

A multi-story apartment building with balconies and a red arrow pointing to a window on the first floor. The building has a modern design with concrete balconies and metal railings. The balconies are decorated with plants and furniture. The building is surrounded by greenery and a lawn.

aktiv.

Nordre hovedgårds vei 52, 4621 KRISTIANSAND S

**Vågsbygd - Hovedgårdstunet.
Praktisk 2-roms leilighet i første
etasje. Heis og parkeringsplass.**



Eiendomsmegler MNEF

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 200 000,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 209 796,-
Felleskostn.: Kr 7 038,-
Selger: Sonja Svindal
Loyd Svindal

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 57/62 kvm
Tomtstr.: 3899 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 1348
Gnr. 13, bnr. 1347
Andelsnr.: 76
Oppdragsnr.: 1408260097

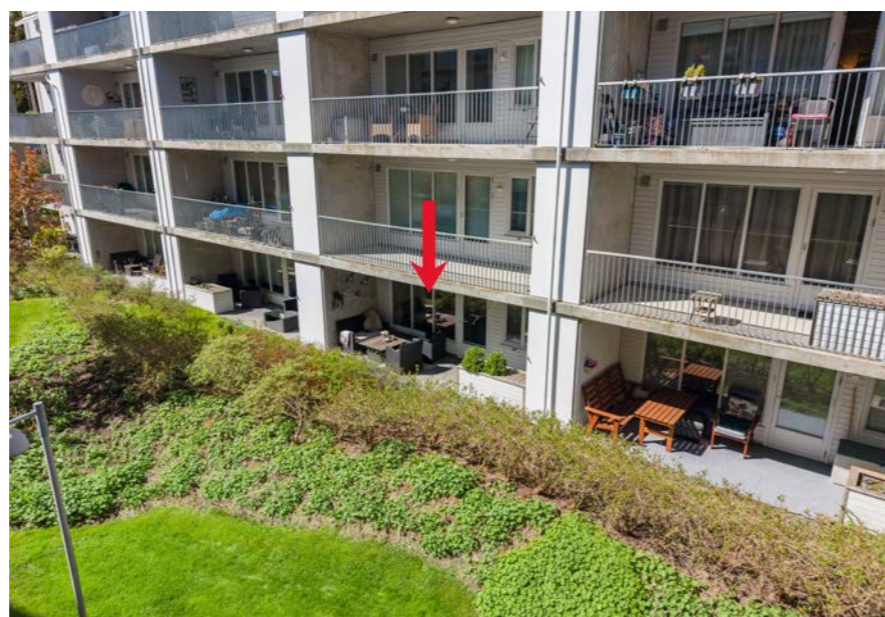
Vågsbygd - Hovedgårdstunet. Praktisk 2-roms leilighet i første etg. Parkeringsplass.

Velkommen til en pen og lettstelt 2-roms leilighet i veldrevne Hovedgårdsparken borettslag. Leiligheten ligger i 1. etasje, er oppført i 2006 og disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har aldersklausul, hvor kjøper må være 50 år eller eldre. Borettslaget tilbyr gode fellesfasiliteter som bemannet lobby, storstue, storkjøkken, bibliotek, trimrom og felles takterrasse. Leiligheten inneholder entré/gang med bod, stue med utgang til terrasse, kjøkken med god skap- og benkeplass, soverom med skap og flislagt bad/vaskerom. Det medfølger også bod i fellesareal samt bod ved terrassen.

Vannbåren varme, ingen fellesgjeld og felleskostnader som dekker det meste. Attraktiv beliggenhet i Vågsbygd med kort vei til servicetilbud og kollektivtransport. Velkommen til visning!

Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Velkommen | 2 |
| Om eiendommen | 20 |
| Tilstandsrapport | 31 |
| Egenerklæring | 49 |
| Nabolagsprofil | 54 |
| Forbrukerinformasjon | 134 |
| Budskjema | 135 |



Plantegning...

1. etasje



Ikke Måltar Tegning. Denne Er Kun Til Illustrasjon, Og Kan Inneholde Feil.



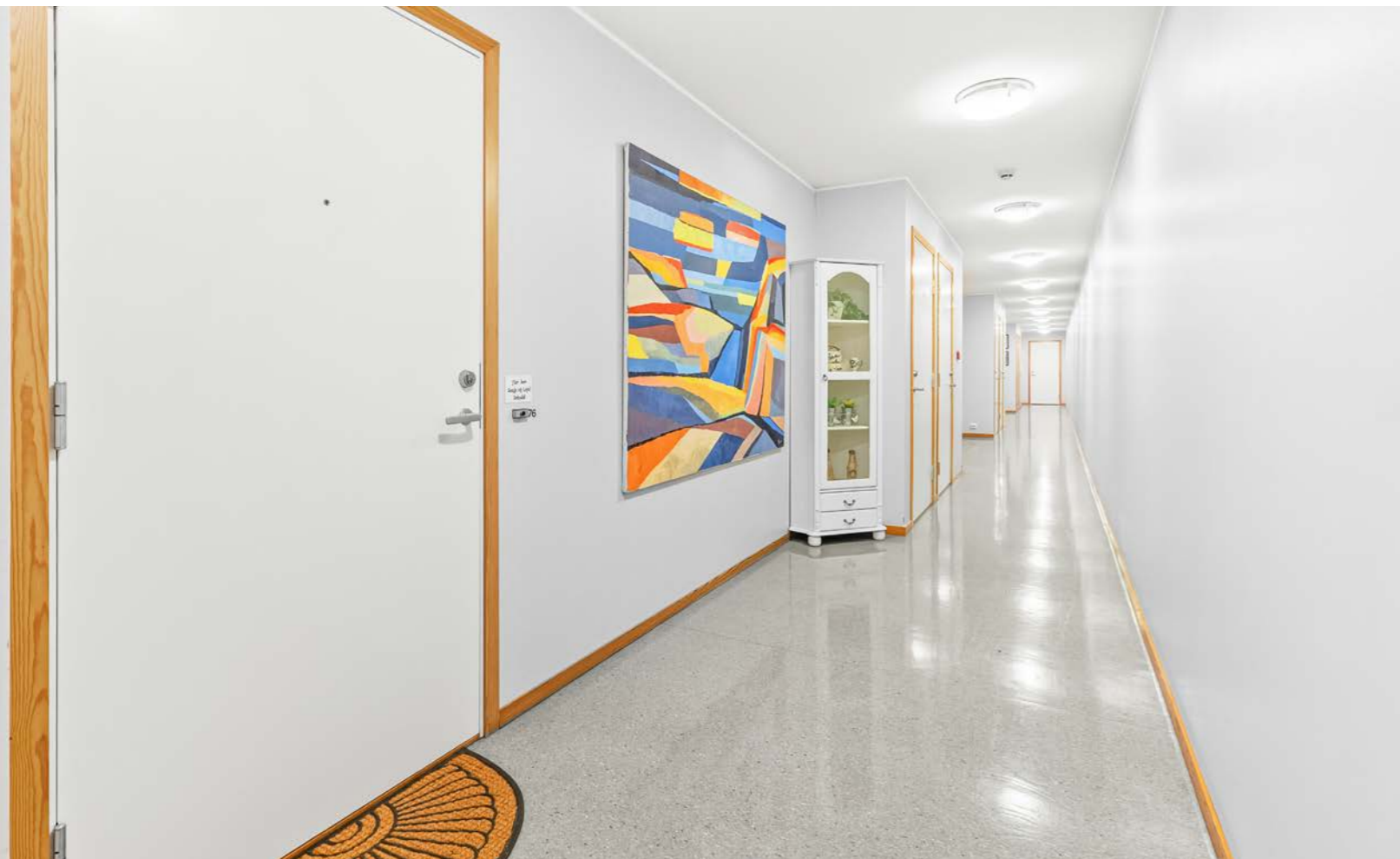
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



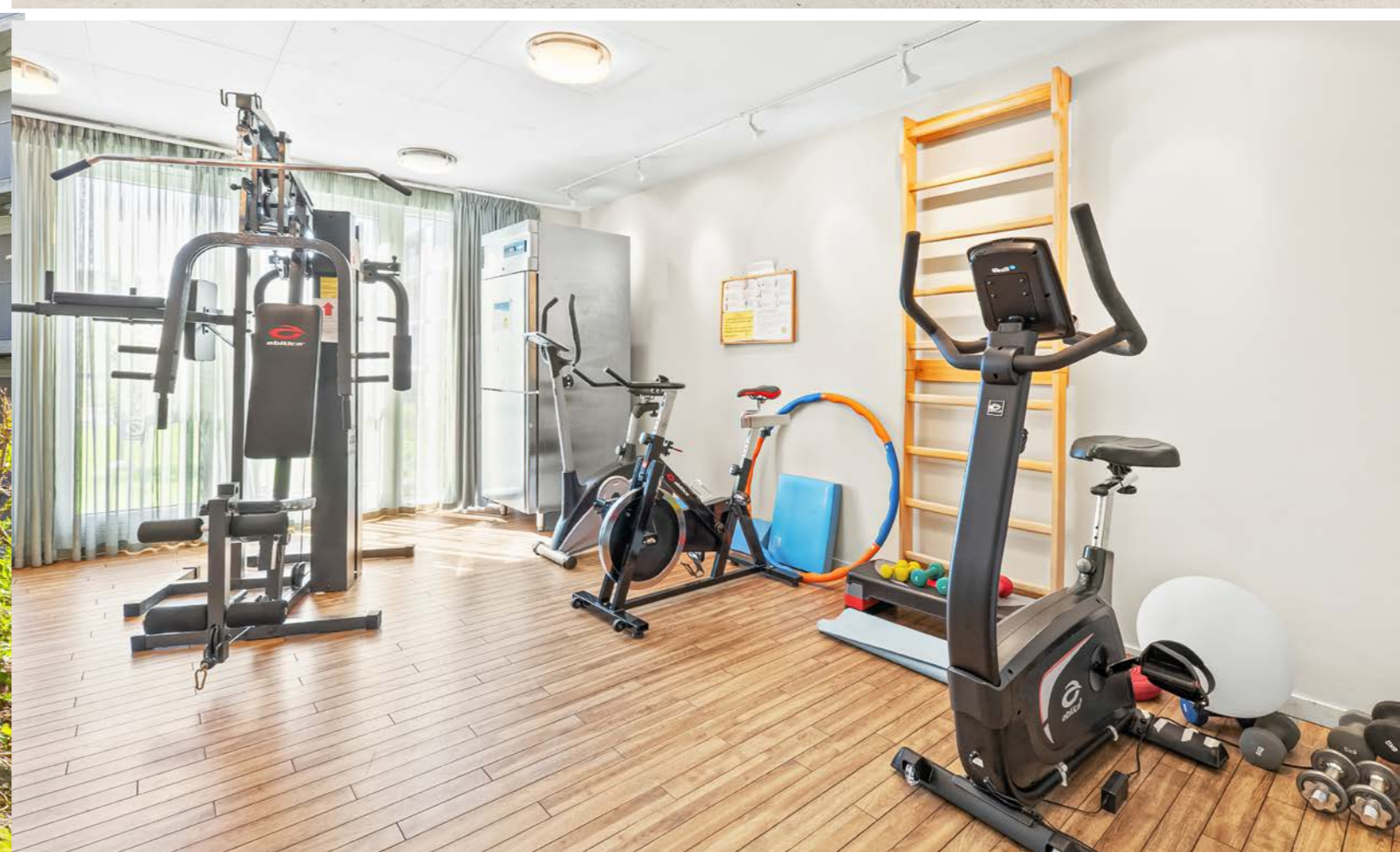
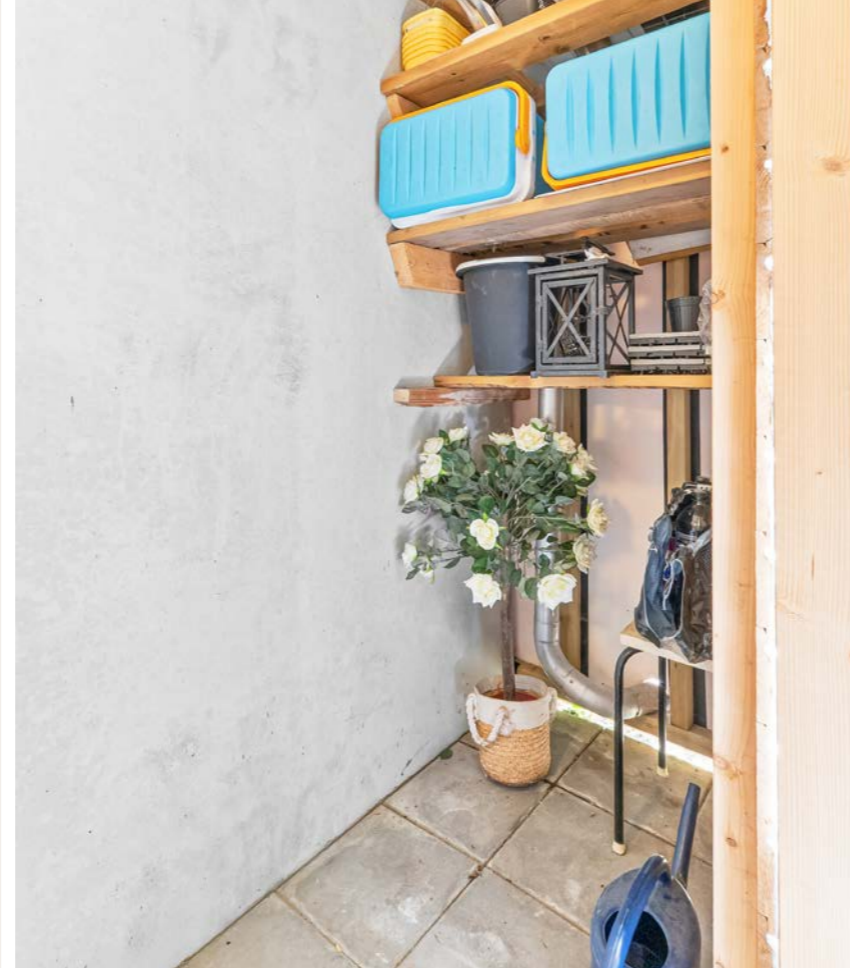





Bod i fellesgang.



Bod ved terrassen.







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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 62 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, innvendig bod

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod ved terrasse, bod i fellesgang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er diverse fellesrom beboerne kan benytte:

Lobby: Hovedinngangsdøra fører inn i lobbyen. Den er innredet med gode stoler, bord, gasspeis og piano og er der for en naturlig møteplass for beboerne.

Storstua: Storstua kan brukes til forskjellige aktiviteter: bridge, temakvelder, foredrag, kunstutstilling, styremøter, informasjon til beboerne, mm.

Kjøkken: Kjøkkenet er plassert mellom lobbyen og storstua, og har moderne utstyr. Fra en stor kjøkkenøy kan beboerne forsyne seg med mat når det blir arrangert ulike aktiviteter og arrangementer.

Uteareal: Mellom blokkene er det plener med buskbeplantning og epletrær. Terrasse med bord og benker satt ut i sommerhalvåret.

Trimrom: Trimrommet er godt utstyrt med treningsapparater. Her kan beboerne trene når de vil. Hobbyrom og bibliotek: På hobbyrommet kan en

kan sitte sammen med andre og arbeide. .

Biblioteket består avbøker gitt avbeboerne, disse kan en låne når en vil. Her er også PC med internett.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3899 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Fellesarealene er meget pent opparbeidet. Her finner man parkområder med benker, lekeapparater og beplantning.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i første etasje med trappefri adkomst.

Svært sentral beliggenhet i Vågsbygd med kort avstand til det aller meste. I umiddelbar nærhet finnes Vågsbygd senter med forretninger og servicetilbud. Det er få minutters gange ned til Auglandsbukta med flotte friområder.

Det er busstopp like ved med gode forbindelser til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se vedlagt kart i salgsopgaven.

Det blir skiltet med Aktiv Eiendomsmegling ved annonsert fellesvisning.

Bebyggelsen

Det er primært bolig og næringsbebyggelse. i området.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Karuss barnehage: 0.7 km

Eplehagen barnehage: 1.2 km

Skårungen barnehage: 1.2 km

SKOLER:

Vågsbygd skole: 0.7 km

Karuss skole: 0.8 km

Oasen skole Vågsbygd: 0.9 km

Vågsbygd skole. avd. Åsane: 11 min

Fiskå skole: 0.4 km

Vågsbygd videregående skole: 0.5 km

Akademiet vgs Kristiansand: 5.5 km

Skolekrets

Vågsbygd

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Vågsbygd kirke: 0.3 km

TOG:

Kristiansand stasjon: 4.1 km

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Et større vindu i stue med fast karm og stolper. Vindu på soverom er delt i en fast og en åpnedel.

Vinduer er i fra byggeåret og er funnet i bra stand. Dører: Slett hoveddør type B-30 og en balkongdør med middels høy brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Hellebelagt platting ut i fra stue som er overbygget. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Betongelementer med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)

Ingen vestlige høydeforskjeller ble registrert igjennom hele stuen med en målelaser.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Første - Bad/vaskerom - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Første - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Jaho, 2025

Beskrivelse: Skiftet STO-fasade da Kruse Smith hadde utført dette feil. Skiftet hele vindusfasaden i trappe/heishus.

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

Ja

Firmanavn: Elektroexperten, 2016

Beskrivelse: Lagt en 10A kurs til stikk i kjellerparkering.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

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. 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.

Innhold

Vi har en fin 2 roms leilighet med parkeringsplass i felles garasjeanlegg i Hovedgårdsparken borettslag. Leiligheten ligger i første etasje etasje og er fra 2006. Det foreligger en klausul om at det kun er mulighet for beboere som er 50 + som kan kjøpe leilighet i borettslaget. Dette er et veldrevet borettslag som har en rekke fasiliteter. Her har man en lobby som er bemannet, samt tilgang på storkjøkken, storstue, bibliotek og trimrom. I tillegg så er det en stor takterrasse som kan benyttes av beboerne.

Leiligheten inneholder: Entre/ gang med bod for god lagringsplass. Romslig stue med utgang til terrasse. Stort kjøkken med god benk- og skaplass. Stort soverom med skaplass. Bad/ vaskerom som er flislagt. Her er dusj på gulv, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det medfølger en bod i fellesarealer samt bod ved terrassen.

Uteområdet er meget pent opparbeidet med parkanlegg hvor det er benker, lekeapparater og beplantning.

Hovedgårdsparken borettslag ligger i Vågsbygd og har alt av fasiliteter i nærområdet. Her kan nevnes Vågsbygd senter, skoler, barnehager, svømmehall, idrettshall og Auglandsbukta. I tillegg så er det gode bussforbindelser fra Vågsbygd senter.

Leiligheten har vannbåren varme, ingen fellesgjeld og det meste av utgifter blir dekket gjennom fellesavgiften.

Dette er en fin leilighet som er perfekt for deg som ønsker å møte alderdommen og ha det lettstelt.

Velkommen til visning.

Standard

Leiligheten holder god standard og har vannbåren varme samt fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten ligger i første etasje på bakkeplan og inneholder:

Entre/ gang:

Romslig inngangsparti med god plass for yttertøy.

Innvendig bod:

Like ved entreen er det en bod med god lagringsplass.

Bad/ vaskerom:

Stort flislagt bad med opplegg for vaskemaskin, servant, dusjkabinett og servant.

Soverom:

Stort soverom med garderobeskap.

Stue/ kjøkken:

Åpen og luftig stue med utgang til terrasse. Her er god plass til sofagruppe. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken, og kjøkkenet har god benk- og skaplass.

Det er en utvendig bod på terrassen og en innvendig bod i fellesareal.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Himling: Malte slette betongelementer og nedsenket malt himling på bad/vaskerom.

Vegger: Malte slette overflater

Våtrom: Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter. Gulvet er flislagt.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Fast plass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Skadeforsikring AS

Fremtind, polisenummer 988354538

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

Vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom og to radiatorer i leiligheten.

Energimerke

Ikke angitt

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

Kr 2 200 000

Omkostninger kjøper

2 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 209 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 218 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 221 496 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 523 004 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 092 016 for år 2024

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

Kommunale avgifter, felles utvendig forsikring, strøm, oppvarming, renhold i fellesarealer, forretningsfører, vedlikehold/ serviceavtaler og tv/ bredbånd.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7038

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hovedgårdsparken Borettslag

Organisasjonsnummer

988354538

Andelsnummer

76

Om borettslaget

Hovedgårdsparken borettslag er et borettslag i Kristiansand kommune som består av 125 leiligheter. Forretningsfører er Bosør og organisasjonsnummeret er 988 354 538. Borettslaget har næringsseksjon(er).

