse av fellesskapets ansvar med hensyn på vedlikehold.

På forespørsel og mot faktura kan Arnesen også ta oppdrag fra beboere.

7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann

Det stilles ikke krav fra styret om at det avholdes husmøter eller holdes tillitsvalg. Imidlertid er dette for mange en god ordning for å avvikle hverdagslige gjøremål på en ryddig måte. Det er alltid et gode med samarbeid og dialog mellom naboer.

Styret opplever ikke at det er nødvendig med et definert kontaktpunkt i de enkelte hus, men om dette er ønsket fra beboernes side er det selvfølgelig full adgang til det.

8. Søknadspliktige tiltak

Styret ønsker å legge til rette for muligheter for tilpasning av bolig og tomt til den enkeltes ønske. Imidlertid må dette skje med ivaretagelse av mange hensyn. På den bakgrunn er det nødvendig å søke til styret før tiltak iverksettes. Dette omfatter også renovering av våtrom og endringer som medfører inngrep på bærende deler av bygningen eller noen form for fasadeendring.

Styret vil på forespørsel og i svar på søknad klargjøre betingelser som gjelder for gjennomføring av tiltaket.

Se vedlegg *Ansvarsforhold* for nærmere informasjon eller kontakt styret.

9. Vedlikehold og ansvar

Fellesskapet har ansvar for følgende:

- Vedlikehold av bygningskropp med vindfang, vinduer, gatedør, verandadør og veranda i standard utførelse
- Vedlikehold av fellesarealer
- Elektrisk fellesanlegg og frem til den enkeltes sikringsskap
- Gjerder langs tomtens yttergrense
- Vannrør frem til den enkeltes stoppekran
- Avløpsrør fra toalett og sluk, septiktank, overvannskum, drenering
- Takrenner og avløp fra disse
- Brannslokkere i trapperom

Beboerne har ansvar for følgende:

- Varsle styret om behov for reparasjon eller vedlikehold som faller under fellesskapets ansvar
- Alminnelig innvendig vedlikehold
- Eget sikringsskap og elektrisk anlegg og at dette er i forskriftsmessig stand
- Vannrør fra og med egen stoppekran
- Varmtvannsbereder
- Avløpsrør fra vask på kjøkken og bad med vannlås til kobling på avløpsrør i vegg.
- Sluk på bad og tetning rundt denne
- At badet er tilstrekkelig tett i forhold til måten man bruker det på, f.eks med membran i vegg og gulv dersom det ved dusjing kommer vann direkte på disse flatene.
- Egen leilighetsdør
- Batteriskift og funksjonsprøving av egen brannmelder
- Kontroll og vedlikehold av egen brannslukker, se avsnitt 11 om brannsikring
- Egne tiltak som legger, plattinger, redskapsboder, egenbygde verandaer og terrasser, gjerder som er oppført etter eget ønske
- Parkeringsplasser som er opparbeidet på egen tomt
- For leiligheter som har ombygget kjeller og loft har beboer ansvar for alle endringer som i den forbindelse gjøres på bærende deler og bygningskropp. Kontakt styret for mer detaljert informasjon.

- Rensing av takrenner og avløp for løv, snø og is fra egen veranda
- Stenging og nedtapping av utvendig vannkran når det er risiko for frysing. Fellesskapet er svært tilbakeholden med reparasjon av skade som følger av frysing i kranen og vil bare i helt spesielle tilfeller bekoste dette.

Både fellesskapets og beboeres ansvar omfatter følgeskader som er konsekvens av skade eller neglisjert vedlikehold.

Beboere har ikke anledning til å rekvirere håndverkertjenester for ivaretagelse av fellesskapets vedlikeholdsansvar uten at styrets godkjenning er innhentet på forhånd.

10. Framleie

Lov om borettslag gir adgang til framleie av leilighet i inntil tre år under spesielle vilkår. Før det inngås avtale om framleie skal det likevel søkes til styret. Ved framleie vil utleier/medlem ha det samme ansvaret som om vedkommende bebod leiligheten selv, men det vil normalt være leier som ivaretar ansvar, plikter og oppgaver på vegne av utleier/medlem.

Det er god skikk ved framleie at utleier presenterer leietaker for de øvrige beboere i huset slik at det ikke kan oppstå tvil om hvem som har legitim adgang til bygningen.

11. Brannsikring

Fellesskapet har som eier av bygningene ansvar for anskaffelse av brannmeldere og slukkemateriell. Ansvar er ivaretatt ved at det er utplassert pulverslukkere i trapperom og at alle leiligheter er utstyrt med seriekoblede brannmeldere og pulverapparat. Det er viktig å være klar over at beboerne har ansvar for kontroll og vedlikehold av utstyret.

Dette innebærer følgende:

- Kontrollere at pulverapparatets trykkmåler står i grønt felt. Apparatet bør vendes opp ned noen ganger to ganger pr år for å motvirke at pulveret klumper seg. Pulverapparater skal kontrolleres av godkjent person/instans hvert femte år og gis service hvert tiende år. Borettslaget benytter T.O. Slettebøe til dette.
- Funksjonsprøve brannmelderen og skifte batterier. Melderen er to-delt med en varslerdel med et 9-volts batteri og en del som kommuniserer med de øvrige brannmelderne i huset. Denne delen drives av fire AA-batterier. Funksjonstesten må omfatte både varsling og kommunikasjon med de øvrige melderne.

12. Dyrehold

Før husdyr som hund eller katt anskaffes skal det søkes til styret om dette. Søknaden skal inneholde påtegning fra øvrige beboere i huset om at disse ikke har innvendinger mot anskaffelsen. Gyldige innvendinger er allergi eller redsel for hund/katt. Godkjent søknad om dyrehold stiller krav til den som har dyret om å ivareta dette på en måte som ikke medfører ulempe for fellesskapet eller medboere.

Mangelfull overholdelse av betingelser for dyrehold kan medføre at dyret må fjernes.

Dyr som er anskaffet uten godkjent søknad vil kunne forlanges fjernet.

13. Parkering og garasjer

13.1 Parkering

Borettslaget disponerer en tomt ved Idunveien og Østre Ringvei med plass til parkering. Utover dette er beboerne i hovedsak henvist til å parkere langs gaten. Der det ligger til rette kan det etter søknad til styret være mulig å etablere parkeringsplass på egen tomt. Etablering av slik parkeringsplass er et forhold hvor også Kristiansand kommune vil ha synspunkter, så det er naturlig å utrede muligheten med kommunen før det søkes til styret.

Parkering ved bygning hvor det er fare for takras skjer på egen risiko. Fellesskapets forsikring vil ikke kunne benyttes til å erstatte skader på bil som følge av takras.

Parkering skal skje på en måte som gjør det mulig for renovasjonsbil og utrykningskjøretøyer å komme fram. Dette er selvfølgelig spesielt aktuelt vinterstid da det også er viktig å gjøre det mulig for brøytemaskiner å komme fram.

Fellesskapet har ved flere vurderinger ikke funnet det hensiktsmessig å inngå brøyteavtale for våre arealer og gater.

Det er ikke anledning til å kreve hevd på en parkeringsplass som man har skuffet dersom denne er i offentlig gate eller på borettslagets felles parkeringsplass.

Beboerne bes om å ta ansvar for at deres besøkende parkerer på en måte som ikke medfører gnisninger i forhold til våre beboere.

13.2 Garasjer

Borettslaget har et garasjeanlegg med 13 garasjer til bruk for beboerne. Garasjer tildeles etter søknad når det er ledig i henhold til ansiennitet. For å være søknadsberettiget til garasje og for å opprettholde leieforholdet skal det være registrert bil i husstanden.

Også andre betingelser gjelder. Disse opplyses når leieforhold inngås.

14. Kontaktinformasjon

Styret i borettslaget kan alltid kontaktes på e-post kongsgardsletta-brl@hotmail.com eller ved henvendelse til de til enhver tid sittende styremedlemmer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kongsgårdsletta Borettslag tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Spiseriet Marvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Arne M. Kristiansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Knut Mydland

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Knut Mydland og Trude Kristensen

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 19

Antall fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

SAK 1

Maling av bygninger Bakgrunn: Bygningene i borettslaget har behov for utvendig maling grunnet slitasje og avskalling enkelte steder. For å bevare bygningenes tilstand og forebygge videre forfall, foreslår styret å gjennomføre maling av byggene.

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen godkjenner at bygningene males som beskrevet. 2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet. En kostnadsramme er vanskelig å gi per nå, men styret vil komme tilbake til dette. Må dekkes gjennom låneopptak.

SAK 2

Bakgrunn: Takvindue på felles loft viser tegn til slitasje og har behov for utskifting. For å sikre tilfredsstillende lysforhold, tetthet og funksjon, foreslår styret å bytte eksisterende takvinduer. Kostnader: Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 – 500.000. Kostnaden foreslås dekket gjennom oppsparte midler? På bakgrunn av at vi betalte 26 000 for forrige vindu. Samme enhetspris x 19 vinduer tilsvarer 494 000. Antar vi får noe avslag på totalsummen når vi innhenter tilbud.

Forslag til vedtak: 1. Generalforsamlingen godkjenner utskifting av takvinduer på felles loft som beskrevet. 2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet innenfor en kostnadsramme som er beskrevet ovenfor.

SAK 3

Bakgrunn: Styret har tidligere godkjent oppføring av redskapsboder på eiendommene, i tråd med retningsgivende løsning etablert i Østre Ringvei 55. Det er nå mottatt søknad om å oppføre utestue i stedet for redskapsbod. Siden det tidligere ikke er fattet vedtak som åpner for utestue, finner styret det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen for behandling og vedtak. Tiltaket som er søkt om gjelder for AA27 a. Vedlagt følger tegning som viser søkt løsning.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at tiltaket bør kunne godkjennes. Samtidig presiseres det at eventuelt vedtak i denne saken ikke skal anses som presedens for fremtidige søknader, som alltid må vurderes individuelt og på bakgrunn av egen dokumentasjon.

Vedtak:

SAK 1

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å innhente tilbud. Det tas sikte på oppstart av arbeidet våren 2027.

SAK 2

Forslaget ble nedstemt. Generalforsamlingen sluttet seg til et motforslag om å gjennomføre en uavhengig undersøkelse (eksklusive BM Tønnes, som kom med anbefalingen ovenfor). Leif Puntervold og Ivar Arnesen gjennomfører inspeksjon sammen med representant fra styret.

SAK3

Generalforsamlingen ga sin innstilling om at utestuen bør godkjennes, under forutsetning av at kledning, tak og helling tilpasses eksisterende bebyggelse i borettslaget. Det ble forutsatt at nabo er orientert og samtykker til tiltaket.

5. Saker fra eierne

Vedtak:

Det var ingen innmeldte saker fra eierne.

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at styret er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 131.000,-

Det var 126.474,- (Styrehonorar 122.197 - + Honoraret til Gro sitt BO kr 5.444,- som ble ført som lønn 2025)

Justert opp med 3,6 % vil det bli 131.000,- (KPI siste 12 måneder)

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Stian Hegnum Johannessen ikke på gjenvalg

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år - Stian Hegnum Johannessen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg: Cecilie Milde, Tine Rosander Haugsjerd og Knut Mydland på gjenvalg.

Ingen nye kandidater.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Cecilie Milde, Tine Rosander Haugsjerd og Knut Mydland gjenvalgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Alf Olav Hægeland og Gunn Wedå på gjenvalg

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble gjenvalgt for 1 år: Alf Olav Hægeland og Gunn Wedå

Alf Olav Hægeland fortsetter i tillegg som kontaktperson for garasjene.

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Magne Pedersen fortsetter og Leif Puntervold sa seg villig til å bidra.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Styret finner en representant

Vedtak:

Styret finner en representant

Protokoll for Kongsgårdsletta Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Knut Bjørge Mydland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Knut Bjørge Mydland (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Trude Kristensen (sign.)	22.04.2026

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Til beboere i Kongsgårdsletta borettslag

Kristiansand 10.04.2026

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING PÅ SPISERIET I MARVIKA KL 1800, 21. APRIL 2026

På vegne av styret innkalles det med dette til generalforsamling i Kongsgårdsletta borettslag til ovennevnte tid og sted. Spiseriet har adresse Marviksveien 130. Vi viser til forhåndsvarsel om generalforsamlingen som ble sendt 19. februar. Vi minner om at hver husstand har en stemme på møtet, de som ikke har anledning til å møte kan gi en annen beboer fullmakt ved å fylle ut vedlagte fullmakts skjema.

SAKSLISTE:

Sak.1. Konstituering

1.1. Godkjenning av fullmakter (antall beboere med stemmerett og antall fullmakter)

1.2. Godkjenning av innkalling og saksliste

1.3. Valg av møteleder

1.4. Valg av referenter

1.5. Valg av 2 til å underskrive protokollen

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid i 2025

Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning

Sak.4. Innkomne forslag

Sak.5, Honorar til styret

Sak.6. Budsjet 2026

Sak.7. Valg

For styret

Stian Hegnum Johannessen

Styreleder Stian H. Johannessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

STYRETS INNSTILLINGER

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid for 2025

Styrets innstilling: Informasjonen tas til orientering

Sak.3. Regnskap for 2025 med revisjonsberetning

Styrets innstilling: regnskap og revisjonsberetning godkjennes.

Sak.4. Innkomne forslag

1. Maling av bygninger

Bakgrunn:

Bygningene i borettslaget har behov for utvendig maling grunnet slitasje og avskalling enkelte steder. For å bevare bygningenes tilstand og forebygge videre forfall, foreslår styret å gjennomføre maling av byggene.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner at bygningene males som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet. En kostnadsramme er vanskelig å gi per nå, men styret vil komme tilbake til dette. Må dekkes gjennom låneopptak.