Borettslaget har en vertskapstjeneste som er bemannet hver arbeidsdag, og vedlikehold av utearealene utføres av en innleid gartner. Av fellesfasiliteter finnes det lobby med datautstyr, storstue, kjøkken, trimrom, takterrasse med møbler, bibliotek og bocciabane. Det er anledning for beboere å leie storstue, kjøkken og lobby til private arrangementer. Hver bolig er tildelt en egen låsbar nettingbod og cirka 2 m² plass i en anvist fellesbod.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen vedtok i 2025 at informasjon fra styremøtene gis til andelseierne via et informasjonsskriv, ikke via kopi av styreprotokollene. Ordningen ble gjort permanent i 2026.
- Generalforsamlingen 2026 ga styret fullmakt til å justere ned forskuddsinnkrevingen av kostnaden til fjernvarme.
- Generalforsamlingen 2026 vedtok å endre husordensreglene slik at støyende arbeid på lørdager kun er tillatt i tidsrommet 09:00 til 18:00.
- For finansiering av vedlikeholdsoppgavene ble det i 2025 tatt opp et felleslån på kr 7,0 mill.
- Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling for valg av farge på buet yttervegg, hvor en grønnfarge ble valgt.
- Deloitte Spinco AS ble valgt til revisor for borettslaget på ekstraordinær generalforsamling 19. november 2025.
- Generalforsamlingen 2024 ga styret fullmakt til å

ta opp lån på inntil 12,0 mill til å dekke vedlikeholdsbehov i en 3-årsperiode.
- Generalforsamlingen 2024 vedtok å montere takrenner med nedløp på framkant av balkongene i øverste etasje, innen en kostnadsramme på kr 500 000.
- Generalforsamlingen 2024 vedtok å endre vedtektene slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting av radiatorer flyttes fra andelseier til borettslaget.

Pågående saker:

- Rehabilitering av buet yttervegg med skifte av vinduer på grunn av funnet råte.
- Arbeidet med skifte av kledningsbord før maling er videreført.
- Maling av trekledning er gjennomført.
- Rustfjerning og refuging i svalgangene er foretatt.
- Styret arbeider med en plan for fremtidig vedlikehold for perioden 2026-2029, som inkluderer refuging på balkonger, forprosjekt for takbytte, vedlikehold av håndrekkere, rensing av ventilasjonssystem, skifte av garasjeport, forprosjekt for lobby, vurdering av nytt brannvarslingssystem og individuell måling av fjernvarme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 30008791488, Sparebanken Sør
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 5.10% pa.
Antall terminer til innfrielse: 132
Saldo per 31-12-2025: kr 438349
(siste termin 26-12-2036)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånummer: 30007535771, Sparebanken Sør
Serie, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 5.10% pa.
Antall terminer til innfrielse: 132
Saldo per 31-12-2025: kr 2149230
(siste termin 26-12-2036)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Ja

Lånummer: 28007360497, Sparebanken Sør
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 31-12-2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 237
Saldo per 31-12-2025: kr 4088000
(siste termin 25-09-2045)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forkjøpsrett

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget.
Dette fremgår av borettslagets vedtekter.
Megler/selger tar selv kontakt med borettslaget for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026:
overskudd (433 000,-)
Årsresultat for 2025: -4 303 788,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Generalforsamlingen i 2025 vedtok en finansieringsramme på kr 12,0 mill. For finansiering av vedlikeholdsuppgaver utført i 2025 er det benyttet kr 7,0 mill.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
Styret ber om fullmakt til å kunne benytte den resterende del av lånerammen, 5,0 mill, for gjennomføring av vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i fireårsperioden fra 2026 – 2029.
Refuging og rustfjerning på balkonger.
Forprosjekt bytte av tak.
Vedlikeholde / legge beslag på håndrekkene i svalgangene.
Rensing av ventilasjonssystemet.
Skifte av port til parkerings-kjelleren.
Forprosjekt vedlikehold og skifte av interiør i lobbyen.
Adkomstkontroll til lobbyen.
Vurdere nytt brannvarslingssystem / Alternativt utskifting røykvarslere.
Ny dør mellom lobby og til hus A m/automatikk.
Vurdere mulighet for individuell måling av forbruk av fjernvarme.

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 låneoptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Eieren skal ha absolutt kontroll over dyret. Dyrene skal ikke springe fritt omkring i ganger eller i nærheten av husene. Husk båndtvang for hunder. Eieren plikter å påse at dyret ikke gjør sitt fornødne i eller i nærheten av husene (husk pose). Dyrene skal holdes borte fra lekeplassene, sandkassene, serviceanlegget, Boccia-banen og takterrassen. Dyrene må ikke sjenere andre beboere med hyling, gjøing eller truende adferd. Enhver konflikt ved husdyrhold skal tas opp med styret. Ved ønske om anskaffelse av kjæledyr, skal dette først forelegges styret. Styret har rett og plikt til å vurdere hvert enkelt tilfelle. Dyreeiere skal gjøres kjent med reglene for husdyrhold og skrive under på eget skjema.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntaksikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, radiatorer, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 1348 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 13, bruksnummer 1347 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 76 i Hovedgårdsparken Borettslag med orgnr. 988354538

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.2015. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspålitlige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.2015.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

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.

Kontraktgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

(hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Kr 6 700 Opplysninger fra forretningsfører
Kr 18 750 Tilretteleggingsgebyr
Kr 2 500 Visninger per stk.
Kr 6 725 Eierskiftegebyr
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekke alle faste utgifter. Alle priser er inkl.mva.

Ansvarlig megler

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Ansvarlig megler bistås av

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler MNEF
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Oppdragstaker

Sør-Vest Megleren AS, organisasjonsnummer
914747929
Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal

Salgsoppgavedato

08.05.2026

Tilstandsrapport

📍 Nordre hovedgårds vei 52 , 4621
KRISTIANSAND S

🏠 KRISTIANSAND kommune

gnr. 13, bnr. 1348

Andelsnummer 76

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20127-1970

Eiendomsverdi ref nr: TY7744

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Loyd Svindal



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med

kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Nordre hovedgårds vei 52 , 4621 KRISTIANSAND S

Gnr 13 - Bnr 1348

4204 KRISTIANSAND

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Rådhusgt 21B

4614 KRISTIANSAND S

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 fuktspøk.

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 byggegraver

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
- løstøre 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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: 2006

UTVENDIG [Gå til side](#)

Et større vindu i stue med fast karm og stolper. Vindu på soverom er delt i en fast og en åpnedel.

Vinduer er i fra byggeåret og er funnet i bra stand.

Slett hoveddør type B-30 og en balkongdør med middels høy brystning.

Hellebelagt plattning ut i fra stue som er overbygget.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett.

Himling: Malte slette betongelementer og nedsenket malt himling på bad/vaskerom.

Vegger: Malte slette overflater.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Betongelementer med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter) Ingen vestlige høydeforskjeller ble registrert igjennom hele stuen med en målelaser.

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

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

Det er mekanisk avtrekk ved hjelp av en ventil i himling.

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: Under 7,8 vektprosent.

Ble også foretatt fuktsøk på gulv og vegger bak dusjkabinett uten å få noen unormale utslag. (Er i mot naboelighet og annen mands bod)

Det er mekanisk avtrekk ved hjelp av en ventil i himling.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Parkettgulv, malte slette betongelementer i himling, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med hvite folierte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelinger i himling på bad/vaskerom.

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type boligblokk med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

Er lagt opp vannbåren varme i gulvet på bad/vaskerom og radiatorer på soverom og stue.

Sikringskapet er plassert i boden og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Ingen registrerte avvik med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

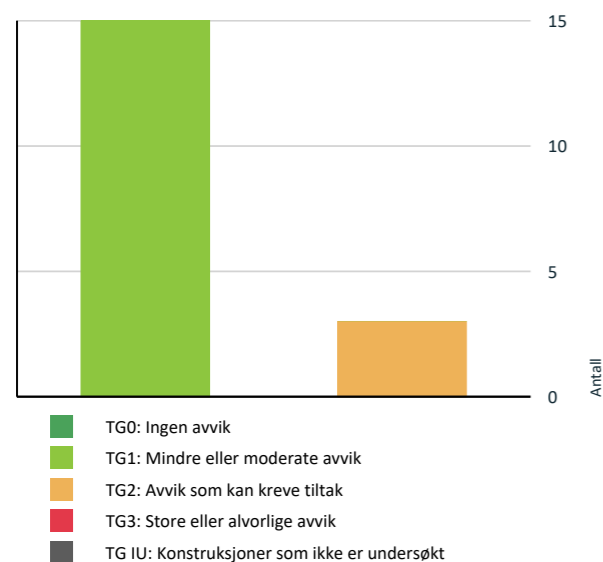
Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et borettslag er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Et større vindu i stue med fast karm og stolper. Vindu på soverom er delt i en fast og en åpnedel. Vinduer er i fra byggeåret og er funnet i bra stand.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett hoveddør type B-30 og en balkongdør med middels høy brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hellebelagt plattning ut i fra stue som er overbygget. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på denne.



Deler av terrasse.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett.
Himling: Malte slette betongelementer og nedsenket malt himling på bad/vaskerom.
Vegger: Malte slette overflater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongelementer med overliggende flytende parkettgulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (Boenheter)
Ingen vestlige høydeforskjeller ble registrert igjennom hele stuen med en målelaser.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Regulering av gulvvarme.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Smøre membran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk under dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



Innredning.

Tilstandsrapport

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk ved hjelp av en ventil i himling.



Avtrekk i himling.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

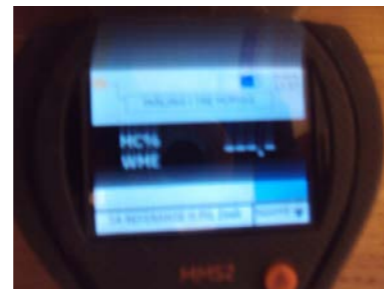
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 7,8 vektprosent.

Ble også foretatt fuktsøk på gulv og vegger bak dusjkabinett uten å få noen unormale utslag. (Er i mot naboileilighet og annen manns bod)



Hulltaking fra gangen.



Måleresultat under 7,8 vektprosent.

KJØKKEN

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Parkettgulv, malte slette betongelementer i himling, malte slette vegger og våtromsplater over kjøkkenbenken.

Innredning med hvite folierte fronter.

Tilstandsrapport



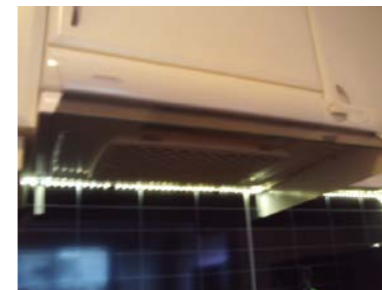
Deler av innredningen.

FØRSTE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelinger i himling på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Fordelinger i himling.



Røropplegg i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type boligblokk med tanke på lyd. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Er lagt opp vannbåren varme i gulvet på bad/vaskerom og radiatorer på soverom og stue.



Radiator på soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i boden og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Stikkontakt ved kjellerparkering.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i bod.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen registrerte avvik med tanke på helse, miljø og sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

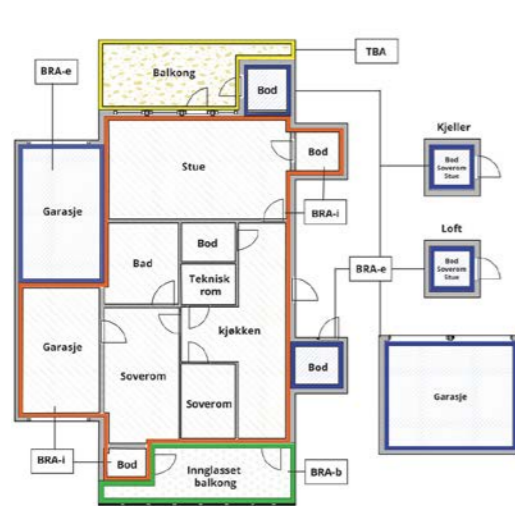
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- 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 bodler
- 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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) | | |
| Første | 57 | 5 | | 62 | 12 |
| SUM | 57 | 5 | | | 12 |
| SUM BRA | 62 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|--|----------------------------|
| Første | Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, innvendig bod | Utvendig bod ved terrasse, bod i fellesgang. | |

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 |
|-----------|------------------------------------|------------------------|
| 30.4.2026 | Torleif Fjellestad Loyd Svindal | Takstingeniør Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 13 | 1348 | | 0 | 3294.8 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Nordre hovedgårds vei 52

Hjemmelshaver

Hovedgårdsparken Borettslag

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|-----------------------------|
| 988354538 | | | Svindal Loyd, Svindal Sonja |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

76

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 06.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|--------------|------------------|-------|---------|
| Forretningsførerinfo | 29.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.04.2026 | | Gjennomgått | 5 | Nei |
| Kommunalinformasjon | 05.05.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 04.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 06.05.2026 | Plantegning. | Gjennomgått | 1 | Nei |

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 de 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 integreert 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.

Skadegjørere: 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 slitasje: 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

Sonja Svindal

Loyd Svindal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Nordre hovedgårds vei 52
4621 KRISTIANSAND S

4204-13/1348/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1408260097 1



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Skiftet STO-fasade da Kruse Smith hadde utført dette feil. Skiftet hele vindusfasaden i trappe/heishus.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Jaho

Beskrivelse av arbeidet: Ihht avtale med Bosør.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Elektroexperten

Beskrivelse av arbeidet: Lagt en 10A kurs til stikk i kjellerparkering.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. kilowattime (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**



Nabolagsprofil

Nordre hovedgårds vei 52 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Vågsbygd kirke | 4 min | 0.3 km |
| Linje M1, N1, M2, N2, 12, A26, 51, 52 | | |
| Kristiansand stasjon | 6 min | 4.1 km |
| Linje F5 | | |
| Kristiansand Kjevik | 23 min | |

Skoler

| | | |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Vågsbygd skole (1-7 kl.) | 8 min | 0.7 km |
| 454 elever, 40 klasser | | |
| Karuss skole (1-10 kl.) | 10 min | 0.8 km |
| 399 elever, 31 klasser | | |
| Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) | 11 min | 0.9 km |
| 55 elever, 5 klasser | | |
| Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.) | 11 min | |
| Fiskå skole (8-10 kl.) | 5 min | 0.4 km |
| 232 elever, 16 klasser | | |
| Vågsbygd videregående skole | 7 min | 0.5 km |
| 510 elever | | |
| Akademiet vgs Kristiansand | 10 min | 5.5 km |
| 180 elever | | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|---------------------------|-------|
| AMFI Vågsbygd Normallader | 3 min |
| AMFI Vågsbygd | 4 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

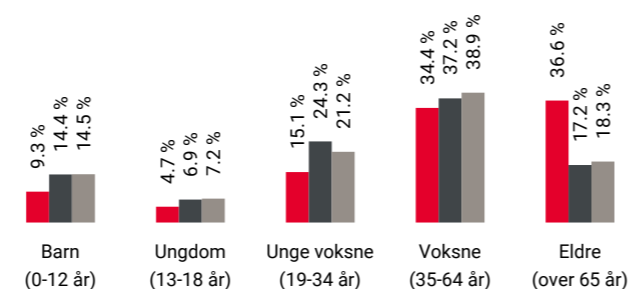
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia | 1 776 | 943 |
| Kristiansand | 79 810 | 39 213 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|------------------------------|--------|--------|
| Karuss barnehage (1-5 år) | 9 min | 0.7 km |
| 63 barn | | |
| Eplehagen barnehage (1-5 år) | 16 min | 1.2 km |
| 91 barn | | |
| Skårungen barnehage (0-5 år) | 14 min | 1.2 km |
| 52 barn | | |

Dagligvare

| | |
|----------------------|--------|
| Rema 1000 Vågsbygd | 4 min |
| Post i butikk | 0.4 km |
| Kiwi Vågsbygd Senter | 5 min |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



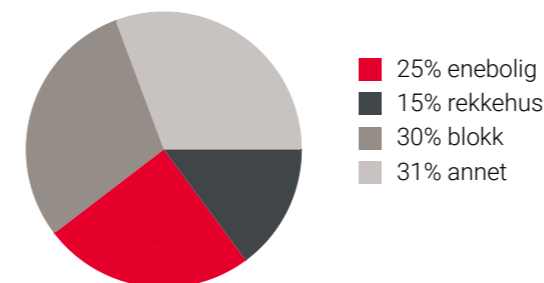
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

| | |
|-------------------------------|--------|
| Fiskå skole | 4 min |
| Ballspill, sandvolleyball | 0.4 km |
| Fiskå-banen kunstgress - 7er | 6 min |
| Fotball | 0.5 km |
| Fresh Fitness Vågsbygd Lumber | 11 min |
| Fresh Fitness Vågsbygd Kjos | 12 min |

Boligmasse



«Deilig og rolig, flott å kunne slappe av hjemme samtidig at man alltid får en god prat med naboen på veien.»

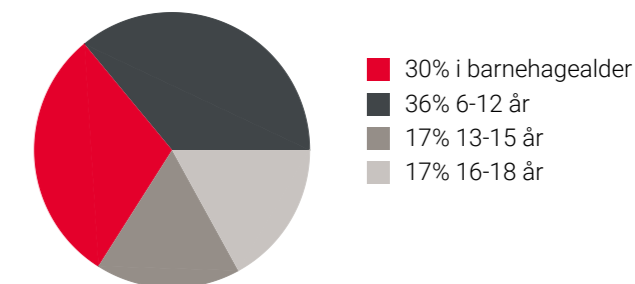
Sitat fra en lokalkjent



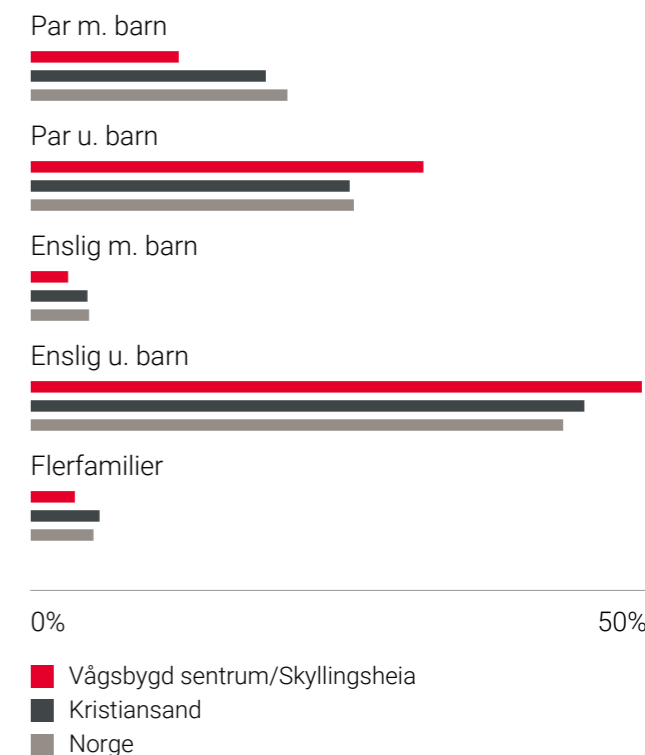
Varer/Tjenester

| | |
|-------------------|-------|
| AMFI Vågsbygd | 3 min |
| Apotek 1 Vågsbygd | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