2. Bytte av takvinduer på felles loft

Bakgrunn:

Takvinduene på felles loft viser tegn til slitasje og har behov for utskifting. For å sikre tilfredsstillende lysforhold, tetthet og funksjon, foreslår styret å bytte eksisterende takvinduer.

Kostnader:

Anslått kostnad for tiltaket er ca. kr 400.000 – 500.000. Kostnaden foreslås dekket gjennom oppsparte midler?

På bakgrunn av at vi betalte 26 000 for forrige vindu. Samme enhetspris x 19 vinduer tilsvarer 494 000. Antar vi får noe avslag på totalsummen når vi innhenter tilbud. Dere som er litt bedre kjent med årlige kostnader og når disse treffer er bedre rustet til å vurdere om vi har nok oppsparte midler til dette.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner utskifting av takvinduer på felles loft som beskrevet.
2. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, velge leverandør og gjennomføre arbeidet innenfor en kostnadsramme som er beskrevet ovenfor.

Styreleder Stian H. Johennessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

3. Opprettelse av utestue på eiendom

Bakgrunn:

Styret har tidligere godkjent oppføring av redskapsboder på eiendommene, i tråd med retningsgivende løsning etablert i Østre Ringvei 55.

Det er nå mottatt søknad om å oppføre utestue i stedet for redskapsbod. Siden det tidligere ikke er fattet vedtak som åpner for utestue, finner styret det riktig å legge saken frem for generalforsamlingen for behandling og vedtak.

Tiltaket som er søkt om gjelder for AA27 a. Vedlagt følger tegning som viser søkt løsning.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at tiltaket bør kunne godkjennes. Samtidig presiseres det at eventuelt vedtak i denne saken ikke skal anses som presedens for fremtidige søknader, som alltid må vurderes individuelt og på bakgrunn av egen dokumentasjon.

Styret ber generalforsamlingen ta stilling til om tiltaket, slik det er beskrevet og dokumentert, kan tillates.

Styrets innstilling er at forslagene godkjennes.

Sak.5. Honorar til styret

Styrets innstilling:

Styrehonoraret for 2025 indeksreguleres og betales ut som vanlig.

Sak.6. Budsjett

Styrets innstilling: Det fremlagte budsjett godkjennes som retningsgivende for styrets arbeid i 2026. Styret vil følge vedtektenes § 3 punkt 2.6 og innkalle til ekstraordinær generalforsamling om det skulle være behov for det.

Sak 7. Valg

Styreleder Stian H. Johannessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Informasjon til generalforsamlingen 21. April 2026 om styrets arbeid i perioden

Organisasjon

Etter generalforsamlingen 28. April 2025 besto styret av:

*Stian Hegnum Johannessen – Leder (fra 13.05.2025)

Tine Rosander Haugsgjerd - Nestleder

Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem

Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær

Cecilie Milde - Styremedlem

Gunn Wedå - Vara

Alf Ola Hægeland – Vara / Garasjeansvarlig

Trude Kristensen gikk av som styreleder etter generalforsamling. Det var ingen kandidater til vervet når generalforsamlingen ble holdt.

*Stian Hegnum Johannessen ble valgt som ny styreleder på ekstraordinær generalforsamling avholdt 13. Mai 2025.

Møtevirkosmhet

Den ordinære generalforsamlingen ble avholdt på Spiseriet i Marvika 28. April 2025. Det var 22 stemmeberettigede og 1 fullmakt tilstede.

Vi har hatt 9 styremøter i perioden, i tillegg har styret behandlet saker på mail, i portalen, pr telefon og ansikt til ansikt.

Det ble også avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med valg av ny styreleder den 13. Mai 2025 og valg av nytt selskap til å utføre revisjon den 05. November 2025.

Økonomi

Borettslaget hadde et godt resultat i 2025 og disponible midler på i overkant av kr 700' ved årsskiftet. Inntekter og kostnader er relativt stabile, og den økonomiske situasjonen vurderes som god og bærekraftig.

Det forventes fortsatt en del kostnader ifbm kortslutning av septiktanker / separering av rør, som ennå ikke er helt ferdigstilt.

Nye beboere

Agder Allé 34, Emma Ilebekk og Phillip Skarpeid Overtakelse 17.01.2025

Idunveien 8, Henning Hjort Overtakelse 09.04.2025

Johan Øydegards Vei 52, Lise Egeland Strædet Overtakelse 10.04.2025

Agder Allé 27, Gerd Elisabeth Kristensen Overtakelse 11.04.2025

Agder Allé 27 A, Lise Grønn Bardoff Overtakelse 25.04.2025

Idunveien 6, Vibeke Gjerde og Noah Abdula Gabrielsen, Overtakelse 29.05.2025

Agder Allé 31, Samuel Steinberg, Overtakelse 16.06.2025

Johan Øydegards Vei 48 A, Silje Margrethe Pedersen, Overtakelse 08.08.2025

Agder Allé 27, Kaisa Jakobsen, Overtakelse 01.10.2025

Styreleder Stian H. Johannessen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Johan Øydegards Vei 48, Cathrine Nor Michelsen og Thomas Andersen, Overtakelse 08.12.2025

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED:

Gravearbeid

Gravearbeidet fortsatte også gjennom fjoråret. Resterende arbeid skal i utgangspunktet kun utføres inni septiktanker, slik at det ikke skal være behov for mer graving. Arbeid forventes utført og fullført ganske snart.

Pelias

Pelias er jevnlig på kontroll. De melder at det vises tegn til rotter men mindre enn rapportene viste forrige år.

Løpende vedlikehold /Megling/Søknadsbehandlinger

Det har blitt fulgt opp vannlekkasjer, justering av vinduer og balkongdører, tv-dekodere som ikke har fungert, vond kloakkluft, megling i nabokrangler, purring på mangel av malte gjerder, forespørsler om lyspærer, maling, lamper, dørskilt, inngangsdører, ringeklokker, dørlukker, garasjeporter/låser, lekkasje fra veranda, lekkasje fra vinduer m.m. – Samt behandling av søknader om gjerder, drivhus, platting, trapper, boder, dyrehold, varmepumpe, parkeringsplass og el-bil ladere. Og helt sikkert mye, mye mer.

Informasjon til beboerne

Det har gått ut noe informasjon på epost og ellers på Facebooksiden.

Ellers..

Den årlige hage rydde aksjonen ble gjennomført i Mai og det ble det satt opp containere for hageavfall. Dessverre ble bestilling av disse gjort litt sent slik at de ikke var tilgjengelige før etter 17. Mai.

Det har vært et nytt arbeidskrevende år for styret og samtlige styremedlemmer har deltatt aktivt i arbeidet.

For styret

Stian Hegnum Johannesen – Leder

Tine Rossander Haugsgjerd - Nestleder

Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær

Cecilie Milde - Styremedlem

Karianne Heggem-Hansen - Styremedlem

Styreleder Stian H. Johennesen
Idunveien 10
Tlf mobil: 475 55466

Nestleder Tine R. Haugsgjerd
Agder Alle 32
Tlf mobil: 979 73408

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

Resultatrapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 343 636	2 232 108	2 343 600	2 436 000
Inndekning av renter		734 556	749 808	762 000	647 034
Inndekning av ord. avdrag		1 045 101	995 334	1 032 000	1 102 464
Innbetalt kabel TV		470 646	420 948	432 000	485 496
Leieinntekt parkering		66 800	67 200	67 200	67 200
Sum inntekter		4 660 739	4 465 398	4 636 800	4 738 194
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 875	14 125	14 400	11 900
Styrehonorar	2	121 030	122 197	130 000	130 000
Forretningsførerhonorar		122 197	116 707	120 000	126 000
Kontingent boligbyggelag		20 500	20 500	20 500	24 600
Lønn	3	5 444	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	17 065	17 230	18 500	18 330
Vedlikehold/serviceavtaler	4	603 896	542 663	390 000	486 600
Kabel-tv		475 596	420 948	432 000	485 496
Forsikring		550 066	500 058	540 000	604 000
Kommunale avgifter		1 095 913	1 067 766	1 104 000	1 062 000
Strøm		68 642	60 573	75 600	59 400
Andre leiekostnader		5 200	4 800	4 800	4 800
Verktøy, driftsmatriell, inventar		971	0	0	1 000
Andre driftsutgifter	5	10 848	13 492	16 200	14 376
Sum driftskostnader		3 112 244	2 901 059	2 866 000	3 028 502
Driftsresultat		1 548 495	1 564 339	1 770 800	1 709 692
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		40 582	33 772	15 000	30 000
Annen finansinntekt		10 911	8 603	8 200	9 806
Rentekostnad		730 881	772 209	762 000	647 034
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-679 387	-729 834	-738 800	-607 228
Årsresultat	6, 7	869 108	834 505	1 032 000	1 102 464
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-869 108	-834 505	1 032 000	1 102 464
Sum disponering av resultat		-869 108	-834 505	1 032 000	1 102 464

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	3 418 737	3 418 737
Bygninger	8, 9	1 923 400	1 923 400
Garasjer	8, 9	57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	157 845	103 207
Sum anleggsmidler		5 556 982	5 502 344
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 793	11 252
Andre fordringer		336 105	260 484
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 029 129	875 114
Sum omløpsmidler	6	1 377 027	1 146 850
SUM EIENDELER		6 934 009	6 649 194

Balanserapport klient 5 Kongsgårdsletta Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-9 214 544	-9 214 544
Årets resultat		869 108	0
Sum egenkapital	7	-8 338 836	-9 207 944
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	10 640 706	11 569 056
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	3 800 661	3 917 798
Borettsinnskudd	9, 11	180 800	180 800
Sum langsiktig gjeld		14 622 167	15 667 654
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		46 432	17 236
Leverandørgjeld		586 542	154 078
Påløpne renter		3 703	4 170
Annen kortsiktig gjeld		14 000	14 000
Sum kortsiktig gjeld	6	650 678	189 484
Sum gjeld		15 272 845	15 857 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 934 009	6 649 194

Kongsgårdsletta Borettslag

27.02.2026

(Signert elektronisk)

Stian Hegnum Johannessen
Styreleder

Cecilie Milde
Styremedlem

Tine Charlotte Rosander Haugsgjerd
Styremedlem

Knut Bjørge Mydland
Styremedlem

Karianne Heggem-Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er oppjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	14 875	14 125
Sum	14 875	14 125

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

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	121 030	122 197
Sum	121 030	122 197

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5010 Lønn styrehonorar u aga dødsbo	5 444	0
5400 Arbeidsgiveravgift	17 065	17 230
Sum	22 509	17 230

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	110 898	43 779
6601 Garasje Vedlikehold	198	5 125
6603 Vedlikehold vvs	17 202	16 054
6605 Vedlikehold utv. anlegg	1 016	500
6614 Egenandel skader	10 000	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	2 914	2 719
6626 Skadedyrkontroll	37 044	25 111
6643 Per vedlikehold VVS	424 625	449 375
Sum	603 896	542 663

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	0	1 103
7440 Kontingent NBBL	4 356	4 356
7710 Kostnader vedr.styret	0	742
7720 Årsmøte	1 830	1 500
7770 Bankomkostninger	2 253	2 236
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	534	1 680
Sum	10 848	13 492

Note 6 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	957 366	-168 567
Årets resultat	869 108	834 505
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 045 487	339 464
Endringer i andre langsiktige poster	-54 637	-48 036
B. Årets endringer i disponible midler	-231 017	1 125 933
C. Disponible midler UB	726 349	957 366
Omløpsmidler	1 377 027	1 146 850
- Kortsiktig gjeld	650 678	189 484
Disponible midler 31.12	726 349	957 366

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-9 214 544	-10 049 049
Årets resultat	869 108	834 505
Sum egenkapital 31.12	-8 338 836	-9 207 944

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

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

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

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Garasjetomt	Garasjeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 923 400	3 340 319	78 418	57 000
Anskaffelsesår :	1950	2006	2008	1955
Antatt levetid i år :				

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

Note 9 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 622 167	15 667 654
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 399 137	5 399 137

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjekostnader.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Husbanken	Husbanken
Formål:		Rehabilitering	
Lånenummer:	30007587275	114430234-1	114430234
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2012	2003
Rentesats:	5.25 %	4.354 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende Rente nominell 5,20 %	Flytende nominell rente 4,304 %	Flytende nominell rente 4,304 %
Beregnet innfridd:	25.03.2044	30.06.2037	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	8 595 000	12 382 000
Lånesaldo 01.01:	3 917 798	5 776 679	5 792 377
Avdrag i perioden:	117 137	354 125	574 225
Lånesaldo 31.12:	3 800 661	5 422 554	5 218 152

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234	3	83 036	249 108
	3	81 885	245 655
	36	81 271	2 925 756
	24	74 901	1 797 624
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234-1	3	86 289	258 867
	3	85 093	255 279
	36	84 455	3 040 380
	24	77 835	1 868 040
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007587275	3	60 480	181 440
	3	59 641	178 923
	36	59 194	2 130 984
	24	54 555	1 309 320

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

GARASJE REGNSKAP FOR KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	År	Antall	Pris pr mnd	Antall Mnd	Totale leieinntekter
INNETEKTER	2025	14	400,00	12	67 200,00
RENTEINNETEKTER					2 837,29
SUM INNETEKTER					70 037,29
UTGIFTER	2025			Akto.Strøm -25	3 100,00
				Forsikring	8 900,00
				Kommunale avgifter	1 650,00
				Forvaltningshonorar	1 550,00
				Vedlikehold	200,00
SUM UTGIFTER					15 400,00
				Overskudd	54 637,29
Bank konto nummer	3000.07.44472	Saldo		31.12.2024	103 207,21
		Overskudd			54 637,29
		Saldo		31.12.2025	157 844,50