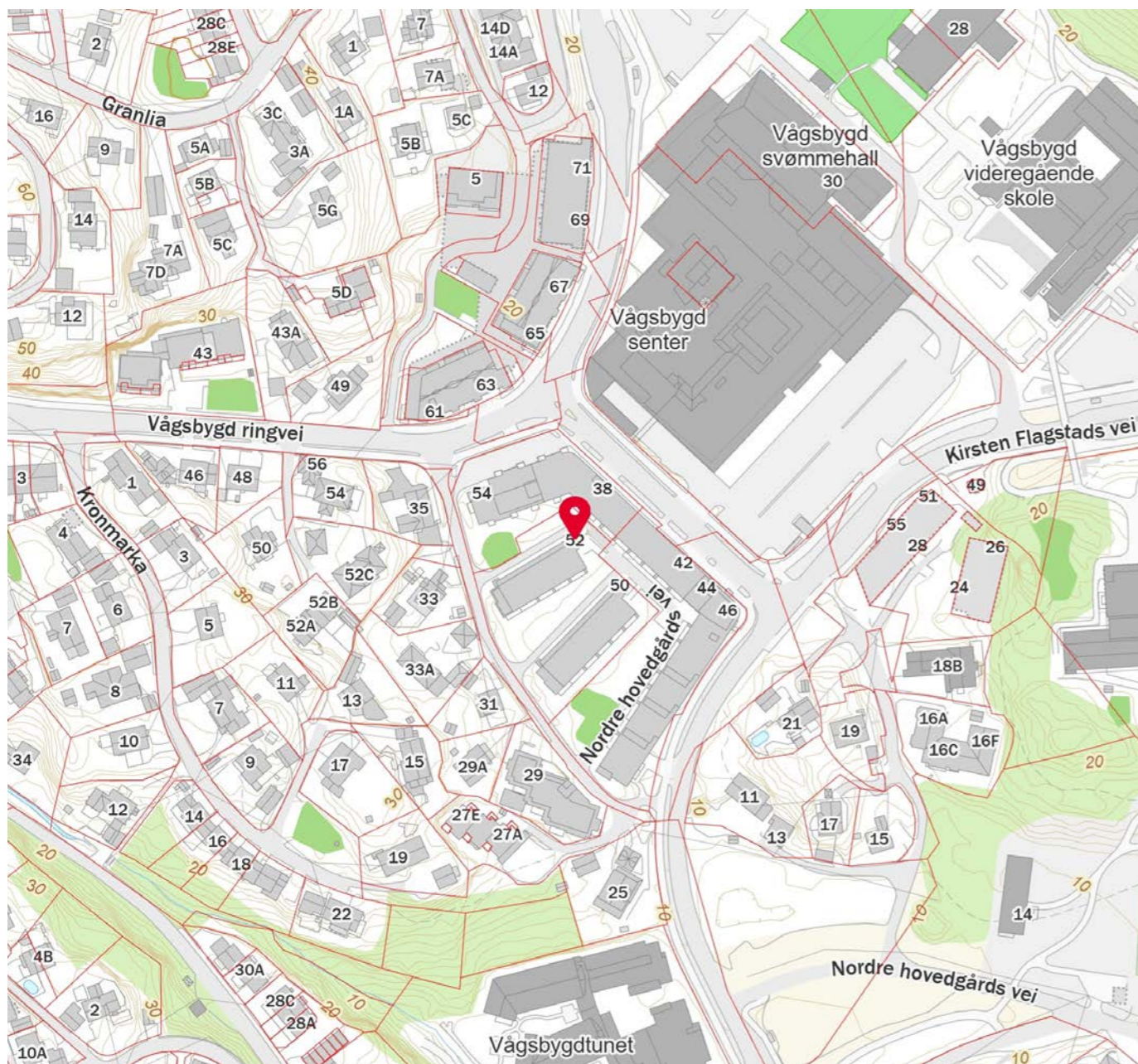
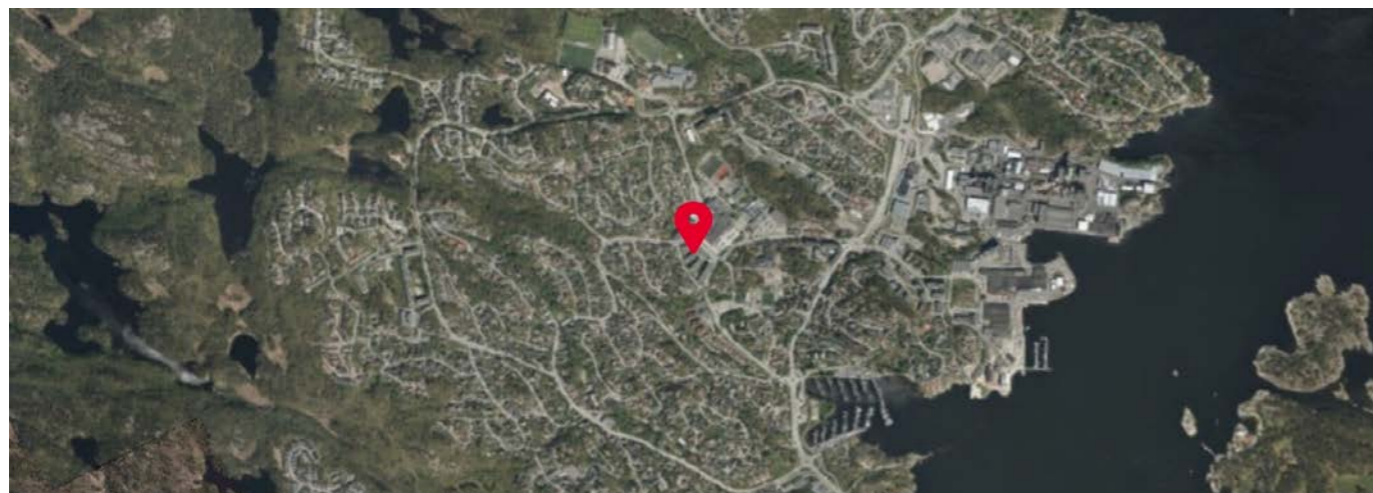


Familiesammensetning

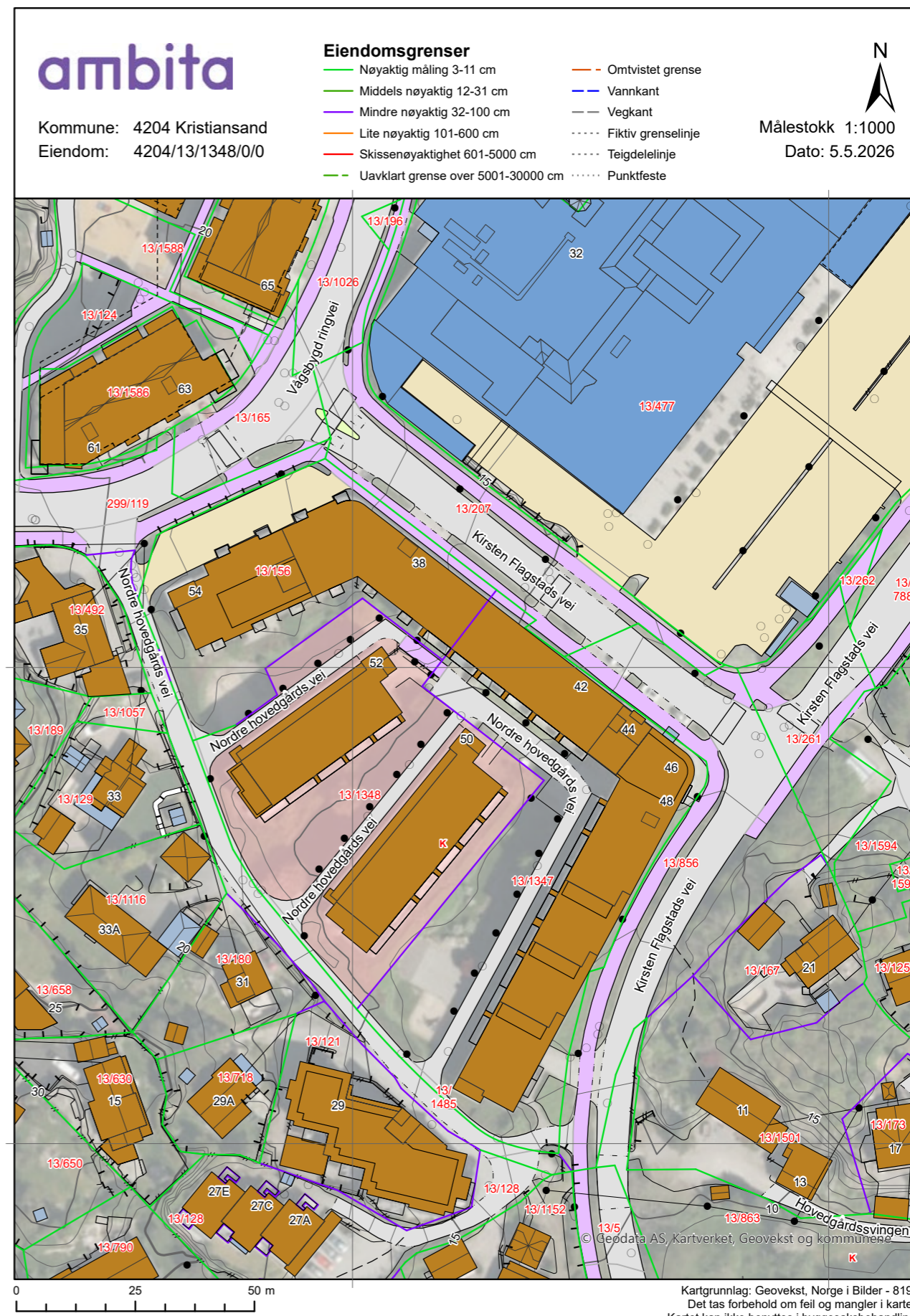


Sivilstand

| | Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia | Kristiansand | Norge |
|---------------|--------------------------------|--------------|-------|
| Gift | 41% | 33% | 33% |
| Ikke gift | 37% | 54% | 54% |
| Separert | 12% | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 10% | 4% | 4% |



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





KARTUTSKRIFT
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



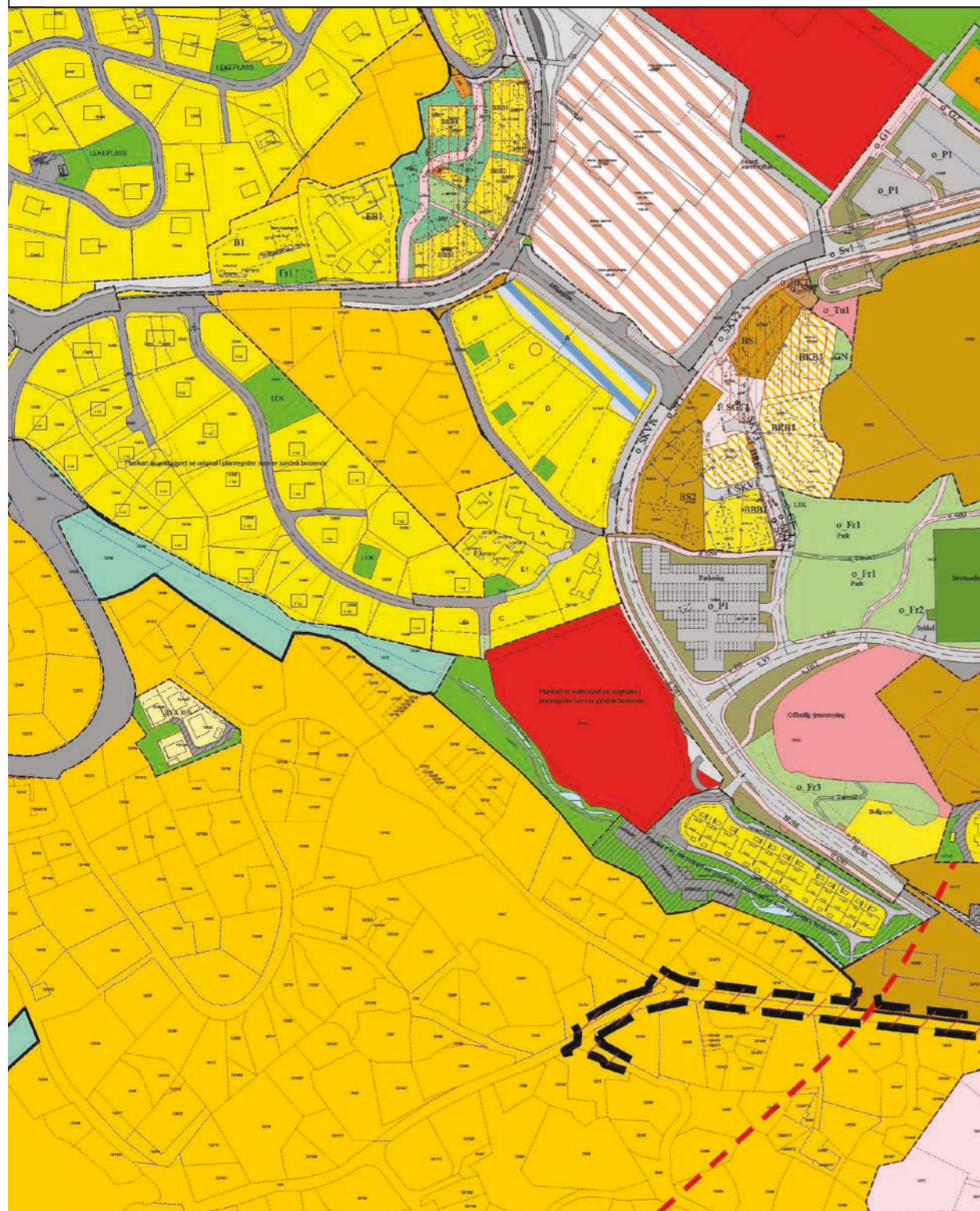
Målestokk: 1:3000



Område: Nordre hovedgårds vei 52

Dato: 06.05.2026

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold. Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 817.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVEDGÅRDSTUNET

§1

Bebyggelsens utforming, plassering og høyde

Bebyggelsen og uteområdet skal mht volumer, materialer og farger utformes slik at området fremstår med et godt helhetlig preg.

Bebyggelsen skal ha flate tak.

Det kan tillates mindre at oppbygg for tekniske installasjoner og trappehus føres opp over gesimshøyde forutsatt at utformingen er i harmoni med bebyggelsen.

Underjordisk parkeringsanlegg og tilhørende atkomstvei kan tillates utenfor byggegrense.

§2

Utnyttelse

Bruksareal for byggeområdet regnes under ett.

Tillatt utnyttelsesgrad er TU-200%.

Tillatt bruksareal er T-BRA 18500 m².

Bebyggelsens maksimalt tillatte høyder er vist på plankartet med angivelse av cotehøyder for gesims.

Parkeringsanlegg og boder under terreng skal ikke medregnes i bruksareal.

§3

Uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 25 m² uteareal pr. bolig.

Balkonger til leiligheter, takterrasser uten overdekning og eventuelt kalde innglassede svalganger medregnes i uteoppholdsareal.

Ubebygde deler av tomten skal opparbeides for felles opphold og lek for alle boligene i anlegget.

§4

Friområde - lekeplass

Det skal avsettes 300m² for offentlig friområde - lekeplass.

Endelig utforming og plassering avgjøres i utomhusplan.

§5

Atkomst og parkering

Hovedatkomst for fotgjengere skal skje fra Miljøgate.

Innganger til forretninger og kontor skal skje fra Miljøgate.

Boligene skal ha oppstillingsplasser i parkeringskjeller. Innkjøring til parkeringskjeller skal skje fra Kirsten Flagstads vei og skal være felles for hele tomteområdet. Det tillates ikke parkering på bakken inne på tomteområdet. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Parkeringskravet skal ikke overstige vedtekt til pbl.§69, A. Indre sone.

§6

Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal. Planen skal vise atkomst, gangveier, belysning, arealer for lek og opphold, arealer for avfallsbeholdere og grøntanlegg.

§7

Livsløpstandard

50% av leilighetene skal bygges med livsløpstandard.

**§8
Støy**

Det skal foretas støymålinger.
Plan for støytiltak må foreligge sammen med rammesøknad.

**§9
Tilknytning til fjernvarme**

Hovedgårdstunet skal tilknyttes fjernvarme ihht vedtekt.

**§10
Miljøgate**

Det skal utarbeides detaljplan for Miljøgate mellom planområdet og Vågsbygd senter.

**§11
Rekkefølgebestemmelser**

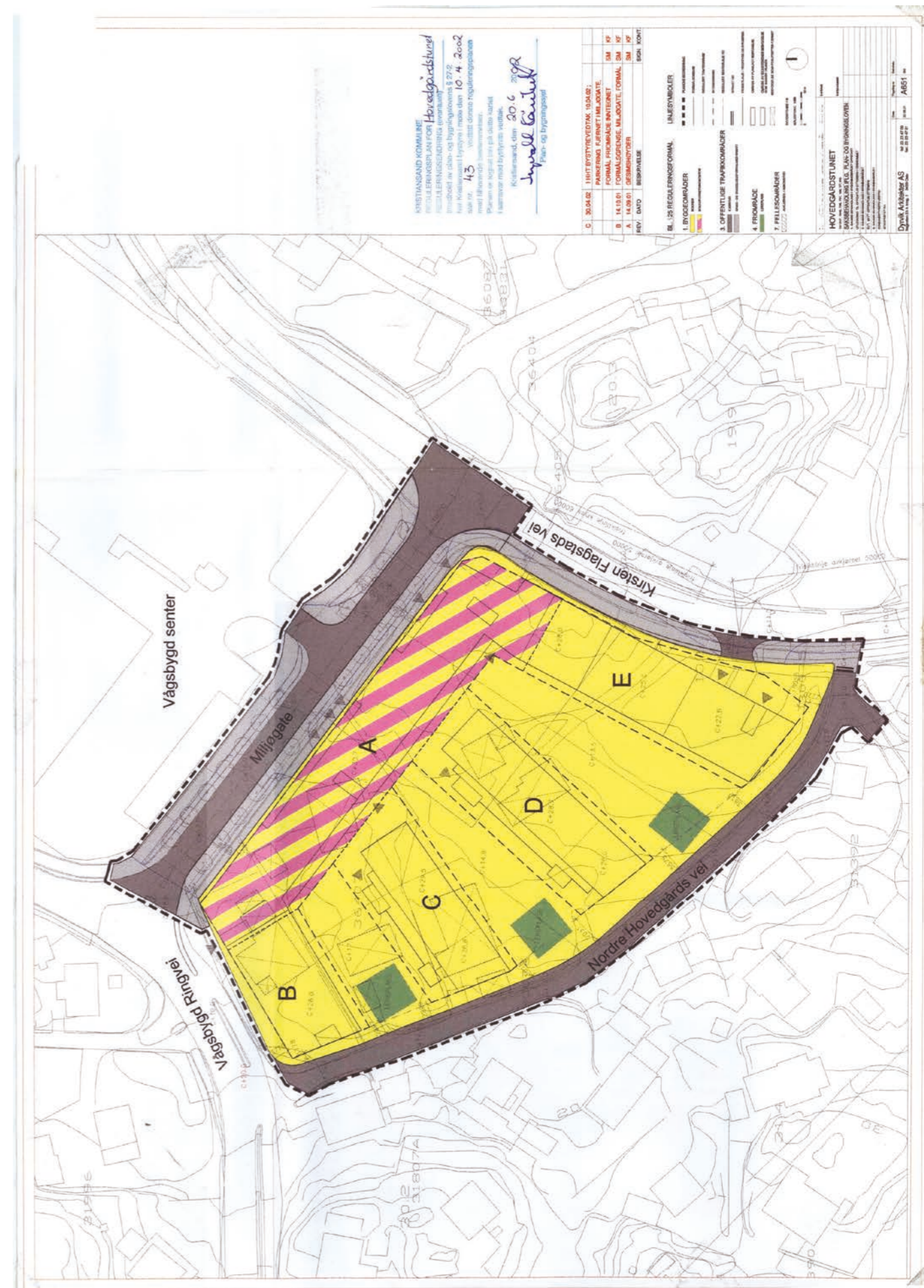
Miljøgate skal være opparbeidet når boligene tas i bruk.
Lekeplassene opparbeides og skal være ferdigstilt når første boenhet er innflyttingsklar.
Nordre Hovedgårdsvei skal være opparbeidet når boligene tas i bruk. Utkjøring til Kirsten Flagstads vei kan stenges når veien er opparbeidet.

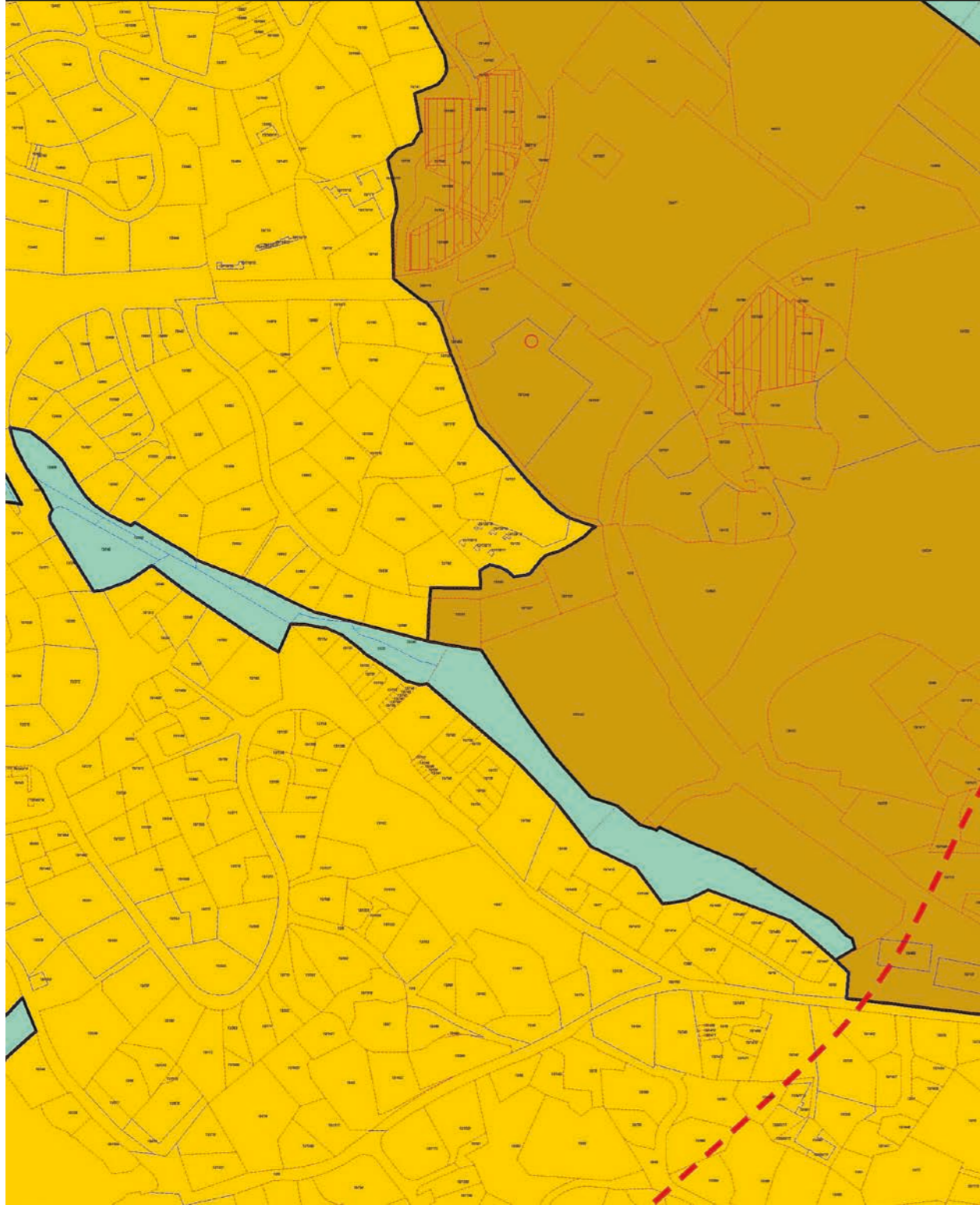
14.09.01

17.10.01 Dyrvik Arkitekter AS

Vedtatt av bystyret i Kristiansand 10.04.2002 som sak nr. 43.