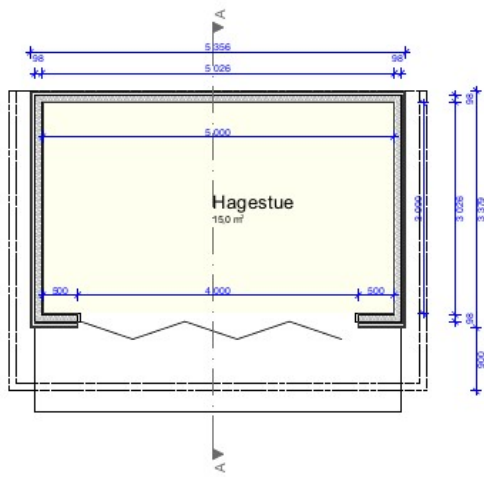
KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

VALG	STYRET 2025	PÅ VALG	IKKE PÅ VALG	FORSLAG 2026
STYRET (velges for to år)				
LEDER	Stian Hegnum Johannessen		x	
STYREMEDLEM	Karianne Heggem Hansen		x	
STYREMEDLEM	Cecilie Milde (JØ48)	x		Cecilie Milde (JØ48)
STYREMEDLEM / SEKRETÆR	Knut Mydland (I6)	x		Knut Mydland (I6) (Stepper gjerne ned)
STYREMEDLEM	Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)	x		Tine Rosander Haugsgjerd (AA32)
VARA (velges for 1 år)				
	Gunn Wedå (AA29)	x		Gunn Wedå (AA29)
	Alf Ola Hægeland (AA31a)	x		Alf Ola Hægeland (AA31a)
VALGKOMITÉ (velges for to år)				
	Magne Pedersen (AA34)		x	
	?			
KONTAKTPERSON GARASJENE (går på omgang hvert år)	Ikke besatt			* ikke fått interesserte

Alf Ola Hægeland har tatt ansvar for vedlikehold av garasjer inneværende år.

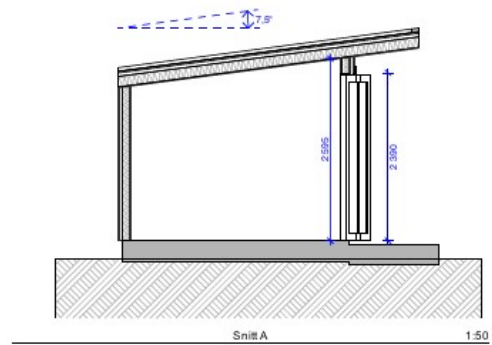
Valgkomiteen pr 10.03.2026

<https://w2.brreg.no/enhet/sok/detali.jsp?orgnr=953017806>



Plan

1:50



Snitt A

1:50



Illustrasjon 1



Illustrasjon 2



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Spiseriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arne M. Kristiansen fra Sørlandet Boligbyggelag ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Knut Mydland. Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Magne Pedersen og Knut Mydland. Enstemmig vedtatt. I tillegg signerer møteleder.

1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

22 stemmeberettigede tilstede, 1 fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

1. Seriekoblede røykvarslere i leiligheter og fellesarealer. Innmeldt av Trine Moseid.

Beskrivelse: Ønsker å ta opp hva praksisen er nå i forhold til seriekoblede røykvarslere, som vi før fikk gjennom borettslaget. De gamle seriekoblede røykvarslerne virker ikke lengre så det har blitt at vi har kjøpt inn hver for oss. Ikke seriekoblede. Etter kontroll av brannvesenet ble det anbefalt på det sterkeste at hvert hus i borettslaget hadde røykvarslere i bunnen og toppen av trapp og 2 stk i hver leilighet. Dette var også anbefalt at disse var seriekoblede. Er ikke dette en sak for borettslaget?

Forslag til vedtak: Dette går på sikkerhet av leiligheter/hus så bør godkjennes.

Styrets innstilling: Erfaringsmessig har dette ikke fungert tilfredsstillende. Styrets innstilling er derfor at vi kjøper 2 seriekoblede brannvarslere for montering i felles gang. Montering gjøres av beboerne i de enkelte boliger, herunder bytte av batteri.

Under diskusjon på generalforsamling kom tidligere brannmann Ivar Arnesen med innspill om at det vil være hensiktsmessig med 3 brannvarslere i trappegang. Styrets forslag endret fra 2 til 3.

Ivar Arnesen sa seg og villig til å stå for montering av seriekoblede varslere.

2 - Fellesutgifter. Innmeldt av Ivar Arnesen

Beskrivelse: Det må nå omberegnes fellesutgifter for alle etter at mange nå har utvidet sitt boligareal som jo ligger til grunn for denne beregningen. Har vært i kontakt med styret om dette før uten at det ser ut til å skje noe.

Forslag til vedtak: Det foretas befaring i alle boenheter og beregnes nytt boligareal som da legges til grunn. Fellesutgiftene fordeles deretter med et beløp pr. m2 total boligareal i borettslaget som igjen ganges opp med boligareal for den enkelte boenhet. Dette vil gi en korrekt fordeling av fellesutgiftene.

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget.

Det ble diskutert lenge om saken som omhandlet fellesutgifter, og det ble en slags enighet om at dette vanskelig vil kunne la seg gjøre. Utover det som er helt konkret, mhp økt eiendomsskatt på boliger som har utvidet areal. I disse tilfellene vil det enkelt la seg gjøre å konkretisere merkostnader for den enkelte bolig, som bør ta kostnaden for denne.

Marius Hansen argumenterte med at de som har utvidet vil utgjøre en mindrekostnad, all den tid de er ansvarlige for vedlikehold i området som er utvidet. Eksempelvis vinduer. Hansen ønsket dette protokollført.

Vedtak:

Brannvarslere:

Styrets forslag (endret til 3 varslere): Vedtatt med 22 mot 1 stemme.

Fellesutgifter, innmeldt av Ivar Arnesen:

Vedtatt: Styret ser videre på dette og utarbeider et forslag som sendes ut til beboerne.

5. Saker fra styret

3.Forslag fra styret til endring av vedtektene angående andelseiers vedlikeholdsplikt

Vedlikehold (pkt 5 i vedtektene)

All bruksendring skal godkjennes hos Plan- og bygningsmyndighetene i Kristiansand kommune. Tiltak må utføres ihht. Plan- og bygningsloven.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter alle bygningsmessige endringer innad i boligen.

Andelseier er selv ansvarlig for skader som kan føres tilbake til de bruksendringer som er utført.

Utvendig vedlikehold omfatter alt som er ettermontert / ombygd / bygget ut / satt opp etter at boligen ble bygget. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, veranda, balkong, trapp, terrasse, levegg, markise, gjerde, redskapsbod, lekehytte, drivhus og liknende. Der hvor bebyggelse er til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledninger og septiktank, er beboer ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med fjerning og eventuell tilbakeføring.

Utvendig vedlikehold omfatter også beplantning. Beplantning kan ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere eller føre til skade på bebyggelse/fasade. Lov- og retningslinjer ang. sikotlinjer i kryss, høyde/bredde på hekker/trær i tomtegrense o.l. må etterkommes.