Plan- og bygningsjefen





Tegnforklaring

Matrikkelkart

- ABC Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Seksjon
- Teig (Flate)
- Teig (Flate)
- Grense <= 13 cm
- Grense <= 50 cm
- Grense <= 200 cm
- Grenspkt <= 13 cm
- Grensepkt <= 50 cm
- Grensepkt <= 200 cm
- Offentlig godkjent
- Bolt
- Geometrisk hjelpepunkt
- Røys
- Annet grensemerke
- Eiendomsgrense Anleggseiendom

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspeningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Sentrumsformål - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Hovedveg tunnel - framtidig



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

Dato: 06.05.2026

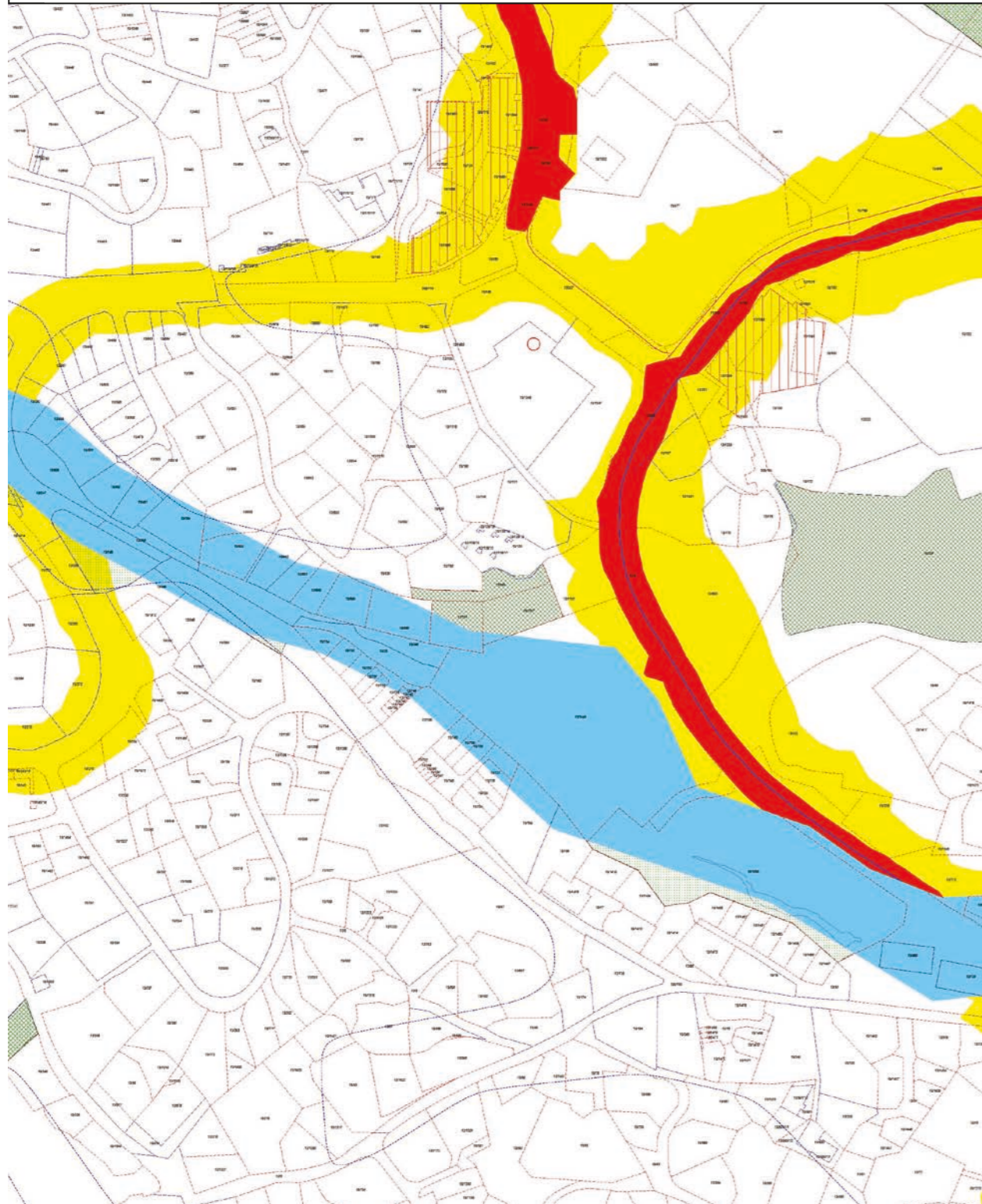
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



- T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner**
 - Restriksjonsområde innflygingstøys
 - Vurderingsområde turbulens
 - Vurderingsområde lysending
- T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
 - Terreng
 - Hinderflate - Høyde
 - Innflygingsflate - Grense
 - Utflygingsflate - Grense
 - Utflygingsflate - Senterlinje
 - Hinderflate - Grense
 - Abc123 - Tekst
- T13 Luftkvalitet**
 - Gul sone
 - Rød sone
- T12 Støy**
 - Gul sone
 - Rød sone
- T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde**
 - Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
 - Abc123 - Tekst
- T10 Samferdsel - Sykkelvei**
 - Hovedsykkelnett (nåværende)
 - Hovedsykkelnett (framtidig)
 - Sykkellekspresstvei (nåværende)
 - Sykkellekspresstvei (framtidig)
- T10 Samferdsel - Kollektivtransport**
 - Buss (nåværende)
 - Buss (framtidig)
- T9 Vernet og fiskeførende vassdrag**
 - Bekkeutløp
 - Vandingshinder (naturlig)
 - Vandingshinder (menneskeskapt)
 - Vandingshinder (annet)
 - Laks- og sjørøttelørende bekkeløp
 - Mulig laks- og sjørøttelørende bekkeløp
 - Laks- og sjørøttelørende kulvert
 - Vernet vassdrag
 - Laks- og sjørøttelørende elv
 - Mulig laks- og sjørøttelørende elv
 - Laks- og sjørøttelørende vann
- T8 Kulturmiljø**
 - Grense for kulturmiljøområde
 - Grense for hensynsone - Angitt hensyn
 - 1 - Svært stor verdi
 - 2 - Stor verdi
 - 3 - Middels verdi
- T7 Fiskeri**
 - Strandnotstasjon
 - Akvakultur (punkt)
 - Akvakultur (flate)
 - Fiskeplass - Aktive redskap
 - Fiskeplass - Passive redskap
 - Fredningsområde - Hummer
 - Gytelek - Torsk
 - Løsefiskeplass
 - Røkket - Aktive redskap
- T6 Dyrket Mark**
 - Fullyrka jord
 - Overflate dyrka jord
 - Innmærksbete
- T5 Grønnstruktur**
 - Grønnstruktur
 - Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
 - Otterdlig friluftsområde
 - Merket tur- og friluftsrute
 - Turvei (nåværende)
 - Turvei (framtidig)
 - Barnvandrersti
 - Lysløype
 - Kyststi
 - Kyststi (manglende forbindelse)
 - Badeplass (nåværende)
 - Badeplass (framtidig)
 - Utåsttpunkt
- T4 Naturmangfold**
 - Svært viktig
 - Viktig
 - Lokalt viktig
- T3 Flom**
 - Havnivåstigning +3m
 - Stormflo
 - Flom i vassdrag
- t2 kvikkleire_revidert**
 - Marin grense
 - Mulig marin leire
- T1 Skred**
 - Snøskred (utløpsområde)
 - Snøskred (utløsningsområde)
 - Steinsprang (utløpsområde)
 - Steinsprang (utløsningsområde)
 - Andre løsmasseskred

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

**Innkalling til generalforsamling
tirsdag 25. mars 2025 kl. 17.00**

Aulaen i
Vågsbygd videregående skole
Auditorium AU038

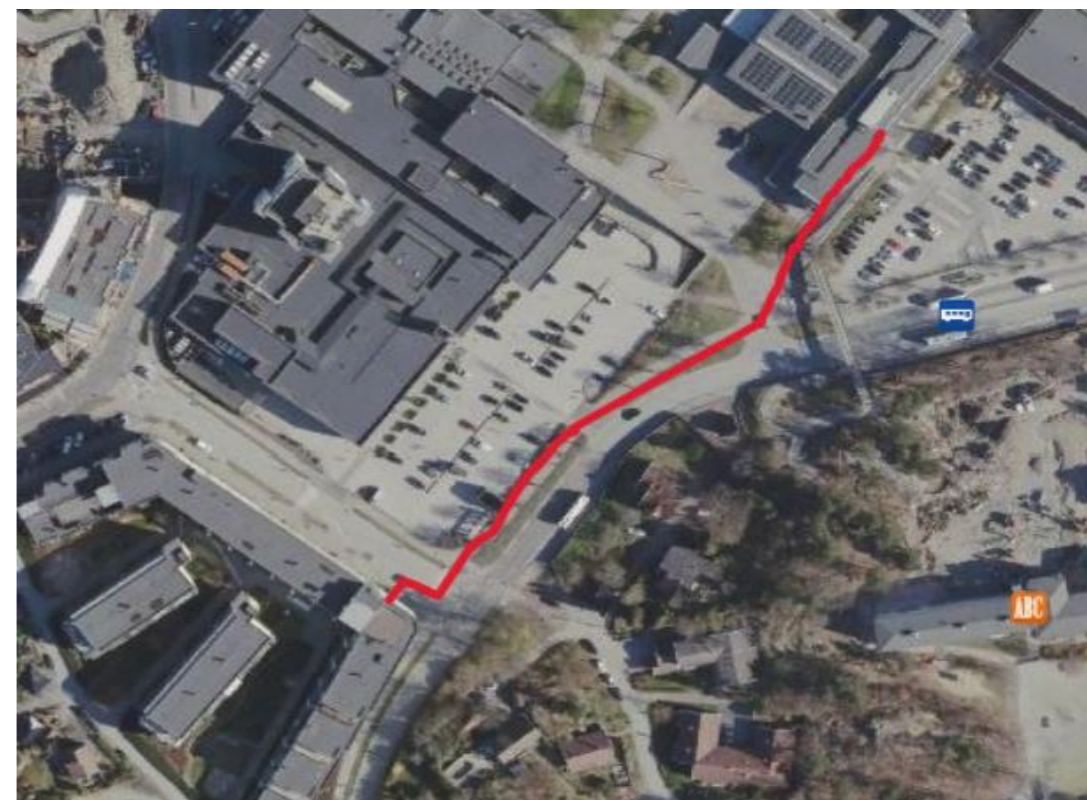


**Hovedgårdsparken borettslag
Generalforsamling 2025**

OBS! Samme sted som i fjor.

Rød strek er rute fra Hovedgårdsparken borettslag til lokalet i Vågsbygd videregående skole, INNGANG E

Trapp ned fra gateplan. De som trenger heis må benytte hovedinngang til skolen. Heisen vil være betjent.



Innkalling til ordinær generalforsamling i

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

Tirsdag 25.03.2025 kl: 17.00

Vågsbygd videregående skole. Auditoriet AU038

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder.

I henhold til § 10-5 i vedtektene til Hovedgårdsparken borettslag foreslår styret at styreleder Ole Fritjof Godtfredsen velges som møteleder. Han er forespurt og sagt seg villig.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen valgte Ole Fritjof Godtfredsen til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Styret foreslår Sonja Syvertsen fra Sørlandets boligbyggerlag velges som protokollfører . Hun er forespurt og sagt seg villig

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen valgte Sonja Syvertsen som protokollfører

1.3 Opptelling av stemmer: Til stede / fullmakter

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styret ber generalforsamlingen for Hovedgårdsparken borettslag om å godkjenne innkalling og dagsorden.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen for hovedgårdsparken borettslag godkjente innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Styrets årsmelding for Hovedgårdsparken Borettslag for 2024

Hovedgårdsparken Borettslag er etter vedtektene et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og drive den virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget ligger i Kristiansand og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

Borettslaget har 125 leiligheter. I løpet av 2024 var det 11 eierskifter.

Styrets hovedoppgave er ansvar for den løpende drift og vedlikehold av borettslaget og borettslagets eiendom samt personaladministrasjon for borettslagets ansatte.

Borettslagets styre:

Borettslagets styre valgt fram til generalforsamling i respektive år:

Styreleder, Ole Fritjof Godtfredsen, ekstern, valgt fram til 2025

Styremedlem og valgt nestleder, Wenche Irene Kvarstein, Hus E, valgt fram til 2025

Styremedlem, Hilde Gunn Eik, Hus E, valgt fram til 2025

Styremedlem, Erik Dyngvold, Hus A, valgt fram til 2026

Styremedlem, Jon Brokke-Hovet, Hus D, valgt fram til 2026

Varamedlemmene er alle valgt fram til 2025

1. Varamedlem og valgt sekretær, Arne Skoge, Hus A, valgt fram til 2025

2. Varamedlem, Herleiv Hansen, Hus A, valgt fram til 2025

3. Varamedlem, Asbjørn Lindland, leietaker, Hus C, valgt fram til 2025

4. Varamedlem, Oddvar Stendal, Hus C, valgt fram til 2025

Det er etablert en offisiell e-post-adresse til borettslaget: hovedgaardsparken@sobopost.no.

Vertskapstjenesten

Allerede ved etableringen av Hovedgårdsparken Borettslag ble det opprettet en vertskapstjeneste. Verkskapstjenesten har to ansatte i til sammen nær 100% stilling, og er bemannet hver arbeidsdag. Med flere ukentlige sosiale samlinger og et sted for å få informasjon er denne virksomheten svært viktig for bomiljøet. I tillegg til faste poster arrangeres utflukter og samlinger som grillsekskap, julelunsj og julegrøt. I 2024 ble det også arrangert et en egen samling for dem som har flyttet inn i borettslaget de siste 3 årene.

Styret vil takke Mona Nilsen og Lene Tomter for deres innsats og service.

Kommunikasjon med beboerne

Styret har siste år jevnlig gitt ut et informasjonsskriv til beboerne. Dette legges i alle postkassene. Informasjonsskrivet inneholder meldinger fra styret og glimt fra den daglige virksomheten. Styret har mottatt gode tilbakemeldinger på dette. Det er i tillegg laget en vedtaksprotokoll fra styremøtene som legges ut på portalen og henges opp på styrets tavle i lobbyen.

Styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av 2024 hatt 13 styremøter og behandlet 123 saker.

Stikkord fra styrets arbeid:

- Arbeidet med utskifting av råtne bodvegger er ferdigstilt
- Installert utvidelse av kameraovervåking i parkeringskjelleren. Hele parkeringskjelleren er nå omfattet av kameraovervåkningen.
- Lysene i ytterrådene i parkeringskjelleren er satt på og det er skiftet til LED lys. Det er ikke funnet lønnsomt å gå til innkjøp av nye LED-lys armaturer eller bevegelsessensor for lyset i parkeringskjelleren.
- Montert takrenner i framkant av balkongdekkene i de øverste etasje.
- Påbegynt skifte av kledningsbord før maling
- Inngått rammeavtale med Byggmester Per Otto Ingebretsen AS
- Inngått rammeavtale med Vennesla entreprenørforetning AS
- Byttet bankforbindelse fra DnB til Sparebanken Sør
- Gjennomført kurs om bruk av hjertestarter i regi av Røde Kors
- Det er innhentet et samlet tilbud på maling. Det var kun ett malerfirma som ga pris og prisen ble vurdert som for høy. Styret vil innhente priser med en oppdeling i mindre maleroppdrag.
- Kabelen for TV og bredbåndsleveransen som gikk i stolper og i luften, er avtalt lagt i bakken og avtalen med Altibox AS er fornyet med en bindingstid på 5 år fra 2024. Altibox AS tar kostnaden med å legge kabelen i jorda.
- Flere trær i parken som ga skygge og hindret sol for noen leiligheter, er blitt beskåret.
- Det er lekkasje og funnet råte i buet yttervegg. Rådgivningsfirmaet Dagfinn Skaar AS er engasjert for å utarbeide tilbudsdokumenter for rehabilitering av vegg og vinduer. Rådgivningsfirmaet vil sende ut tilbudsforespørsler til aktuelle entreprenører og gjennomgå disse.
- Dokumentet for brannberedskap er oppdatert.
- Representant fra teknisk utvalg har gjennomført kontroll av røykvarslere i de leilighetene hvor beboer ønsket denne kontrollen. Defekte røykvarslere er byttet til nye.
- Det var i juni to innbrudd i parkeringskjelleren. Innbruddene ble anmeldt, og fulgt opp av styret, men saken ble henlagt.
- Etter innspill fra beboere er det foretatt revidering av husordensreglene som gjelder parkeringsreglementet og framleie av parkeringsplasser.

- Kostnadene til fjernvarme innbetales som et månedlig akontobeløp. Det har tidligere år blitt foretatt en årlig avregning mellom akontobeløp og det reelle forbruket. I 2024 ble det lagt om til halvårlig avregning.

Fremtidig vedlikehold/ oppgraderinger

Styret ser for seg at i tillegg til løpende vedlikehold bør følgende gjennomføres i løpet av en treårsperiode:

- Rehabilitering av buet yttervegg inkludert skifte av vinduer
- Vask og maling av trekledning samt dører og vinduer alle hus
- Rustfjerning og refuging på de fleste balkonger og topp/bunn av søyler
- Skifte røykvarslere i alle leiligheter

Økonomi

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Disponible midler var pr 31.12.2024 kr 5.269.378 som er en økning fra 2023 på kr 1.200.882. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tatt til etterretning.

3. Regnskap og budsjett

Se vedlegg fra side 17

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tatt til orientering.

4. Innmeldte saker fra eierne

4.1 Lys i garasjeanlegget

Sak fremmet av Loyd Svindal

Til HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

Mottatt 26.01.2025

Følgende ønskes tatt opp i årets generalforsamling:

Lys i garasjeanlegget.

Flott at det omsider ble lys i garasjen igjen, men lurer på om nytteverdien at det står på fullt hele døgnet. Timer-funksjonen, f.eks. redusert mellom kl. 23- 07 koster oss vel ingenting å gjeninnføre.. Tror også at bevegelsessensorer fort ville tjenes inn.

Styrets innstilling:

Etter generalforsamlingen i 2024 ble det i tråd med vedtaket satt på lys i ytterrådene. Det ble videre byttet lysrør til LED-lysrør. Styret fikk i oppgave å hente inn pris på bevegelsessensor og LED lys armaturer.

Styret har innhentet pristilbud på bevegelsessensor, kr 53.000 med mulige tillegg, og å skifte til LED-lys armaturer. Styrets vurdering er at kostnadene til disse tiltakene overstiger nytten og styret har derfor valgt å la lyset på stå på hele tiden.

Forslag til vedtak:

Nåværende ordning med lys i garasjeanlegget uten timerfunksjon eller bevegelsessensor videreføres.

4.2 Om informasjon fra styret til andelseierne

Sak meldt til generalforsamlingen fra John Jacobsen og Loyd Svindal

John Jacobsen og Loyd Svindal har uavhengig av hverandre meldt inn sak som gjelder styrets informasjon til andelseierne. Styret har forespurt begge de to som har lagt inn saken om disse kan behandles som samme sak.

Begge har bekreftet at saken kan behandles sammen.

Fra: Loyd Svindal

Til HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

Mottatt 26.01.2025

Følgende ønskes tatt opp i årets generalforsamling:

Manglende informasjon.

Syntes både generell info, og enda mere referat fra styremøtene, er nærmest uten innhold.

Eneste infokanal (for de som ikke sosialiserer seg i lobbyen) er faktisk infoskrivet, som har et «profft» layout , men kan, og bør, neppe erstatte direkte info fra styremøtene.

Slik det praktiseres idag gir det flere spørsmål enn svar og skaper unødig grobunn for spekulasjoner og mistillit.

Regner med at grunnlaget for disse «forenklede styrereferatene» inneholder mere enn det som blir lagt ut i portalen, helt unntaksvis behandles konfidensielle og privatpersonlige saker som «alle» ikke skal se.

Tror bestemt at mere åpenhet skaper mere trivsel og engasjement blant øvrige beboere, sikkert endel som innehar kompetanse og kan komme med konstruktive innspill underveis, så er det opp til styret å vurdere nytten av dette....

Dato: 26.01.2025

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG:

Sak til Generalforsamling 25.mars 2025

Om Informasjon til andeleseirene

Undertegnede har flere ganger kontaktet styret med ønske om mer detaljert informasjon om saker som er satt på dagsorden. Bakgrunnen er at det som formidles til beboerne er svært lite informativt. Tilbakemelding fra styret på dette ønsket har 2 momenter;

- Fortrolighet – styret behandler noen få ganger saker knyttet til enkeltpersoner og ytterst sjeldent kan det forekomme teknisk informasjon fra tilbydere i forbindelse med reparasjoner som ikke kan formidles til flere. Men aktuelle tilfeller forekommer svært sjeldent. Det vil være lite ressurskrevende å «sladde» fortrolig informasjon.
- Ressurs – Det kan komme spørsmål/henvendelser fra beboere som styret eventuelt må besvare. Min refleksjon på dette er at gitt at informasjonen som formidles gis er tilstrekkelig utdypende, vil det i liten grad skje. Men så kan det fange opp at blant beboeren er det kanskje enkelte som har detaljkunnskap og/eller praktisk erfaring om det som er til behandling. Slike kan bidra med konstruktive innspill før endelig beslutning vedtas.

Eksempler hentet fra «PROTOKOLL FRA Styremøte nummer 8 - 2024 – 2025» datert 18.12.2024

- Sak nr 20240071 Buet yttervegg
Ingeniørfirmaet Dagfinn Skaar AS har ferdigstilt prosjektbeskrivelse for Buet yttervegg.
Vedtatt:
Styret vedtar å sende ut tilbudsforespørsel på buet yttervegg basert på prosjektbeskrivelse av 4.12.2024 til 4 tilbydere med formål å gjennomføre rehabiliteringen av buet yttervegg fra og med våren 2025.
Vedtatt, 5 mot 0 stemmer
- Sak nr 20240072 Sak om vedlikehold til generalforsamlingen 2025
Vedtatt:
Styret tar foreløpig utkast til oversikt over de større framtidige vedlikeholdsoppgaver til orientering
Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Til begge nevnte saker vil det være saksdokumenter som er formidlet til styremedlemmene før møtet, slik at de kan sette seg inn i sakene og dermed bli forberedt. Slike dokumenter kan like lett bli gjort tilgjengelig Portalen, slik at alle beboere kan se det der. Det kreves ikke ekstra ressurser til dette, det er bare å krysse av i portalen for at et dokument bli tilgjengelig for alle beboere. Infoskriv som deles ut til beboerne inneholder noen ganger litt utdypende informasjon, men allikevel ikke tilstrekkelig til av kyndige beboere kan vurdere kvaliteten på det som er til behandling.

Kommentarer til behandling av «Fortrolighet og taushetsbelagt informasjon»

- Fra nettsiden til BATE (Boligbyggelag i Rogaland – Bate.no) er det kopiert følgende om temaet:

Innsynsrett i saker som ikke gjelder personer

I saker som gjelder bygget, fellesområdene, innkjøpte tjenester og så videre, er terskelen høy for ikke å kunne dele informasjon med beboere. Styreprotokollen kan ikke deles som helhet, men den delen av protokollen som gjelder den respektive saken kan utleveres.

Hvordan skal beboere spørre om opplysninger

Det finnes ingen konkrete retningslinjer for dette, men vår anbefaling er at beboer sender inn en skriftlig henvendelse til styret. Styret bør deretter, innenfor rimelighetens tid, komme med en tilbakemelding til vedkommende.

Del informasjon med beboerne!

God kommunikasjon mellom styret og beboere legger ofte grunnlaget for et sunt og godt naboskap i borettslag og sameier. Å dele informasjon om hva som diskuteres på styremøtene er et eksempel på dette, da det gir beboerne innsikt i hva som er på dagsorden der de bor.

Bare husk: ikke del konfidensiell informasjon, eller informasjon som kan knyttes til enkeltpersoner.

- Åpenhet: Fra nettsiden der arbeid til frivillige organisasjoner er omtalt er det lagt inn kommentarer om «åpenhet».

Åpenhet og innsyn vil sikre godt omdømme både utenfra og internt, skape trygghet for alle involverte og gi økt lojalitet hos medlemmene. Jo større grad av åpenhet, desto mindre grobunn vil det være for at mistanker og usikkerhet får forplante seg. Det er viktig at man er åpen, ikke bare om hva som vedtas, men også om hvordan vedtak blir tatt. Dermed er det viktig å fortelle tydelig om hvordan man kan være med og påvirke disse prosessene, for alle som ønsker å involvere seg.

I enkelte saker vil styret ha behov for å diskutere konfidensielle forhold og dette vil begrense åpenheten. Det er derfor viktig å være bevisst på hva som er nødvendig å holde hemmelig.

Jeg tror at større åpenhet fra styret til Hovedgårdsparken kan medføre at alle beboere som har relevant kompetanse og erfaring får mulighet til å medvirke til kvalitetssikring av beslutninger som berører alle.

En bieffekt kan også bli at beboeren får større «eierfølelse» til det hele og kan kanskje bli motivert positivt til å delta i styrearbeid i fremtiden (rekruttering til styret har vært problematisk).

Hilsen
John Jacobsen

Styrets innstilling:

Styret er opptatt av å gi en god informasjon til beboerne om styrets arbeid og om annen nyttig informasjon om driften av borettslaget og det som ellers tilbys til andelseierne. Sommeren 2023 ble det startet opp med å gi ut et informasjonsskriv. Informasjonsfolderen gis ut så godt som hver måned.

Styret har fått mange gode tilbakemeldinger på denne folderen. Gjennom denne orienteres andelseierne om styrets arbeid og om tilbudene som alle kan ha nytte og glede av.

Alt kan selvsagt gjøres bedre og styret vil arbeide videre med innholdet informasjonsfolderen, slik at det blir denne som sammen med portalen blir informasjonskanalen til beboerne.

Styrets kommentar til eksemplene på manglende informasjon fra styremøtet 18.12.2024 som er nevnt i det ene saksframlegget.

Sak nr 20240071 Buet yttervegg

Vedtak:

Styret vedtar å sende ut tilbudsforespørsel på buet yttervegg basert på prosjektbeskrivelse av 4.12.2024 til 4 tilbydere med formål å gjennomføre rehabiliteringen av buet yttervegg fra og med våren 2025.

Etter styrets mening bør ikke firmanavnene på de 4 tilbyderne oppgis til alle før forespørsel sendes ut

Sak nr 20240072 Sak om vedlikehold til generalforsamlingen 2025

Vedtak:

Styret tar foreløpig utkast til oversikt over de større framtidige vedlikeholdsoppgaver til orientering.

Etter styrets mening må det være slik at et foreløpig utkast til et dokument om vedlikeholdsoppgaver ikke sendes ut til alle. Styret anser dette som et arbeidsdokument.

I saken om informasjon til andelseierne har den ene innsender av saken, John Jacobsen, henvist og sitert fra hjemmesiden til Boligbyggelaget Bate, med hovedkontor i Stavanger. I tillegg til de punkter som innsender har sitert fra Bate, er det på samme side et tips fra Bate.

Tipset fra Bate er gjengitt i firkanten nedenfor:



Tips! Del informasjon om styremøtene

Lag et kort nyhetsbrev/referat fra styremøtene, og del dette i kommunikasjonskanalene til ditt borettslag/sameie (feks. på Min side, Facebook eller direkte til beboers e-postadresse)

Men husk: ikke del sensitive-, konfidensielle- eller personopplysninger.

<https://bate.no/batebloggen/beboers-innsynsrett-i-styrearbeidet>

På denne bakgrunn vil styret foreslå for generalforsamlingen at informasjonen fra styremøtene gis til andelseierne via informasjonsfolderen. Forslaget fra styret er at dette innføres som en prøveordning fram til neste generalforsamling og evalueres i 2026.

Ved avstemming i styret om styrets innstilling ble denne vedtatt mot én stemme.

Forslag til vedtak:

Styrets informasjon fra styremøtene gis til andelseierne via informasjonsfolderen.

Ordningen evalueres i generalforsamlingen 2026.

5. Saker innmeldt av styret

5.1 Sak om videre vedlikehold av Hovedgårdsparken borettslag

Videre vedlikehold

Generalforsamlingen 2024 behandlet blant annet sak om videre vedlikehold. Lånefinansiering av videre vedlikehold ble behandlet som egen sak. Daværende styre ba om fullmakt til å ta opp lån til dette formålet. Følgende vedtak ble fattet:

I tillegg til drift og løpende vedlikehold ber generalforsamlingen 2025 om at styret gjennomfører vedlikeholdsoppgavene i henhold til foreliggende tabell når finansiering er sikret.

I egen sak om lånefinansiering fikk styret fullmakt til å ta opp lån på inntil 12 mill kroner for arbeider som skulle gjennomføres i en tre-års-periode.

Tabellen nedenfor inneholder større vedlikeholdsoppgaver med beløp over kr 200.000 og antatt årstall for gjennomføring.

| Hus | Oppgave | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 |
|---------------|---|---------|------------------|------------------|----------------|
| A, C, D, E | Vask/maling, trekledning, dører og vinduer, anslått | | 3 000 000 | 2 000 000 | |
| | Buet yttervegg hus A og E <u>Prosjektering</u> <u>Gjennomføring Vår / høst 2025</u> | 300 000 | 5 000.000 | | |
| | Refuging og rustfjerning | | | 1 000 000 | |
| | <u>Maling balkonger Buett yttervegg (A/E)</u> | | | 1 000 000 | |
| | Ny ytterdør hovedinngang hus E | | | | 200 000 |
| A, C, D, E | Innvendig Utskifting røykvarslere <u>Flyttet til 2027</u> | | | | 300 000 |
| | Ny dør til hus A i lobbyen m/automatikk | | Vurdering | | |
| | Vurdere vedlikehold og interiør i serviceavdelingen | | Vurdering | | |
| | Sum | | 8 000 000 | 4 000 000 | 500 000 |
| | Uforutsett / Reserve | | 800 000 | 400 000 | 100 000 |
| | Behov inkl mva og reserver | | 8.800 000 | 4 400 000 | 600 000 |

Forslag til vedtak:

Styret i Hovedgårdsparken borettslag vil anbefale generalforsamlingen å fatte følgende vedtak:

I tillegg til budsjettert drift og løpende vedlikehold ber Generalforsamlingen 2025 om at styret gjennomfører vedlikeholds- og oppgraderingsoppgaver i henhold til foreliggende tabell når finansiering er sikret.

5.2 Lånefinansiering av videre vedlikehold

Til generalforsamlingen i 2024 ble det utarbeidet et dokument der aktuelle vedlikeholdsbehov ble listet opp med kostnadsanslag og en forventet gjennomføring i løpet av 3 år. Kostnadsrammen som ble presentert var på kr 12,0 mill.

Borettslagets bankforbindelse er positiv til en lånesøknad innen denne rammen når det måtte være behov for annen finansiering enn egenfinansiering. Det er forventet en nedbetalingstid på lånet på 20 år, og en avdragsfri periode i perioden vedlikeholdet gjennomføres.

Ut fra finansieringsbehovet for gjennomføring av de vedlikeholdsoppgaver som har blitt gjennomført siden generalforsamlingen i 2024, har det ikke vært behov å benytte muligheten til å ta opp tilleggs lån.

Styret ser behov for å opprettholde muligheten til å ta opp lån på inntil kr 12,0 mill for å dekke vedlikeholdsbehov i den kommende 3 årsperiode. Ved et låneopptak på kr 12,0 mill, en nedbetalingstid på 20 år og dagens rente 5,55%, vil det gi en lånekostnad på kr. 665,- pr mnd.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å i en 3 års periode ta opp lån på inntil kr. 12,0 mill til å dekke vedlikeholdsbehov i borettslaget.

Lånet kan i gjennomføringsfasen av vedlikeholdsoppgavene bli tatt opp som et byggelån og konverteres til ordinært nedbetalingslån når lånebehovet er avklart. Som sikkerhet for lånefinansieringen tilbys lånegiver pant i eiendommen til Hovedgårdsparken Borettslag.

Nedbetalingslånet skal legges til rette for individuell nedbetaling.

5.3 Avdelingsregnskap serviceavdelingen

Egen regnskapsoversikt for servicevirksomheten legges frem til orientering. Tallene inngår i borettslagets regnskap som er behandlet i sak 3.

Regnskapet viser et overskudd i 2024 på kr 163.977 sammenlignet med overskuddet for 2023 på kr 32.727.

Det er i oversikten ikke tatt med servicevirksomhetens andel av borettslagets driftskostnader, som kommunale avgifter, forsikring, strøm, generelt vedlikehold, forretningsførsel for å nevne noen.

Avdelingsregnskap for servicevirksomheten

| | | 2024 | 2023 |
|--|-------------------------------|------------------|------------------|
| INNETEKTER | Antall Pris pr mnd Antall Mnd | | |
| Serviceavgift via husleia -24 | 125 700,00 12 | 1 050 000 | |
| Serviceavgift via husleia -23 | 125 600,00 12 | | 900 000 |
| Inntekter servicevirksomheten | | 164 320 | 147 785 |
| SUM INNETEKTER | | 1 214 320 | 1 047 785 |
| LØNNSUTGIFTER | | | |
| Fastlønn + noe timer | | 518 669 | 261 306 |
| Feriepenger 12% + 2,3% | | 67 696 | 37 367 |
| Arbeidsgiveravgift | | 85 013 | 36 844 |
| Sykepenger | | -5 070 | -170 974 |
| Pensjonskostnad | | 34 792 | 13 742 |
| SUM LØNNSUTGIFTER | | 701 100 | 178 285 |
| INNLEID ARBEIDSKRAFT PGA SYKEFRAVÆR | | | 497 705 |
| DRIFTSUTGIFTER | | | |
| Aviser/lisenser | | 20 702 | 18 048 |
| Betalingsterminal | | 9 840 | 9 843 |
| Kontor/rekvisita/div | | 41 784 | 10 726 |
| Renhold | | 131 250 | 129 375 |
| Servering | | 145 667 | 171 075 |
| SUM DRIFTUTGIFTER | | 349 243 | 339 068 |
| SUM DRIFTSUTGIFTER OG LØNN | | 1 050 343 | 1 015 058 |
| RESULTAT | | 163 977 | 32 727 |

Forslag til vedtak:

Fremlagt regnskap for serviceavdelingen med kommentarer tas til orientering.

6. Styrehonorar

Forslag fremmet av valgkomiteen

Forslag til vedtak:

Samlet styrehonorar for perioden 2023/2024 var kr 255.000,- For perioden 2024/2025 har valgkomiteen i sin innstilling datert 08.01.2025 foreslått at totalt styrehonorar økes med kr 20.000.

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 275.000,-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder Ole Fritjof Godtfredsen
Nestleder Wenche Ireme Kvarstein
Styremedlem Hilde Gunn Eik
Styremedlem Erik Dyngvold
Styremedlem Jon Brokke-Hovet

For å få registrert det nye styret i Brønnøysundregisteret er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Valgkomiteens forslag: Ole Fritjof Godtfredsen

Forslag til vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen velges for ett år

7.2 Valg av styremedlemmer

Fra valgkomiteens innstilling:

Herleiv Hansen Styremedlem Velges for to år.
Oddvar Stendal Styremedlem Velges for to år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

| | | |
|------------------|-------------|-----------------------------|
| Erik Dyngvold | Styremedlem | Ett år igjen av sin periode |
| Jon Brokke-Hovet | Styremedlem | Ett år igjen av sin periode |
| Herleiv Hansen | Styremedlem | Velges for to år |
| Oddvar Stendal | Styremedlem | Velges for to år |

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år

Fra valgkomiteens innstilling:

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Første varamedlem | Arne Skoge |
| Andre varamedlem | Asbjørn Lindland (leietager) |
| Tredje varamedlem | Eli Rødstøl |
| Fjerde varamedlem | Solbjørg Johansen |

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Første varamedlem | Arne Skoge |
| Andre varamedlem | Asbjørn Lindland (leietager) |
| Tredje varamedlem | Eli Rødstøl |
| Fjerde varamedlem | Solbjørg Johansen |

7.4 Valg av valgkomite

Medlemmer velges for ett år

Fra valgkomiteens innstilling:

| |
|------------------------|
| Egil Johansen |
| Wenche Irene Kvarstein |
| Birger Tandberg |
| Aslaug Mosby |

Forslag til vedtak: Følgende valgkomite-medlemmer er valgt:

| |
|------------------------|
| Egil Johansen |
| Wenche Irene Kvarstein |
| Birger Tandberg |
| Aslaug Mosby |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 5 445 000 | 4 425 000 | 5 445 000 | 5 717 250 |
| Inndekning av renter | | 220 753 | 239 172 | 244 193 | 182 905 |
| Inndekning av ord. avdrag | | 285 658 | 353 216 | 328 663 | 263 167 |
| Inndekning av IN avdrag | 0 | 1 178 085 | 826 559 | 0 | 0 |
| Innbetalt kabel TV | | 623 500 | 561 000 | 628 000 | 628 500 |
| Andre leieinntekter | | 1 050 000 | 900 000 | 1 050 000 | 1 050 000 |
| Oppvarming | | 1 316 519 | 1 480 172 | 1 773 720 | 1 773 720 |
| Tilskudd | | 0 | 10 000 | 0 | 0 |
| Vedlikeholdsfond | 1 | 1 800 000 | 1 875 000 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Andre driftsinntekter | 2 | 311 660 | 301 117 | 243 000 | 291 000 |
| Sum inntekter | | 12 231 174 | 10 971 235 | 11 512 576 | 11 706 542 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Revisjonshonorar | 3 | 23 813 | 21 375 | 23 000 | 24 000 |
| Styrehonorar | 4 | 254 000 | 235 000 | 250 000 | 262 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 189 360 | 191 135 | 185 000 | 192 000 |
| Rådgivningstjenester | 5 | 79 458 | 74 500 | 250 000 | 283 000 |
| Kontingent boligbyggelag | | 37 250 | 36 750 | 36 750 | 37 250 |
| Vaktmestertjenester | | 181 593 | 255 165 | 275 000 | 275 000 |
| Andre tjenester | 6 | 348 109 | 836 773 | 350 000 | 355 000 |
| Lønn | 7 | 581 296 | 137 695 | 627 200 | 650 000 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 7 | 156 662 | 65 777 | 137 110 | 156 000 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 8 | 2 695 996 | 2 315 309 | 3 369 997 | 3 442 470 |
| Kabel-tv | | 618 912 | 593 712 | 633 000 | 632 000 |
| Forsikring | | 431 826 | 455 862 | 432 000 | 500 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 662 581 | 1 492 959 | 1 654 000 | 1 837 000 |
| Strøm | 9 | 191 665 | 249 723 | 222 000 | 222 000 |
| Oppvarming | 10 | 1 492 229 | 1 668 323 | 1 960 000 | 1 980 000 |
| Renhold, fellesareal | | 432 750 | 428 549 | 425 000 | 420 000 |
| Verktøy, driftsmatriell, inventar | | 42 478 | 33 472 | 38 000 | 38 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 20 525 | 32 290 | 25 913 | 25 000 |
| Telefon og porto | | 3 866 | 4 197 | 4 000 | 4 000 |
| Drift maskiner | | 159 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 11 | 34 410 | 37 915 | 42 750 | 27 250 |
| Avskrivninger | | 0 | 5 937 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 9 478 936 | 9 172 417 | 10 940 720 | 11 362 470 |
| Driftsresultat | | 2 752 239 | 1 798 818 | 571 856 | 344 072 |
| Finansinntekt- og kostnad | | | | | |
| Renteinntekter | | 131 826 | 3 370 | 1 000 | 100 000 |
| Annen finansinntekt | | 1 743 | 724 | 0 | 2 000 |
| Rentekostnad | | 220 108 | 239 463 | 244 193 | 182 905 |
| Resultat av finansinntekt- og kostnad | | -86 539 | -235 369 | -243 193 | -80 905 |
| Årsresultat | 12, 13 | 2 665 699 | 1 563 449 | 328 663 | 263 167 |
| Disponering av resultat | | | | | |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital | | -2 665 699 | -1 563 449 | 328 663 | 263 167 |
| Sum disponering av resultat | | -2 665 699 | -1 563 449 | 328 663 | 263 167 |

Balanserapport klient 426 HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|----------------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 14, 15 | 197 043 000 | 197 043 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 197 043 000 | 197 043 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 0 | 50 244 |
| Andre fordringer | 16 | 80 336 | 105 693 |
| Andre omløpsmidler | | 18 540 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 3 005 063 | 5 632 894 |
| Innestående på særvilkår | | 3 024 590 | 1 774 |
| Skattetrekkskonto, bundne midler | | 30 463 | 19 362 |
| Sum omløpsmidler | 12 | 6 158 992 | 5 809 967 |
| SUM EIENDELER | | 203 201 992 | 202 852 967 |

Balanserapport klient 426 HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---------------------------------------|-----------|----------------------------|------------------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | 12 500 | 12 500 |
| Annen egenkapital | | 77 935 660 | 77 935 660 |
| Årets resultat | | 2 665 699 | 0 |
| Sum egenkapital | 13 | 80 613 860 | 77 948 160 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 15, 17 | 2 955 518 | 4 420 335 |
| Borettsinnskudd | 15, 17 | 118 593 000 | 118 593 000 |
| Garasje innskudd | | 150 000 | 150 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 121 698 518 | 123 163 335 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 7 101 | 11 212 |
| Leverandørgjeld | | 430 865 | 937 793 |
| Skyldig off. myndigheter | | 55 236 | 33 247 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 67 696 | 44 767 |
| Påløpne renter | | 2 772 | 3 960 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 325 944 | 710 492 |
| Sum kortsiktig gjeld | 12 | 889 614 | 1 741 471 |
| Sum gjeld | | 122 588 132 | 124 904 806 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 203 201 992 | 202 852 967 |

HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

Kristiansand, 13.02.25

 Ole Fritjof Godtfredsen
 Styreleder

 Wenche Irene Kvarstein
 Nestleder

 Erik Dyngvold
 Styremedlem

 Jon Brokke-Hovet
 Styremedlem

 Hilde Gunn Eik
 Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Innkrevd til vedlikeholdsfond

Innbetaling til vedlikeholdsfond inngår i ordinært resultat, som så inngår i egenkapitalen.