Hvis beboer har misligholdt vedlikeholdsplikten, og det medfører at borettslaget må bruke sin forsikring for å utbedre skaden hos andelseiere, naboer eller på bygningsmassen, må andelseier som har forsømt sin vedlikeholdsplikt betale egenandelen som til enhver tid fremgår av borettslagets forsikring.

Innspill fra Berit Stray på Generalforsamlingen, hun ønsker i tillegg at det konkretiseres mtp hvor høy hekk kan være, eksempelvis.

Forslag fra styret til endring av vedtektene angående innredning av separat boenhet

Borettslag og bruksoverlating (pkt 4 i vedtektene)

Det er ikke tillatt å innrede egen separat boenhet for utleie.

Styrets innstilling er at forslagene ovenfor godkjennes.

Felleskostnader (pkt 7 i vedtektene): Utgår og stemmes ikke over. Ref til sak 4 i protokollen.

Ved bruksendring/ombygging fra tilleggsdel til hoveddel, vil felleskostnader beregnes ut fra innredet boareal.

Ved alle fremtidige låneopptak vil andel fellesgjeld beregnes av innredet boareal.

Vedtaks:

Stemmes over pkt 5 og 4: Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag reguleres med 3.5% til kr. 126.474,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Trude Kristensen, som har vært styreleder siden Gro Monsen Høiby gikk bort ønsker ikke gjenvalg. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne kandidater til å fylle styrelederrollen.

Vedtak:

Valg av styreleder må utsettes da det ikke er kandidater.

Det foreslås at en beskrivelse av stillingen som styreleder sendes ut til alle beboere, samt at det tas en vurdering på om styrehonorar til leder justeres opp. Det må innkalles til ekstraordinær generalforsamling snarest mulig, og senest innen utgangen av Mai 2025. Inntil da vil nestleder Tine Rosander Haugsgjerd fungere som styreleder.

7.2 Valg av styremedlemmer

Cecilie Milde, ikke på gjenvalg
Knut Mydland, ikke på gjenvalg
Tine Rosander Haugsgjerd, ikke på gjenvalg
Karianne Heggem Hansen, på valg.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt: Karianne Heggem Hansen, for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Alf Ola Hægeland og Gunn Wedå, på gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt: Alf Ola Hægeland og Gunn Wedå gjenvalg for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite: Ulla Jensen ønsker stedfortreder for neste år, men ingen kandidater. Magne Pedersen og Ulla fortsetter derfor.

Kontaktperson for garasje: Ingen - Knut sender ut forespørsel til de som har garasjer om de kunne tenke seg å påta seg jobben.

Vedtak:

Valgkomite: Magne Pedersen og Ulla Jensen fortsetter.

Protokoll for KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Mikael Kristiansen (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Knut Bjørge Mydland (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Magne Pedersen (sign.)	29.04.2025

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansands Bolig- og Byggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 92

Oddernes Ringgate *Solomonveien 8*

firemannsbolig

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 9/3 1955

Johs. Simonsen

W. Mey
bygningssjef.

Kristiansand, S. 5/11 1953.

Til

Bygningssjefen i Kristiansand.

Hermed søkes om tillatelse til innflytning i nybygget,
Oddernes Ringgate nr. 92.

Æ R B Ø D I G S T.

X 05 000
G. Laland.



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01935-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.03.2024

Idunveien 8 - GB 152/426 - Ferdigattest for bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 426 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Even Straum

Vedtak

Vi viser til søknad om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, som vi mottok 28.02.2024.

Søknaden er godkjent i henhold til vedlagte tegninger.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

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

Ferdigattesten gjelder for bruksendring slik det er beskrevet i tillatelse av 20.07.2023.

Du kan klage på vedtaket

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

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Kontaktinfo

Ta kontakt med saksbehandler på e-post mette.erklev@kristiansand.kommune.no dersom du har spørsmål i saken.

Med hilsen

Mette Erklev
byggesaksbehandler

Lene Sørensen
sidemannskontroll

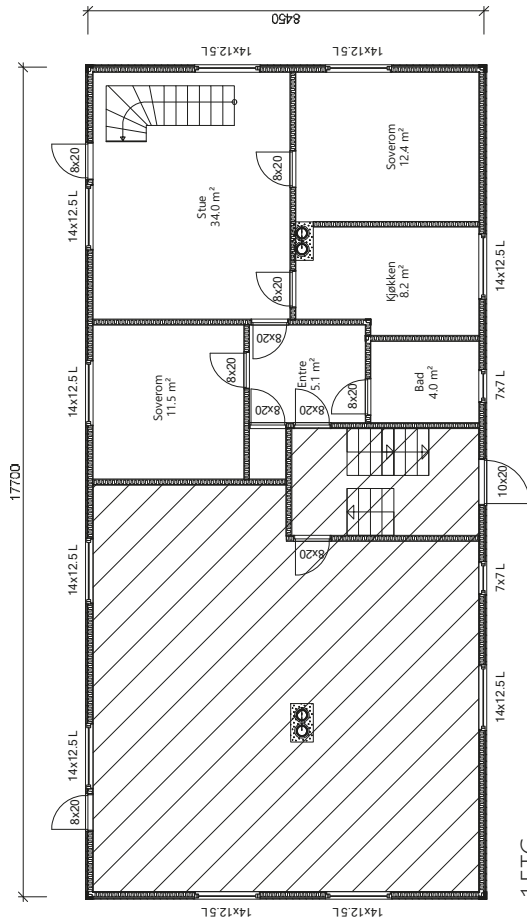
Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur

Vedlegg:

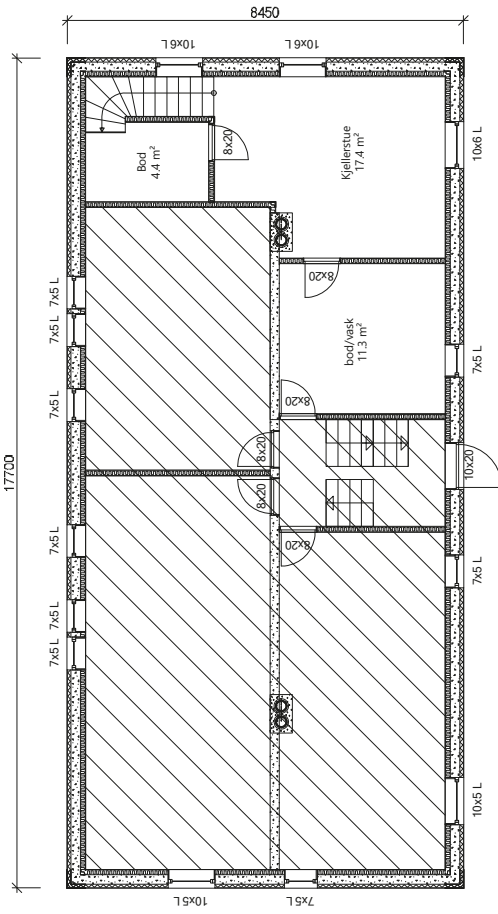
2_KART_Situasjonsplan_Site plan
3_TEGN_TegningNyPlan_Tegning ny plan