Således vil ikke vedlikeholdsfond fremkomme som egen post i balansen, men inngå i opptjent egenkapital.

Note 2 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av:

Kr. 164 320 Servicevirksomhet

Kr. 147 340 Utfakturerte driftskostnader til næring og trafoleie

Note 3 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---------------|---------------|---------------|
| 6700 REVISJON | 23 813 | 21 375 |
| Sum | 23 813 | 21 375 |

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

Note 4 - Styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| 5330 STYREHONORAR | 261 400 | 227 600 |
| 5332 PERIODISERT STYREHONORAR | -7 400 | 7 400 |
| Sum | 254 000 | 235 000 |

Det er ikke blitt utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer utover styrehonorar.

Note 5 - Rådgivningstjenester

Rådgivningstjenester gjelder utvidet kontrakt tekniske tjenester hos SØBO

Note 6 - Andre tjenester

Andre tjenester består av kostnader til servicevirksomhet.

Note 7 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| 5000 LØNN | 518 669 | 261 306 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENGER | 67 696 | 37 367 |
| 5800 REFUSJON SYKEPENGER | -13 419 | -331 952 |
| 5801 MOTKONTO REFUSJON SYKEPENGER | 8 349 | 170 974 |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 112 325 | 46 766 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 9 545 | 5 269 |
| 5930 OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON (OTP) | 34 792 | 13 742 |
| Sum | 737 958 | 203 472 |

Borettslaget har gjennom året hatt to personer som hver er ansatt i 45-50% stilling i servicefunksjon.

Borettslaget har pensjonsordning for de ansatte.

Ordningen oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP).

Note 8 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 21 442 | 175 364 |
| 6601 GARASJER VEDLIKEHOLD | 13 500 | 13 121 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 123 292 | 162 227 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 135 123 | 87 913 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 205 671 | 165 609 |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS | 165 559 | 133 882 |
| 6609 KJØP AV MALING | 0 | 891 |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 38 668 | 97 569 |
| 6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG | 8 519 | 0 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON | 135 107 | 64 227 |
| 6630 BRØYTING | 33 263 | 25 594 |
| 6635 VIDEO OVERVÅKING | 48 208 | 0 |
| 6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG | 1 767 646 | 1 224 076 |
| 6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER | 0 | 164 837 |
| Sum | 2 695 996 | 2 315 309 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Konto 6640 inneholder kostnader til rehabilitering av utvendige bodvegger, montering av stige til tak, montering av takrenner og nedløp på balkonger, samt prosjektering/utbedring av pussfasade.

Note 9 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene, men har strøm for fellesarealer på kr 191 665,-

Note 10 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 11 - Andre driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 750 | 2 600 |
| 7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET | 500 | 4 680 |
| 7440 KONTINGENT NBBL | 8 250 | 8 250 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 1 134 | 11 808 |
| 7740 KURS FOR TILLITSVALGTE I BRL | 1 500 | 0 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 5 021 | 9 929 |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE | 1 875 | 0 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 13 379 | 0 |
| 7793 KOSTNADER VELFERD | 2 000 | 648 |
| Sum | 34 410 | 37 915 |

Note 12 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| A. Disponible midler IB | 4 068 496 | 3 679 632 |
| Årets resultat | 2 665 699 | 1 563 449 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 0 | 5 937 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -1 464 817 | -1 180 523 |
| B. Årets endringer i disponible midler | 1 200 882 | 388 864 |
| C. Disponible midler UB | 5 269 378 | 4 068 496 |
| Omløpsmidler | 6 158 992 | 5 809 967 |
| - Kortsiktig gjeld | 889 614 | 1 741 471 |
| Disponible midler 31.12 | 5 269 378 | 4 068 496 |

Note 13 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt kapital | 12 500 | 12 500 |
| Annen egenkapital 01.01 | 77 935 660 | 76 372 211 |
| Årets resultat | 2 665 699 | 1 563 449 |
| Sum egenkapital 31.12 | 80 613 860 | 77 948 160 |

Note 14 - Anleggsmidler

| | Plasma TV, kj. 2011 | Tredemølle, kj. 2010 | Datautstyr, kj. 2010 | Bygning | Oppvaskmaskin | Kameraovervåki |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|---------------|----------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 25 000 | 23 999 | 32 137 | 197 043 000 | 19 063 | 29 684 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 25 000 | 23 999 | 32 137 | 197 043 000 | 19 063 | 29 684 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 25 000 | 23 999 | 32 137 | 0 | 19 063 | 29 684 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 197 043 000 | 0 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2011 | 2010 | 2010 | 2005 | 2012 | 2018 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 5 | 3 | | 5 | 5 |

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

Note 15 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 121 548 518 | 123 013 335 |
| Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling | 45 375 335 | 47 965 271 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 197 043 000 | 197 043 000 |

Note 16 - Andre fordringer

Andre fordringer består av:
 Kr. 53 094 avregning næring sin andel av driftskostnader garasje
 Kr. 20 141 avregning næring sin andel av kommunale avgifter
 Kr. 7 101 fordring Klare Finans

Note 17 - Pantegjeld

| Kreditor: | Sparebanken Sør | Sparebanken Sør |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Formål: | Renovering av heis | |
| Lånenummer: | 30008791488 | 30007535771 |
| Lånetype: | Annuitet | Serie |
| Opptaksår: | 2015 | 2007 |
| Rentesats: | 5,75 % | 5,75 % |
| Betingelser: | Flytende rente 5,70 % nominelt | Flytende rente 5,70 % nominelt |
| Beregnet innfridd: | 26.12.2036 | 26.12.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 500 000 | 73 600 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 486 549 | 3 933 786 |
| Avdrag i perioden: | 19 909 | 1 444 908 |
| Lånesaldo 31.12: | 466 640 | 2 488 878 |
| Andelssaldo 01.01: | 379 508 | 48 032 688 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 1 178 590 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 15 529 | 3 752 997 |
| Andelssaldo 31.12: | 363 979 | 45 458 281 |
| Sum pantegjeld for lån: | 830 619 | 47 947 160 |

Pantegjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007535771 | 4 | 383 577 | 1 534 308 |
| | 1 | 287 683 | 287 683 |
| | 1 | 191 789 | 191 789 |
| | 1 | 167 815 | 167 815 |
| | 1 | 143 841 | 143 841 |
| | 1 | 95 894 | 95 894 |
| | 1 | 67 546 | 67 546 |

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008791488

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.

For Spb Sør Lån 30007535771 trer andelseier inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Heisrenoveringslånet (Spb Sør 30008791488) er et felleslån kun for de eiere som ikke har innbetalt sin andel kontant. Det er ikke etablert ordning med sidestilt eller etterfølgende pant for dette lånet

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling. For lån 30007535771 er dette pantsikret. Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.

Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I Hovedgårdsparkens tilfelle gjelder dette kun de ene lånet da individuelt nedbetalt gjeld på heis renoverings lånet ikke er pantsikret. I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelånet) nedbetales ved ordinære avdrag.

Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld inkluderer kr. 324 129,- ifm avregning fjernvarme 2024.



KPMG AS
Quadrum – Vestre Strandgate 67
N-4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprisereg 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Hovedgårdsparken borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Stått autoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisjonsforening

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Ostø | Elverum | Mo i Rana | Tromsø |
| Alta | Finnsnes | Molde | Trondheim |
| Arendal | Hamar | Sandnessjøen | Tynset |
| Bergen | Haugesund | Stavanger | Ulslevik |
| Bodo | Kvernberget | Stord | Ålesund |
| Drøbak | Kristiansand | Strøme | |



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Brømnes, Jon Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-19 10:03:15 UTC



Penneo document key: A4UDJ-14QMM-2EFC6-EA2SV-1BYMMW-864K5

Hovedgårdsparken Borettslag
Valgkomiteen
Kirsten Flagstads vei 48
4621 KRISTIANSAND

08.01.2025

Hovedgårdsparken borettslag
Kirsten Flagstads vei 48

4621 KRISTIANSAND

STYRERHONORAR FOR HOVEDGÅRDSPARKEN
BORETTSLAG ÅR 2024/2025

I perioden 2023/2024 var samlet styrehonorar på kr. 255.000,-. Valgkomiteen anbefaler generalforsamlingen 2024/2025 å øke totalt styrehonorar med kr. 20.000,- for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak.

Valgkomiteen foreslår for generalforsamlingen at totalt styrehonorar for perioden 2024/2025 blir satt til kr. 275.000,- (kronertohundreogsyttifemtusen...)

Anne Gerd Vehusheia

Egil Johansen

Anne Marie Kristiansen

Ingeborg Michalsen

Hovedgårdsparken Borettslag
Valgkomiteen årsmøte 25.03.2025

05.02.2025

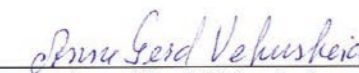
Styret i Hovedgårdsparken Borettslag 2025/2026

Valgkomiteen har kommet frem til følgende forslag til nytt styre for 2025/2026.

| | | |
|-------------------------|-------------|-------------------|
| Ole Fritjof Godtfredsen | Styreleder | Velges for ett år |
| Jon Brokke-Hovet | Styremedlem | Ett år igjen |
| Erik Dyngvold | Styremedlem | Ett år igjen |
| Herleiv Hansen | Styremedlem | Velges for to år |
| Oddvar Stendal | Styremedlem | Velges for to år |

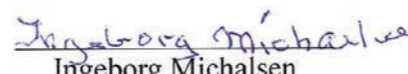
| | |
|-------------------|--------------------|
| Varamedlemmer. | Velges for ett år. |
| Arne Skoge | 1. varamedlem |
| Asbjørn Lindland | 2. varamedlem |
| Eli Rødstøl | 3. varamedlem |
| Solbjørg Johansen | 4. varamedlem |

Valgkomite. Velges for ett år.
Egil Johansen
Wenche Irene Kvarstein
Birger Tandberg
Aslaug Mosby


Anne Gerd Vehusheia


Egil Johansen


Anne Marie Kristiansen


Ingeborg Michalsen

Stemmerett

På generalforsamlingen kan eier og ektefelle/samboer møte, men bare med en stemmerett for hver andel.

Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten, kan du bruke fullmakten nedenfor.

Etter borettslagsloven kan ingen være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette gjør at ingen til sammen kan ha mer enn to stemmer i generalforsamlingen (én for sin egen andel og én etter fullmakt).



Fullmakt

Jeg gir

fullmakt til å stemme for meg på årets generalforsamling.

Leilighet nr. Navn

Signatur.....

Leveres ved inngangen.



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG tirsdag 19.03.2024 kl. 12:00 - Vågsbygd videregående skole . Auditoriet AU038.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Ole Fritjof Godfredsen til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Sonja Syvertsen som protokollfører.

1.3 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Det var 52 tilstedeværende og 5 fullmakter, totalt 57 stemmer.

1.4 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Generalforsamlingen valgte Egil Johansen til å signere protokollen sammen med møteleder.

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 etterretning.

4. Innmeldte saker fra eierne

4.1 Utleie av lobbyen

Andelseier hadde meldt inn forslag om å ikke leie ut lobbyen julaften, 1. og 2. juledag. Flere var enige i at det i høytiden er fint å ha mulighet til å bytte stue og at mange gjerne er ensomme. Noen mener at denne muligheten også burde gjelde for påske.

Styreleder leste opp et brev som var sendt ham personlig, og som gjaldt forholdet vedrørende begrensning av utleie av lobbyen. De skriver at de savner en møteplass i høytiden og oppfordrer til å ikke leie ut lobbyen til jul, påske og andre helligdager. Møteleder presiserte at generalforsamlingen bare kan vedta saker som er meldt til styret på forhånd og medtatt i innkallingen. Det kan derfor i denne generalforsamlingen kun fattes vedtak vedrørende begrensning av utleie i jula.

Vedtak:

Det ble med 5 stemmer mot, vedtatt at lobbyen ikke skal kunne leies ut julaften, 1. juledag og 2. juledag. Punkt 9 i retningslinjene for utleie av lobbyen revideres i tråd med vedtaket.

5. Saker fra styret

5.1 Videre vedlikehold

Per Myklebust gjennomgår tabell for videre vedlikehold, datert 15.02.24, som var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

I tillegg til drift og løpende vedlikehold ber Generalforsamlingen 2024 om at styret i løpet av 2024 gjennomfører vedlikeholds- og oppgraderingsoppgaver i samråd med SØBO og i henhold til foreliggende tabell datert 15.02.2024 når finansiering er sikret.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Lånefinansiering

Styret ser behov for å opprettholde muligheten til å ta opp lån på inntil kr 12,0 mill for å dekke vedlikeholdsbehovene i den kommende 3 årsperiode.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å i løpet av en 3 årsperiode å ta opp lån på inntil kr 12,0 mill til å dekke vedlikeholdsbehov i borettslaget. Som sikkerhet for lånet tilbys långiver pant i eiendommen til Hovedgårdsparken Borettslag.

Lånet skal legge til rette for individuell nedbetaling.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Øverste balkong

Det har blitt gjennomført spørreundersøkelse for andelseiere med balkong uten tak og basert på resultatet har ikke styret sett behov for å innhente tilbud på alternative takløsninger. Styret har hentet inn tilbud på å montere takrenne på alle de øverste balkongene.

Vedtak:

Generalforsamlingen 2024 ber styret sette i gang arbeidet med montering av takrenner med nedløp på framkant av balkongene i øverste etasje, innen en kostnadsramme på kr 500 000.

Enstemmig vedtatt.

5.4 Energiøkonomisering

Styret har i samarbeid med teknisk avdeling hos SØBO utredet alternativer for energiøkonomisering; montering av solcelleanlegg, forbedret ventilasjonsanlegg og montering av solfangere. Styret mener det har vært nyttig å få vurdert disse tiltakene, men vil ikke anbefale å gjennomføre tiltakene nå.

Vedtak:

Generalforsamlingen støtter styrets anbefaling om at det vil være mer aktuelt å ta opp montering av solcelleanlegg og / eller solfangere til ny vurdering når det etter noen år vil være behov for å skifte taktekkingen av borettslaget.

Det er på nåværende tidspunkt ikke aktuelt å investere i nytt ventilasjonsanlegg.

Enstemmig vedtatt.

5.5 Energiøkonomisering, måling av kostnader til oppvarming og varmtvann

Kostnaden til fjernvarme blir etter dagens ordning fordelt på leilighetene etter antall kvadratmeter. Ved å installere individuelle målere blir man mer bevisst på- og det gis insentiver til å redusere eget forbruk, og det blir en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Det er mottatt tilbud på målere og installasjon på kr 1.310.000. Etter en samlet vurdering vil styret anbefale at vedlikeholdsoppgavene i denne omgang prioriteres foran installasjonen av individuelle målere.

Vedtak:

Generalforsamlingen 2024 tar utredningen som styret har fått gjennomført ut fra vedtaket i generalforsamlingen i 2023 om installasjon av individuelle målere for oppvarming og varmtvann til orientering.

Hensyntatt borettslagets vedlikeholdsoppgaver støtter Generalforsamlingen 2024 styrets forslag om kortsiktig sett å prioritere andre vedlikeholdsoppgaver.

Enstemmig vedtatt.

5.6 Lys i parkeringskjeller

Etter vedtaket fra Generalforsamlingen 2023 har styret fått klager på at det er for mørkt i parkeringskjelleren. Strømprisene er lavere nå og det kan være penger å spare ved å montere bevegelsessensorer i kjelleren. Styret anbefaler derfor for generalforsamlingen at de aktuelle lysene blir satt på igjen snarest.

Vedtak:

Generalforsamlingen 2024 ber styret om snarest å sette på lysene i ytterrådene i parkeringskjelleren på dagtid. Nye armaturer og / eller LED lysrør i eksisterende armaturer samt bevegelsessensorer utredes av styret som deretter velger løsning.

Enstemmig vedtatt.

5.7 Representasjon i styremøtene - vedtektsendring

Valgkomiteen foreslår å endre representasjonen i styremøtene Punkt 9-1 i gjeldende vedtekter.

Vedtak:

Generalforsamlingen støtter forslaget fra valgkomiteen om å endre siste setning i punkt 9-1 i vedtektene til: Første varamedlem deltar på møtene med tale- og forslagsrett. Andre varamedlemmer innkalles etter behov.

Enstemmig vedtatt.

5.8 Instruks for valgkomiteen

Styret har laget et utkast til instruks for valgkomiteen, dette var vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner instruks datert 15.02.2024 for valgkomiteen.

Enstemmig vedtatt.

5.9 Endring av ansvar for vedlikehold og utskifting av radiatorer - vedtektsendring

Styret foreslår å endre punkt 6-2 avsnitt 2 og 3 i vedtektene for Hovedgårdsparken borettslag til:

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(2) Felles rør inkludert radiatorer, 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, ytterdør til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, radiatorer, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektene for Hovedgårdsparken borettslag slik at ansvaret for vedlikehold og utskifting av radiatorer flyttes fra andelseier til borettslaget.

Borettslagets vedtekter punkt 6-1, avsnitt 1 og 2, og punkt 6-2, avsnitt 2 og 3, endres i samsvar med forslag fra styret.

Enstemmig vedtatt.

5.10 Avdelingsregnskap servicevirksomheten

Vedtak:

Generalforsamlingen tar fremlagt avdelingsregnskap for lobbyvirksomheten til orientering.

Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 255.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for HOVEDGÅRDSPARKEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|---------------------------------|------------|
| Møteleder | Ole Fritjof Godtfredsen (sign.) | 21.03.2024 |
| Sekretær | Sonja Syvertsen (sign.) | 20.03.2024 |
| Protokollvitne | Egil Johansen (sign.) | 20.03.2024 |

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Ole Fritjof Godtfredsen velges som styreleder for ett år.

Enstemmig vedtatt.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

- Jon Brokke-Hovet Hus D velges for to år.
- Erik Dyngvold Hus A velges for to år.
- Styremedlem Hilde Gunn Eik har ett år igjen av sin periode.
- Styremedlem Wenche Irene Kvarstein har ett år igjen av sin periode

Enstemmig vedtatt.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt (se vedlegg under sak 7.1 Valg av styreleder):

- Arne Skoge Hus A velges for ett år som første varamedlem
- Herleiv Hansen Hus A velges for ett år som andre varamedlem
- Asbjørn Lindland Leietaker i hus C velges som tredje varamedlem for ett år
- Oddvar Stendal Hus C velges som fjerde varamedlem for ett år

Enstemmig vedtatt.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende velges til ny valgkomite:

- Anne Gerd Vehusheia Hus A
- Ingebord Michaelsen Hus E
- Egil Johansen Hus E
- Anne-Marie Kristiansen Hus E

Alle er valgt for ett år. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

Enstemmig vedtatt.

Hovedgårdsparken borettslag
Husordensregler

Vedtatt av styret i borettslaget den 12. september 2007
Senest revidert 05.09.2024

Innholdsfortegnelse:

- 1 Mål**
- 2 Utearealer**
 - 2.1 Plener, beplantning, lekeplasser og felles terrasse
 - 2.2 Gang- og kjøreveier
 - 2.3 Gjesteparkering.
- 3 Garasjeanlegget**
 - 3.0 Generelt
 - 3.1 Parkeringsplasser, trafikkareal, port og dører
 - 3.2 Boder
 - 3.3 Tekniske rom
- 4 Serviveanlegget**
 - 4.0 Generelt
 - 4.1 Lobby med datautstyr på mesanin,orstue og kjøkken
 - 4.2 Trimrom
 - 4.3 Styrets kontor
 - 4.4 Takterrasse med møbler og utstyr
 - 4.5 Bibliotek
- 5 Boligene og fellesareal**
 - 5.1 Atkomst
 - 5.2 Bruk og orden
- 6 Avfall**
 - 6.1 Sortering
- 7 Husdyrhold**

1 Mål

Husordensreglene er kjøreregler for vår atferd som beboere og besøkende i Hovedgårdsparken. Vi håper at reglene følges lojalt, slik at konflikter unngås. Tid og krefter bør brukes til å skape positive relasjoner mellom beboerne, til glede og nytte for oss alle.

Styret kan revidere reglene når vektige grunner taler for det. De som ønsker revisjon, må sende skriftlig og begrunnet forslag om ønskede endringer til styret for borettslaget. I enkelttilfeller kan styret dispensere fra reglene.

2 Utearealer

2.1 Plener, beplantning, lekeplasser og felles bakketerrasse.

- 2.1.1 Borettslaget har vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdet utføres av innleid gartner.
- 2.1.2 Grilling på felles uteareal på bakkenivå tillates kun som fellesarrangement.
- 2.1.3 Det er ikke tillatt å mate fugler, da det vil tiltrekke seg måker, rotter og lignende.
- 2.1.4 Planting/beskjæring foretas av gartner.

2.2 Gang- og kjøreveier.

- 2.2.1 Bilkjøring på interne gang- og kjøreveier er bare tillatt i forbindelse med varelevering og lignende. For eksempel flytting inn/ut, søppelbil og servicebil. 2 plasser kan benyttes etter avtale med styret.

2.3 Gjesteparkering.

- 2.3.1 Det er ikke tilrettelagt plasser for gjesteparkering på borettslagets område, jf. kommunens reguleringsbestemmelser som lyder ” Det tillates ikke parkering på bakken inne på tomteområdet. ”

3 Garasjeanlegget

3.0 Generelt

- 3.0.1 I garasjeanlegget er det kun borettslaget som kan oppbevare bensin eller diesel i godkjent, lovlig kanne. Maksimalt volum er 1 x 20 liter.
- 3.0.2 Oppbevaring av eksplosiv gass, samt bruk av åpen ild eller røking er strengt forbudt.
- 3.0.3 Garasjeporten og parkeringskjelleren er videoovervåket.

- 3.1 Parkeringsplasser, trafikkareal, port og dører.**
- 3.1.1 Parkering er kun tillatt på egen tildelt parkeringsplass. Kjøretøy skal parkeres innenfor oppmerkede streker
- 3.1.2 Personlige eiendeler tillates ikke lagret på gulv noe sted i garasjen. Med personlige eiendeler menes dekk, verktøy, annet bilrekvisita. Registrert tilhenger kan plasseres på egen parkeringsplass. Tilhenger skal være tom og kan ikke brukes som bod. Tilhenger kan plasseres i garasjekjeller med last i forbindelse medflytting og ved annet kortsiktig behov.
- 3.1.3 Garasjeport og dører skal holdes låst hele døgnet. Siste bruker skal se til at porten lukkes bak en.
- 3.1.4 Eier plikter å holde egen parkeringsplass ryddig. Det er ikke anledning til å vaske bilen utvendig i parkeringskjelleren eller utføre bilreparasjoner. Ved årlig feiing av garasjegulvet må bilene kjøres ut
- 3.1.5 Ledig parkeringsplass kan bare leies / lånes ut til beboere i Hovedgårdsparken borettslag. Andelseiers parkeringsplass kan ikke leies / lånes ut til personer som ikke bor i borettslaget. Dette gjelder også utleie / utlån til familie. Med utlån menes mer enn bruk under besøk.
- 3.1.6. Vilkår for å kunne leie en ekstra parkeringsplass er at andelseier har to biler eller bil og motorsykkel.
- 3.2 Boder**
- Den enkelte bolig er tildelt egen låsbar nettingbod og ca. 2 m² plass i anvist fellesbod. Personlige eiendeler skal plasseres der eller i egen leilighet, og ikke på andre steder, som andres fellesbod eller fellesareal for øvrig, se også pkt. 3.1.2.
- 3.2.1 Det er tillatt med oppbevaring av normale husholdningsmengder maling, white-spirit og lignende i egen bod. I kjeller har vi 2 felles varetraller. Det er viktig at disse settes tilbake på plass etter bruk.
- 3.3 Tekniske rom**
- 3.3.1 Kun autorisert personell etter avtale med styret har adgang, til rom med tekniske anlegg. Normalt skal disse rom (tavlerom, pumperom m.m.) være låst .
- 4 Serviceanlegget, jfr. kap. 5 i borettslagets vedtekter.**
- Ansatt vertskap står for den daglige driften av serviceanlegget etter stillingsinstruks fastsatt av styret. Beboerne oppfordres til å bruke serviceanlegget med skånsomhet for å holde vedlikeholds-

kostadene for lokaler, innredning og utstyr på et rimelig nivå.

- 4.0 Generelt**
- 4.0.1 Det er ikke tillatt å låne ut nøkkelkort med kode til andre, heller ikke til familiemedlemmer på besøk. Ved tap av nøkkelkort, bestilles nytt kort hos serviceverten for egen regning.
- 4.0.2 Røking er forbudt i fellearealer.
- 4.0.3 Næringsvirksomhet tillates ikke i lokalene. Serviceutvalget utviser skjønn i den enkelte sak.
- 4.0.4 Lokalene er primært tenkt til aktiviteter som bidrar positivt til godt samhold og trivsel for beboerne.
- 4.0.5 Alle beboere plikter å påse at regler for bruk av lokalene følges.
- 4.1 Lobby, med datautstyr på mesanin, storstue og kjøkken.**
- 4.1.1 Vi rydder etter oss, skyller av kopper m. m. og setter disse i skittenkurv på kjøkkenet. Det er ikke tillatt å ta kopper med til leiligheten. Kaffemaskinen er kun for beboere.
- 4.1.2 Aviser/lektyre skal ikke fjernes fra lobby, selv ikke for kort tid (gjelder ikke for bibliotek).
- 4.1.3 Anlegget er ikke lekeplass for barn, og de har kun adgang i følge med beboere.
- 4.1.4 Utenom ”vertinnetiden” kan beboere fritt bruke storstue og kjøkken, men husk ryddeplikten. For øvrig vises til egne retningslinjer for utleie av lokalene.
- 4.1.5 Den siste som forlater området ser til at peisen og alle lys er slukket, og at dørene fra storstua til terrassen er låst.
- 4.2 Trimrom**
- Trimrommet er for beboerne. Systematisk bruk av andre er ikke tillatt. Barn under 15 år tillates ikke å bruke apparater hvor skade kan oppstå, for eksempel tredemølle, terapimaster, multistyrkeapparat og eleptikala.
- 4.2.1 Barn har kun adgang i følge med beboer, og skal være under oppsyn.
- 4.2.2 Brukere plikter å sette seg inn i bruken av apparater før de tar dem i bruk.
- 4.2.3 All bruk av apparater skjer på eget ansvar. Noen apparater kan være direct farlige ved ukyndig bruk.
- 4.2.4 På tredemøllen må det kun løpes med joggesko. Dette fordi hardere

- såler sliter uforholdsmessig mye på løpebanen.
- 4.2.5 Det er påbudt med bruk av håndkle hvis aktiviteten fører til svette. Svette skal tørkes av apparatene etter bruk. Sprayflaske som er plassert på trimrommet brukes før avtørking.
- 4.3 Styrets kontor**
Styrets kontor skal holdes låst og bare brukes av styrets medlemmer. Beboere er velkommen til en prat.
- 4.4 Takterrasse, møbler og utstyr**
Barn/besøkende har kun tilgang til takterrassen i følge med beboer.
- 4.5 Bibliotek**
Beboerne kan fritt låne bøker som leveres tilbake snarest etter bruk.
- 5 Boliger og fellesareal**
- 5.1 Atkomst**
Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet.
- 5.1.1 Nøkler til bolig/hus skal som regel ikke lånes ut til andre enn medlemmer av egen husstand, voksne besøkende eller hjemmehjelpere. Tilleggs- eller erstatningsnøkler bestilles hos serviceverten for egen regning.
- 5.1.2 Det er ikke tillatt å opptre slik at dørselgere, loddselgere, reklameutdelere og lignende får fritt spillerom i husene.
- 5.1.3 Beboere kan motta ønsket dørsalg, men selgeren skal da loses ut av huset etterpå.
- 5.2 Bruk og orden.**
Det skal være ro i Hovedgårdsparken mellom klokken 23.00 og 07.00.
- 5.2.1 Snekring, boring og lignende som avgir sjenerende støy, er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt øvrige dager mellom klokken 20.00 og 07.00.
- 5.2.2 Det skal ikke lagres noe i trapperom, korridorer, eller i arealer som er markert med skilt for nødutgang
- 5.2.3 I svalganger foran egen bolig er det tillatt å plassere bord og stoler. Plassering må være mot vegg. Utstyret må tåle at svalganger spyles, og må ikke være til hinder for vanlig ferdsel, for eksempel av rullestoler.
- 5.2.4 Tøy skal ikke henges til tørk eller lufting på svalgang eller verandarekkverk. Tørkestativ er tillatt på veranda, men det skal ikke

- være over rekkverkshøyde.
- 5.2.5 Boligene skal brukes slik at naboer/omgivelser ikke påføres unødig sjenanse i form av støy, lukt og lignende. Dører til/fra svalganger og inn til trappehus/heiser er til gjennomgang og skal ellers være lukket. Dette er en brannør, der dørkarmen er belagt med eselister som skal hindre brann i å spre seg. Døren kan derfor ikke brukes til lufting. Dette gjelder alle dører med UPS.
- 5.2.6 Ved grilling på verandaen er det ikke tillatt å bruke grillkull og tennvæske.
- 5.2.7 Det er tillatt å montere skjerm opp til rekkverkshøyde på veranda etter avtale med styret, som sørger for enhetlig utførelse og materialvalg.
- 5.2.8 Skyllevann må ikke tømmes i sluk på svalgang eller veranda. Det er ikke tillatt å spyle egen veranda, av hensyn til vannsøl for underliggende bolig.
- 5.2.9 Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av verandarekkverk.
- 5.2.10 Betongvegg på veranda kan males av andelseier uten styregodkjenning dersom anbefalt fargenummer og utførelse følges. Andelseier dekker alle kostnader inkludert senere vedlikehold. Fargekode: NCS 3500N Det anbefales 1 strøk Beckers putsgrund eller tilsvarende som grunning. Deretter 2 strøk Beckers putsfarge eller tilsvarende med angitt fargekode.
- 6 Avfall**
Vi er pålagt kildesortering av søppel av kommunen. Hvis vi ikke retter oss etter reglene, vil det påføre borettslaget ekstra kostnader, og økt husleie.
- 6.1 Sortering**
- 6.1.1 Fyll opp en dunk om gangen, halvfulle dunker koster dyrt i lengden.
- 6.1.2 Søppel som tas ut av egen bolig, skal straks plasseres i søppeldunk eller kjøres bort. Det er ikke tillatt å plassere søppel på golvet i søppelrommene.
- 6.1.3 Beboerne plikter å kildesortere sitt søppel i henhold til kommunens retningslinjer og veiledninger som hver husstand har fått utlevert.
- 6.1.4 Store gjenstander og større mengder emballasje som ikke naturlig hører hjemme i dunkene, må beboerne selv bringe til kommunal gjenvinningsstasjon (Mjåvann, Randesund eller Støleheia).

7 Husdyrhold

Hovedgårdsparken borettslag
Dokumentsamling del 3
Husordensregler

Org nr 988 354 538
Dato: 29.06.2023
Revidert 05.09.2024

Eieren skal ha absolutt kontroll over dyret. Dyrene skal ikke springe fritt omkring i ganger eller i nærheten av husene. Husk båndtvang for hunder. Eieren plikter å påse at dyret ikke gjør sitt fornødne i eller i nærheten av husene (husk pose). Dyrene skal holdes borte fra lekeplassene, sandkassene, serviceanlegget, Boccia-banen og takterrassen. Dyrene må ikke sjenere andre beboere med hyling, gjøing eller truende adferd. Enhver konflikt ved husdyrhold skal tas opp med styret. Ved ønske om anskaffelse av kjæledyr, skal dette først forelegges styret. Styret har rett og plikt til å vurdere hvert enkelt tilfelle. Dyreeiere skal gjøres kjent med reglene for husdyrhold og skrive under på eget skjema.



Kristiansand kommune
Adresse Serviceboks 417, 4604
Telefon

Utskriftsdato: 06.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 1348

Adresse: Nordre hovedgårds vei 52, 4621 KRISTIANSAND S

Referanse: 1408260097

| Kommuneplan vedtatt | |
|-------------------------------------|-------|
| Dato | |
| Planen vedlagt | Ja |
| Status reguleringsplan | |
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | |
| Reguleringsformål | bolig |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kruse Smith AS
Postboks 409
4604 Kristiansand

Att: Gunnar Frigstad

Vår ref.:
200602818-10 /BHA
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.05.2015

Ferdigattest

| | | | |
|------------------|--|----------|---------------------------------|
| Byggeplass: | Kirsten Flagstads vei 42, 44, 46 og 48 | Eiendom: | 13/1347 |
| Byggeplass: | Nordre Hovedgårds vei 50 og 52 | Eiendom: | 13/1348 |
| Byggeplass: | Kirsten Flagstads vei 38 og Nordre Hovedgårds vei 54 | Eiendom: | 13/156 |
| Ansvarlig søker: | Kruse Smith AS | Adresse: | Postboks 409, 4604 Kristiansand |
| Tiltakshaver: | Nordre Hovedgårdsvei AS, c/o Selvaag Pluss v/Rune Reiret | Adresse: | Pb. 13, 0311 Oslo |

Tiltakstype/tiltaksart: Blokk/bygård/terrassehus /Oppføring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen i vedtak av 26.03.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. 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 gjelder for hele tiltaket – på eiendommene nevnt over. Det minnes om at før ny bygning/ bygningsdel kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Bjørn Harald Andersen
Telefon
+47 38 24 31 91

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

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



Kruse Smith AS
Serviceboks 409
4604 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200602818-2

Saksbeh: Jorann Tørnkvist

Dato:22032006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

| | | | |
|---------------|--|-------------|------------------------------------|
| Byggeplass: | Nordre Hovedgårdsvei 52 | Eiendom: | 13/1348 |
| Tiltakshaver: | Nordre Hovedgårdsvei AS, c/o Selvaag Omsorg AS | Adresse: | pb 100 Vinderen, 0319 OSLO |
| Søker: | Kruse Smith AS | Adresse: | Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

Brukstillatelsen gis etter forespørsel og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

følgende deler av tiltaket: Blokk C

Iflg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2006.

Vedtaket kan påklages, og vi henviser til vedlagte orientering.

Med hilsen

Jorann Tørnkvist
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningssetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kopi

Kruse Smith AS, avd. Kristiansand
Serviceboks 409
4604 KRISTIANSAND

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200302458-34 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato: 02.12.2003

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | HOVEDGÅRDSTUNET | Eiendom: | 13/156 m. fl. |
| Tiltakshaver: | Nordre Hovedgårdsvei AS | Adresse: | c/o Selvaag Omsorg AS, Pb 100 Vinderen, 0319 OSLO |
| Søker: | Kruse Smith AS, avd. Kristiansand | Adresse: | Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND S |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 10.06.2003 og 02.12.2003 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder grunn- og betongarbeider samt bunnledninger.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk samt godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Ansvarlig foretak:

Ansvarlig foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Passering:

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med SAK § 34 må innsendes.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jf. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse: Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA



Kopi

AS Selvaagbygg
Pb 100 Vinderen
0319 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200302458-33 Saksbeh: Bjørn Harald Andersen Dato: 02.12.2003

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------|---|
| Byggeplass: | HOVEDGÅRDSTUNET | Eiendom: | 13/156 |
| Tiltakshaver: | Nordre Hovedgårdsvei AS | Adresse: | c/o Selvaag Omsorg AS, Pb 100 Vinderen, 0319 OSLO |
| Søker: | Kruse Smith AS, avd. Kristiansand | Adresse: | Serviceboks 409, 4604 KRISTIANSAND |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan stemplet plan- og bygningsetaten 10.11.2003, ligger til grunn for godkjenningen. Godkjenningen omfatter ikke utomhusplanen, da denne ikke er ferdig behandlet. Godkjenning av denne kommer i eget skriv.

Søknaden omfatter rammetillatelse for oppføring av "hus C" som tidligere ble trukket fra søknadsbehandling. Den omfatter videre at butikk i plan 1 og M i hus A og B utgår. Leiligheter i hus E endres i størrelse. BRA for hus C er oppgitt til 2893 m².

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd, jf SAK § 19, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Mottatt 10.11.2003. Søknad om rammetillatelse for hus C som tidligere ble trukket fra prosjektet. Søknaden omfatter også mindre endringer av hus A, B og E.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Hovedgårdstunet. Godkjent 10.04.2002. Formål bolig – bolig/forretning/kontor.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Oppmålingsteknisk prosjektering må belegges med ansvar.



Plan- og bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse: Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA

Uttalelser fra annen myndighet:

Utomhusplan er til behandling hos ingeniørvesenet og parkvesenet, og godkjenning kommer i eget skriv.

Dispensasjoner:

Det dispenseres fra en mindre overskridelse av byggegrensen for hus C samt for overskridelse av høydeavtrapping. En kan ikke se at avviket strider mot de hensyn planen er ment å ivareta, og særlige grunner foreligger derfor, jf. pbl. § 7.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

Det vises til vilkår i rammetillatelse datert 10.06.2003 for resten av tiltaket.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Gebyr kr. 67.696,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver. Gebyr for godkjenning av ansvarsrett faktureres for seg, og sendes det enkelte foretak.

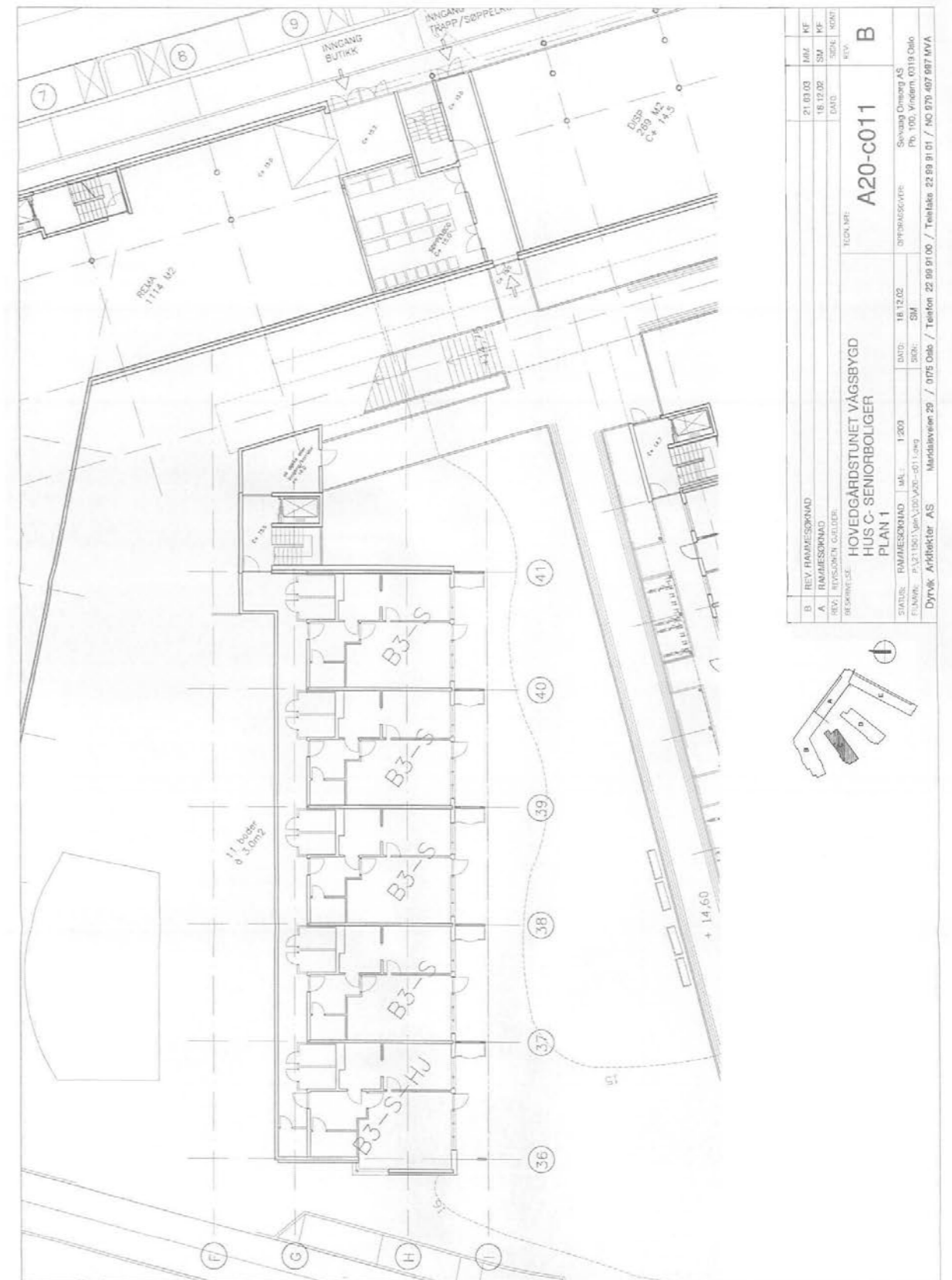
Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til plan- og bygningsetaten innen 3 uker etter denne melding er mottatt. Den bør være grunngitt og skal være undertegnet av klageren. I henhold til forvaltningslovens § 18, jfr. § 19, kan sakens dokumenter sees ved henvendelse til plan- og bygningsetaten.