Kopi til:
Even Straum

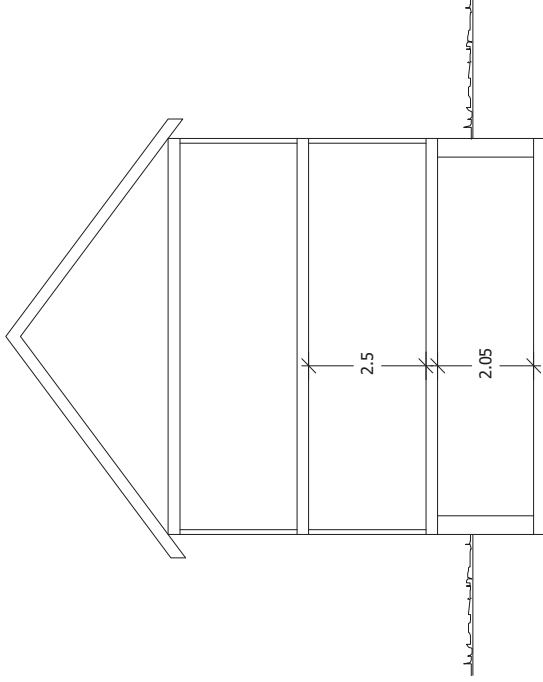
SKRAVERT OMRÅDET ER NABO SEKSJON/FELLESROM




1.ETG



U.ETG



DATA DESIGN SYSTEM	A	Vindu, dør	David	08.05.2023
	REV./ ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATE
Bruksendring	Even Straum	G.NR. 152	B.NR. 426	
Plan, snitt	Idunveien 8	KOMMUNE: Kristiansand		
 Flatnes Bygg Consult	TEGN. David	PROSJ.NR. 7143		
	GODKJ.			
	MÅL 1 : 100	TEGN. NR.		
	DATE 05.05.2023	501		
TEGNINGEN MÅ HVEMKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTET I FORBUND AV ARBEID SOM FLATNES BYGG CONSULT AS INNE MEDFØRER I				

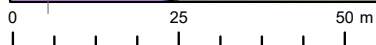
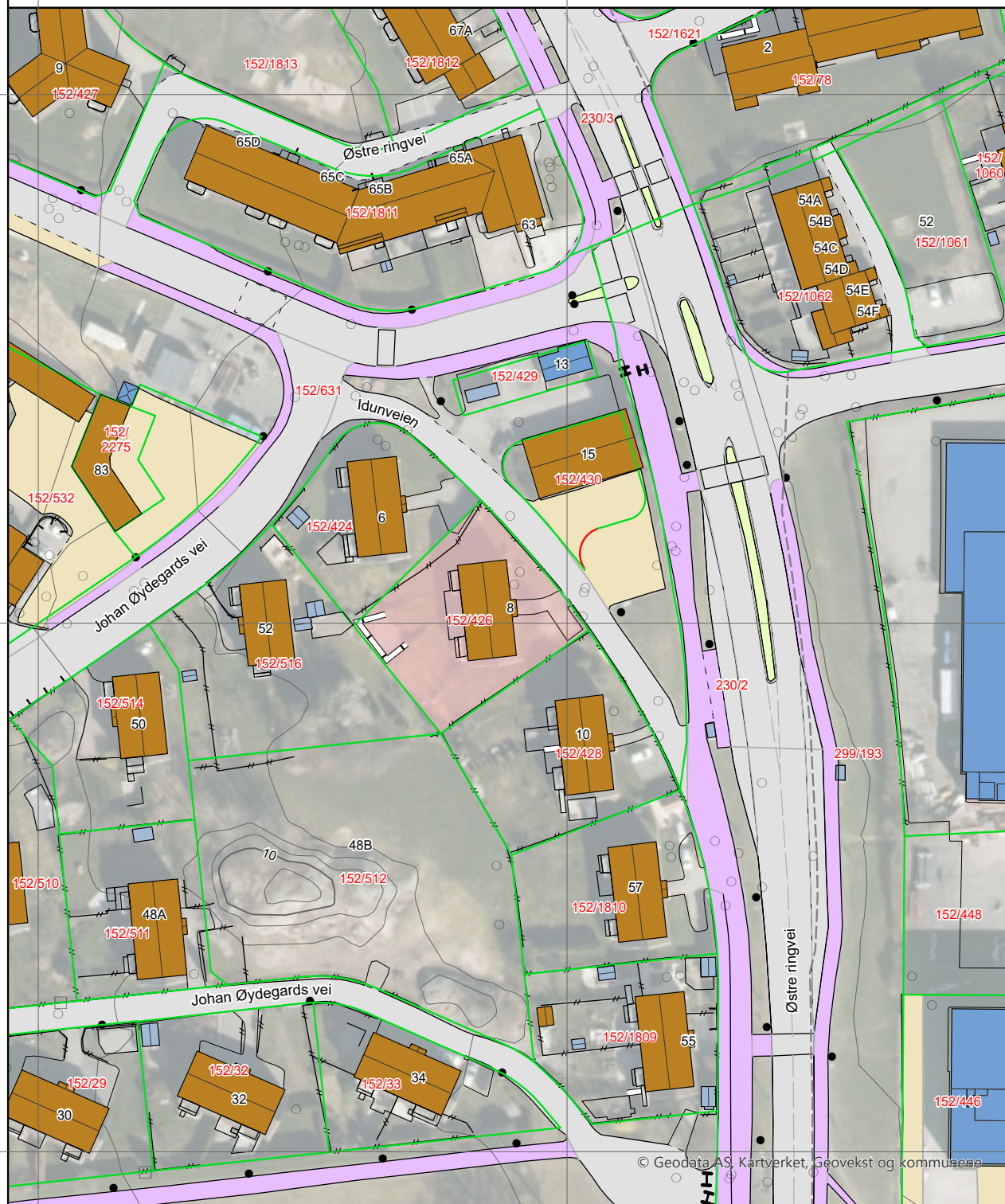
Kommune: 4204 Kristiansand
Eiendom: 4204/152/426/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026









© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommune







Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



KRISTIANSAND
KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

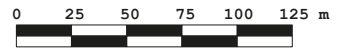
Område: Idunveien 8

Dato: 05.05.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsvedtekter for området ved Agder Allè, del I.

Stadfestet 20. januar 1950

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus oppført i tre, mur eller betong som vist på reguleringsplanen. Våningshusene skal kun være innredet for beboelse.

§ 2.

Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Reguleringsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.

§ 3.

For trebebyggelse gjelder at gesimshøyden ikke må være over 7,0 m og mønehøyden ikke over 9,0 m. For murbebyggelsen skal etasjeantalle være som angitt på planen.

§ 4.

Uthusers størrelse må ikke overstige 30 m² og være i en etasje.

§ 5.

Kommunen kan som grunneier etablere privat servitutt innenfor disse vedtekters ramme.

§ 6.

Unntak fra disse vedtekters pkt. 1 og 4 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Kristiansand.

Betegnelser:

Det regulerte områdes begrensning

Nær. bebyggelse

Ny boligbebyggelse i mur, betong, (etasjentallet angitt).