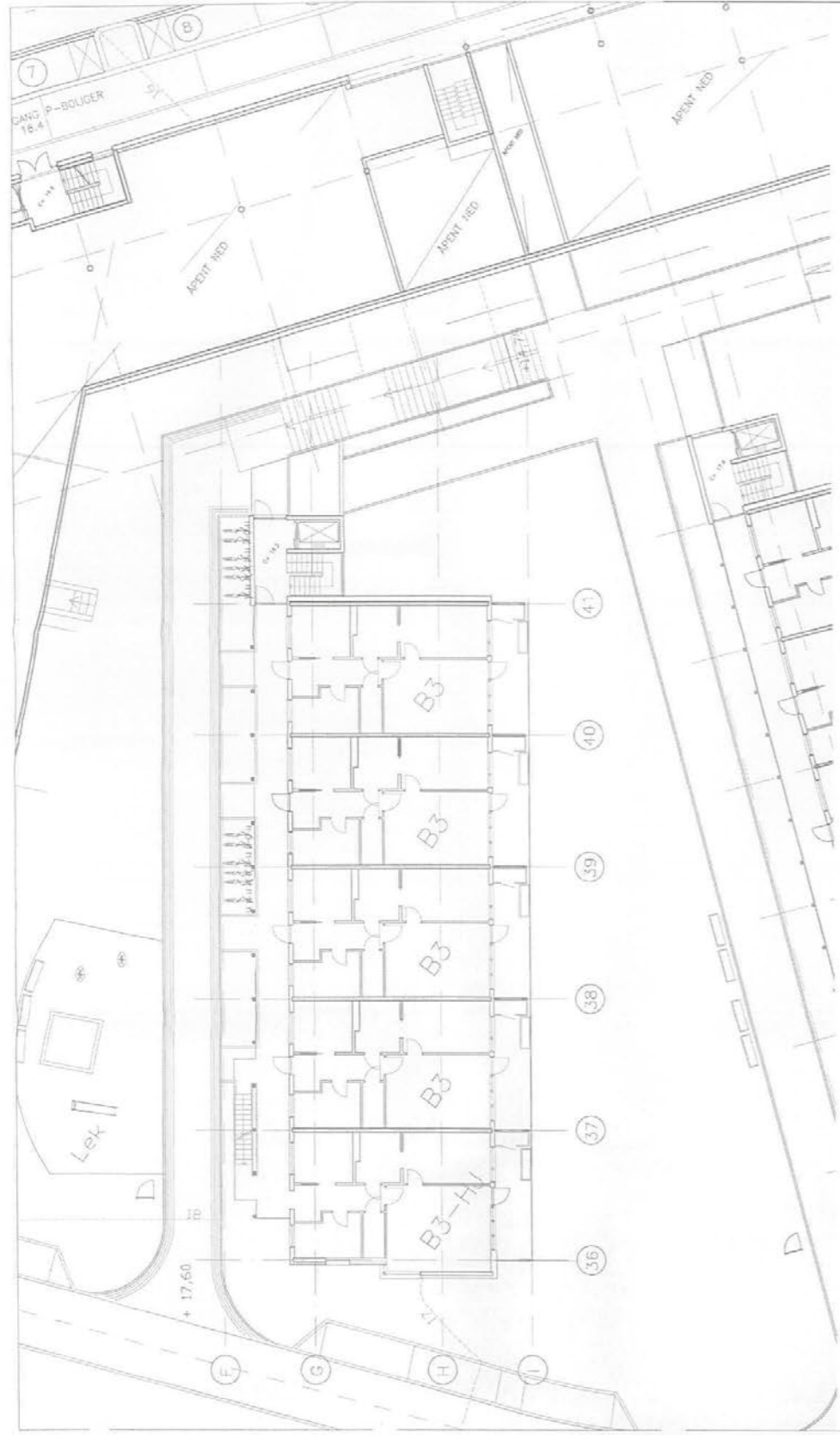
Med hilsen


Bjørn Harald Andersen
Saksbehandler

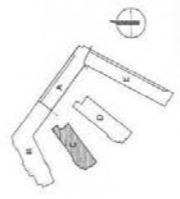
Kopi til:
Tiltakshaver
Kruse Smith AS



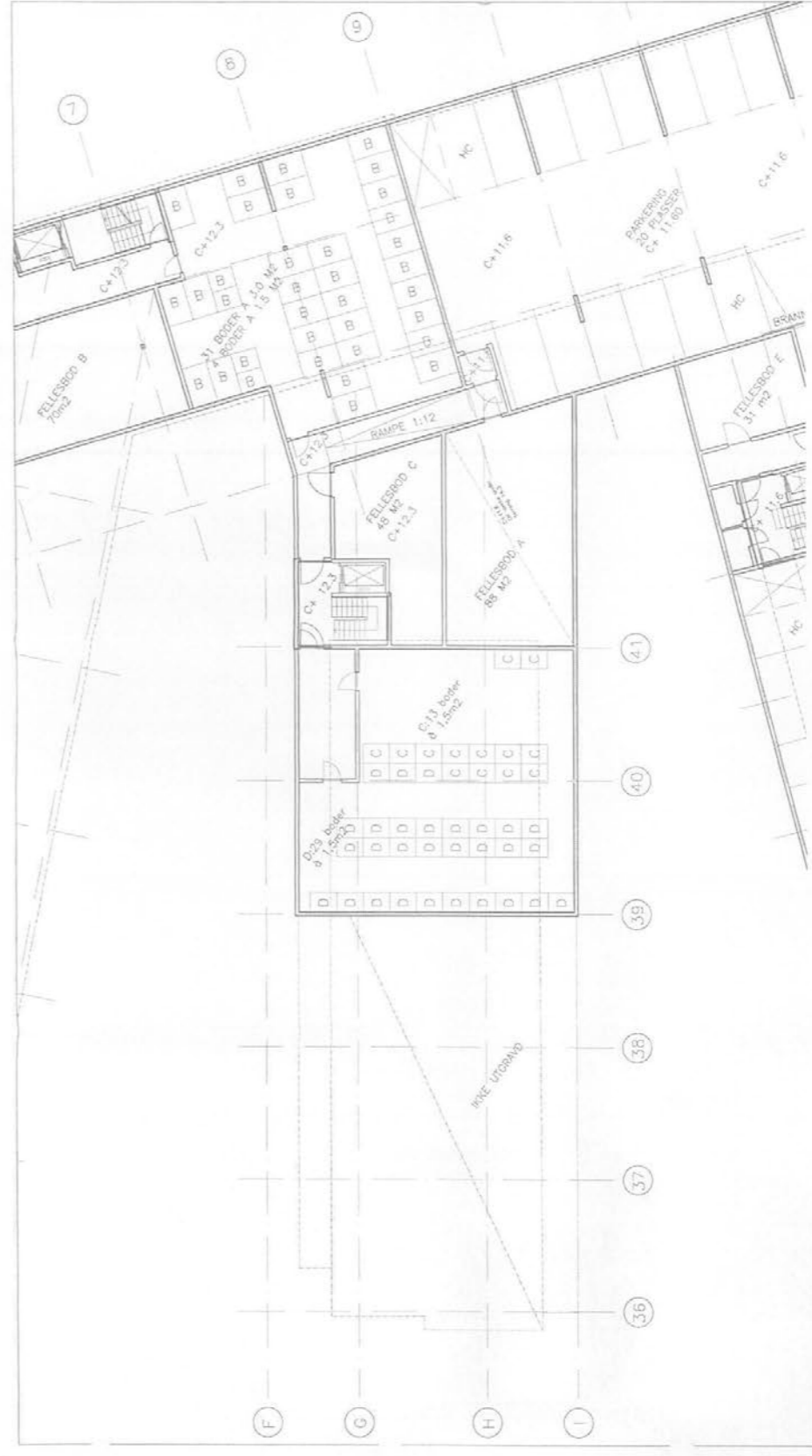
100 Pliktet i samlesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning AS



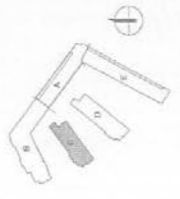
| | | | | | |
|---|-------------------|----------|----|----|------|
| B | REV. RAMMESCORNAD | 21.03.03 | UM | KF | REV. |
| A | RAMMESCORNAD | 18.12.02 | SM | KF | |
| REV. REVOLVANTS GÆLDER | | | | | |
| BESKRIVELSE: HOVEDGÅRDSTUNET VÅGSBYGD HUS C - SENIORBOLIGER PLAN M | | | | | |
| TEKN. NR.: A20-cM1 | | | | | |
| STATUS: RAMMESCORNAD MÅL: 1:200 DATO: 18.12.02 OPPDRAGSGIVER: Selvaag Omsorg AS | | | | | |
| FILNAMN: P:\211201\RAMMESCORNAD\A20-cM1.dwg SCA: SM Telefon: 22 89 91 00 / 075 Oslo | | | | | |
| Dyrvik Arkitektur AS Møstakveien 29 / 075 Oslo / Telefon: 22 89 91 00 / Telex: 22 89 91 01 / NO 978 497 967 NVA | | | | | |



100 Plottet | skalaesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS

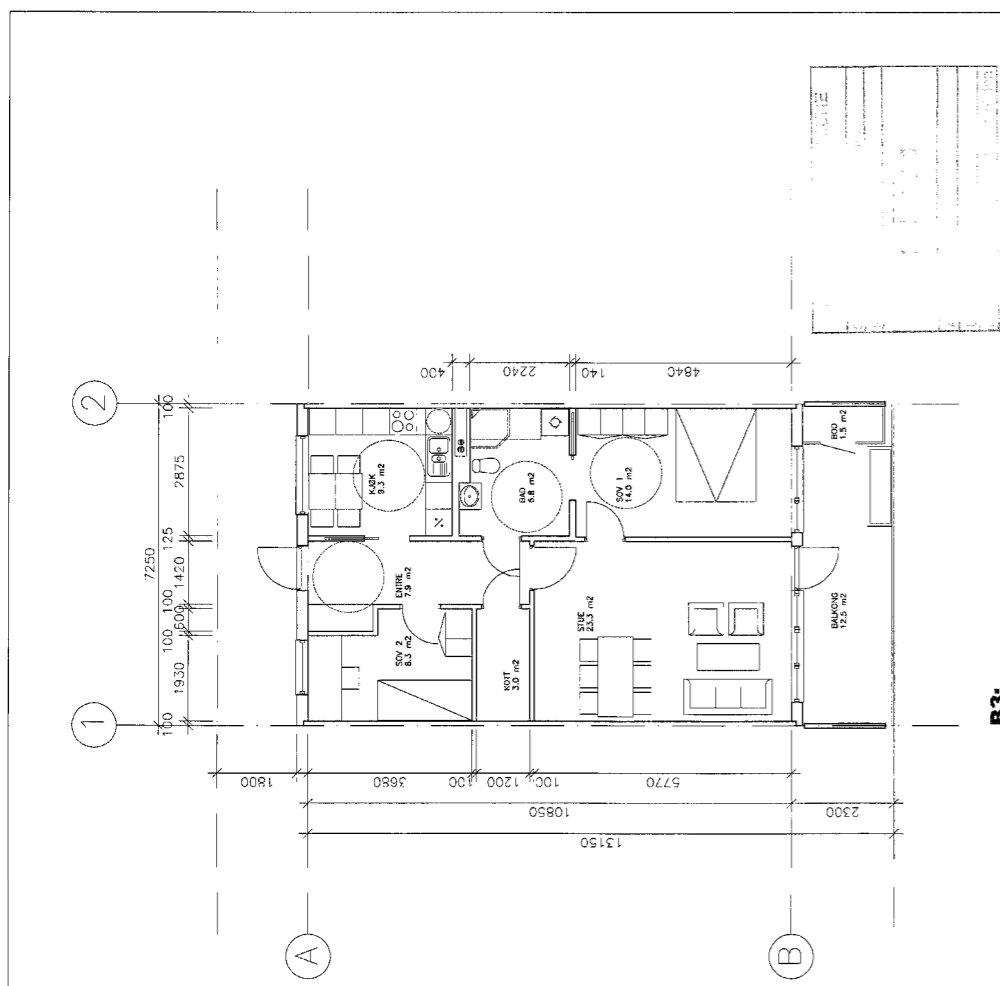


| | | | | | |
|---|-------------------|----------|----|----|------|
| B | REV. RAMMESCORNAD | 21.03.03 | UM | KF | REV. |
| A | RAMMESCORNAD | 18.12.02 | SM | KF | |
| REV. REVOLVANTS GÆLDER | | | | | |
| BESKRIVELSE: HOVEDGÅRDSTUNET VÅGSBYGD HUS C - SENIORBOLIGER PLAN U1 | | | | | |
| TEKN. NR.: A20-cU11 | | | | | |
| STATUS: RAMMESCORNAD MÅL: 1:200 DATO: 18.12.02 OPPDRAGSGIVER: Selvaag Omsorg AS | | | | | |
| FILNAMN: P:\211201\RAMMESCORNAD\A20-cU11.dwg SCA: SM Telefon: 22 89 91 00 / 075 Oslo | | | | | |
| Dyrvik Arkitektur AS Møstakveien 29 / 075 Oslo / Telefon: 22 89 91 00 / Telex: 22 89 91 01 / NO 978 497 967 NVA | | | | | |



100 Plottet | skalaesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS





B3:
3 rom
76.5 m2 BRA

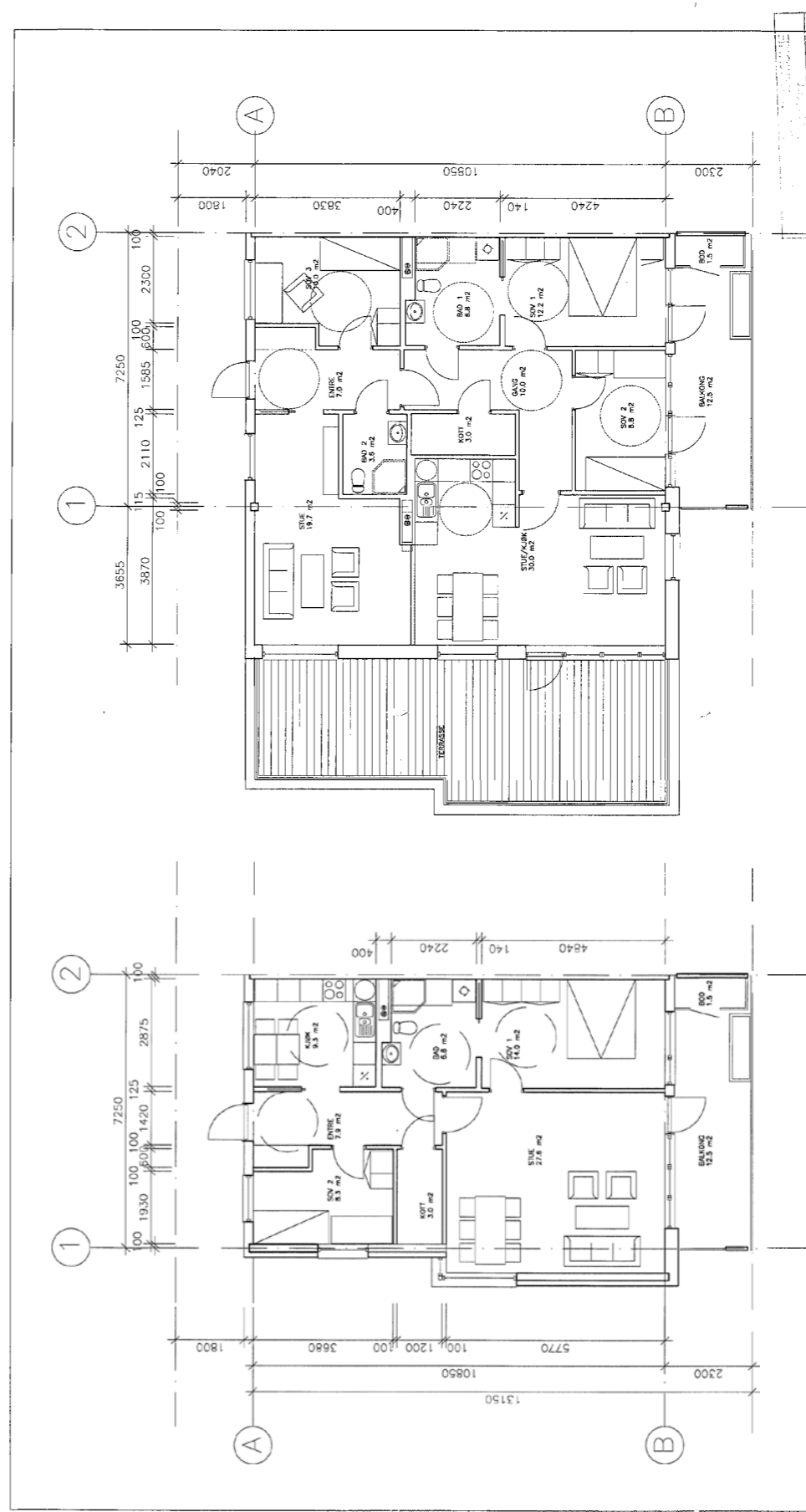
KOTT I LEILIGHET 3.0 m²
 SOV 2 8.3 m²
 SOV 1 14.0 m²
 BÅD 8.8 m²
 ENNRE 7.9 m²
 STUE 23.3 m²
 KJØKKEN 9.3 m²
 BALCONG 12.5 m²
 BOD 1.5 m²

| | | | | | | | | |
|--------------------------|---|-----------------|-------|-----------|----------|---------------------|---------------------------|----------------------|
| D | REV. RAMMESØKNAD-ending der til soverom 1, skyvedør til bad | 21.03.03 | SM | KF | | | | |
| C | RAMMESØKNAD-ending av kjøkken, der soverom | 09.02.03 | SM | KF | | | | |
| B | RAMMESØKNAD | 18.12.02 | MM | KF | | | | |
| A | REV. REVISJONEN GJELDER: | | | | | | | |
| BESKRIVELSE: | | TEGN.NR. | REV: | | | | | |
| HOVEDGÅRDSTUNET VÅGSBYGD | | A26-X001 | D | | | | | |
| SVALGANGSLEILIGHET | | | | | | | | |
| TYPE B3 - 76.5 M2 | | | | | | | | |
| STATUS: | Rammesøknad | MÅL: | 1:100 | DATE: | 21.10.02 | OPPRASSERER: | Silvaag Ormørg AS | |
| FILNAVN: | P:\2\115\prosj\100\A26-x001.dwg | SIGN: | SM | | | | Pb. 100 Vindem, 0319 Oslo | |
| Dyrvik Arkitekter AS | | Mariålsveien 29 | / | 0175 Oslo | / | Telefon 22 99 91 00 | / | Telefaks 22 99 91 00 |

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

0

50



B3-HJ:
3 rom
80.4 m2 BRA

KOTT I LEILIGHET 3.0 m²
 SOV 2 8.3 m²
 SOV 1 12.2 m²
 BÅD 8.8 m²
 ENNRE 7.9 m²
 STUE 27.8 m²
 KJØKKEN 9.3 m²
 BALCONG 12.5 m²
 BOD 1.5 m²

| | | | | | | | | |
|--------------------------|--|-----------------|-------|-----------|----------|---------------------|---------------------------|----------------------|
| D | REV. RAMMESØKNAD-ending av B3-HJ der til soverom 1, skyvedør til bad | 21.03.03 | MM | KF | | | | |
| C | RAMMESØKNAD-ending av dører, rektusert kjøkken B3-HJ, B3 TOPP korridor unidret, rommedel justert | 07.02.03 | MM | KF | | | | |
| B | RAMMESØKNAD | 18.12.02 | MM | KF | | | | |
| A | REV. REVISJONEN GJELDER: | | | | | | | |
| BESKRIVELSE: | | TEGN.NR. | REV: | | | | | |
| HOVEDGÅRDSTUNET VÅGSBYGD | | A26-X003 | D | | | | | |
| SVALGANGSLEILIGHET | | | | | | | | |
| TYPE B3 HJ / B3-TOPP | | | | | | | | |
| STATUS: | Rammesøknad | MÅL: | 1:100 | DATE: | 21.10.02 | OPPRASSERER: | Silvaag Ormørg AS | |
| FILNAVN: | P:\2\115\prosj\100\A26-x003.dwg | SIGN: | SM | | | | Pb. 100 Vindem, 0319 Oslo | |
| Dyrvik Arkitekter AS | | Mariålsveien 29 | / | 0175 Oslo | / | Telefon 22 99 91 00 | / | Telefaks 22 99 91 00 |

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

0

50



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

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

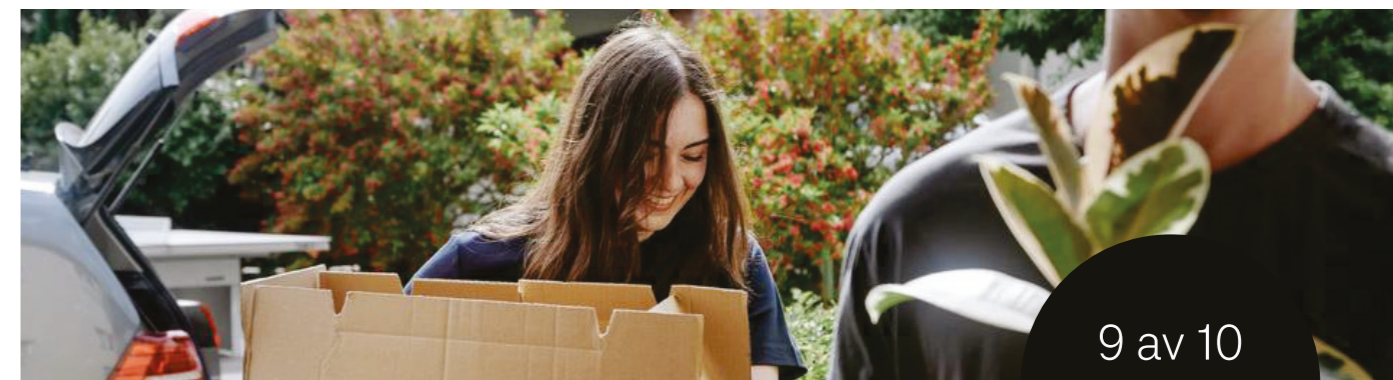
Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 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



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 unntatt enebolig | 4,3‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. 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

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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nordre hovedgårds vei 52
4621 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@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 videreformidlet 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