" " " i tre

Parkbelte, grønninger

Butikker, Postkontor, Forsamlingslokaler m.v.

Reguleringsvesenet i Kristiansand, 26 sept. 1949.

J Regulerings sjefens fravaer

Jensen

Nabolagsprofil

Idunveien 8 - Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Østre ringvei/Idunveien Linje 13, 15	1 min	0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min	2.9 km
Kristiansand Kjevik	16 min	

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	5 min	0.4 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	8 min	0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	8 min	0.7 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	13 min	1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min	0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	20 min	1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	4 min
St1 Lading Valhalla	10 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

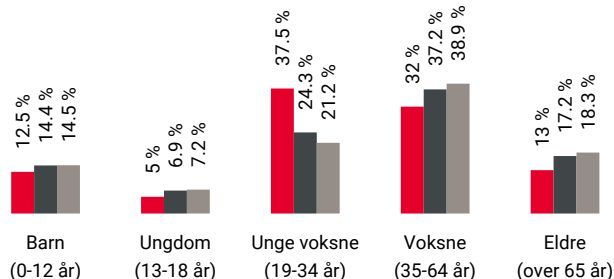
Veldig bra 80/100



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) 63 barn	7 min	0.6 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	8 min	0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	11 min	0.9 km




Dagligvare


Coop Mega Lund Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Kiwi Lund PostNord	4 min	0.3 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Sykkel
-  2. Egen bil
-  3. Buss

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

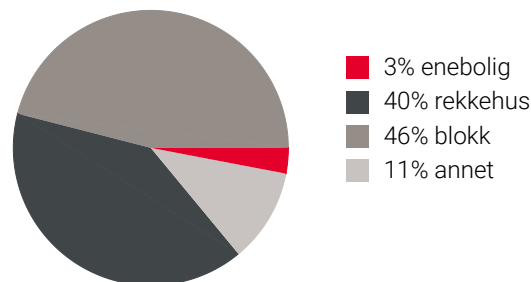
 **Gateparkering**
Lett 86/100

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

Sport

-  Gamle lærerskolens Aktivitetshall 5 min 
0.4 km
-  Mottakskolens basketflate asfalt 5 min 
0.4 km
-  Fresh Fitness Lund 6 min 
-  CrossFit Kristiansand 8 min 

Boligmasse







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

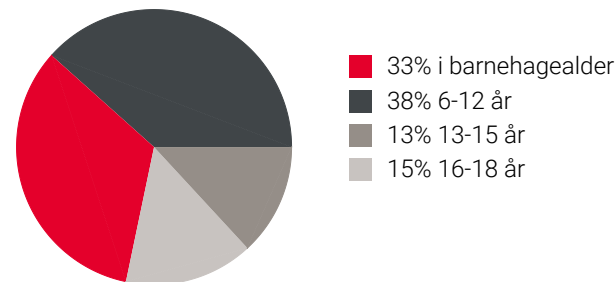
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 6 min 
-  Apotek 1 Lund 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

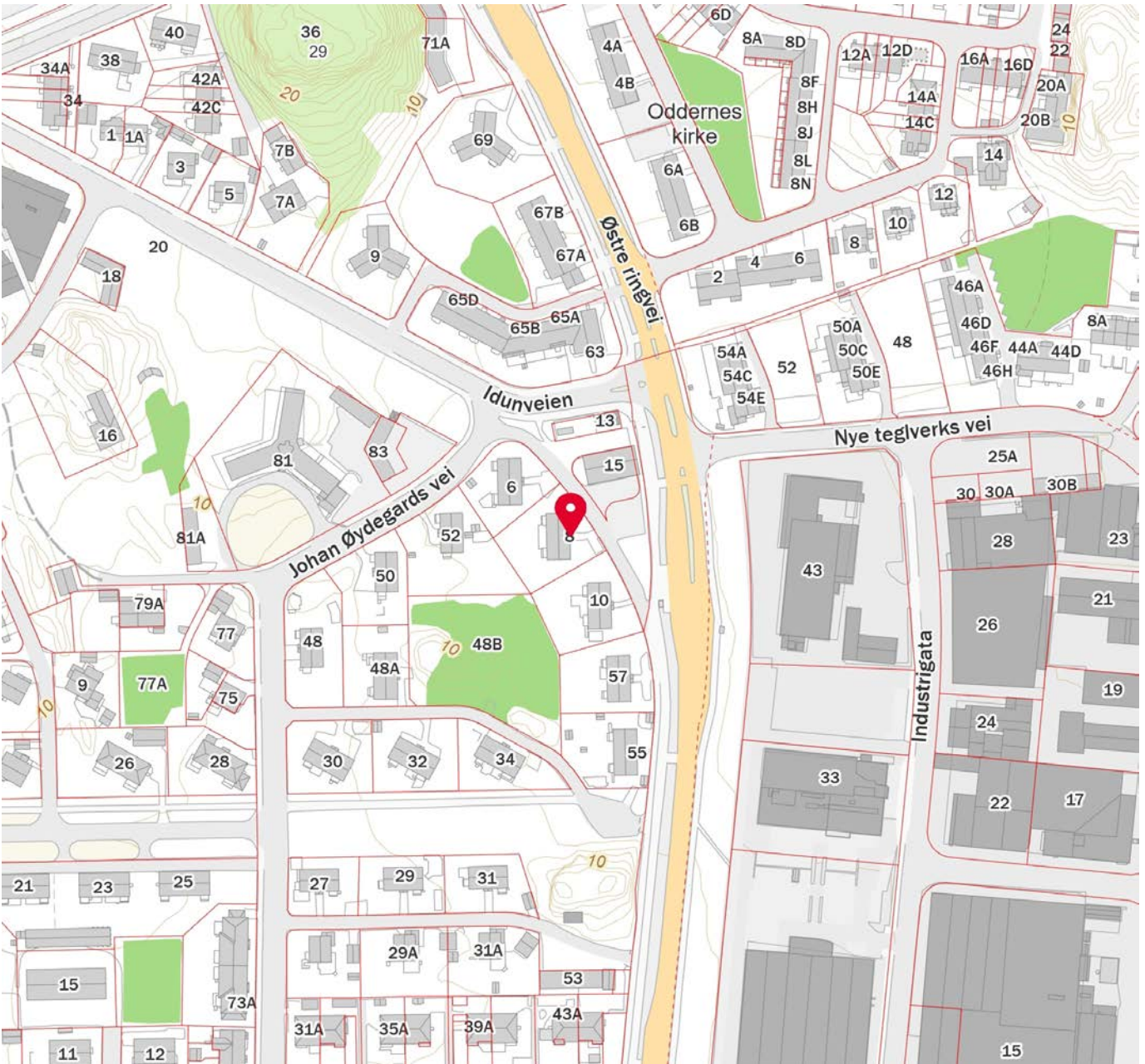


0% 55%

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkelseser
- 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Idunveien 8
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

Telefon: 988 06 655
E-post: ole.jakob.seglem@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre