

aktiv.





Faglig leder/ Eiendomsmegler

**Gaute Kverneland**

**Mobil** 934 55 983

**E-post** gaute.kverneland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 396 530,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 096 092,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 066,-  
**Selger:** Simen Konno Vestøl

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 35/50 kvm  
**Tomtstr.:** 14510.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 477  
**Andelsnr.:** 7  
**Oppdragsnr.:** 1411250167

# Svært flott 2-roms leilighet - Heis - Stor innglasset balkong på 13m<sup>2</sup> - Nærhet til "alt"! -

Velkommen til Kirsten Flagstadsvei 32 - Leiligheten ligger meget sentralt til med Amfi Vågdsbygd senter i bunnen av bygget. Her finner du butikker, sosiale møteplasser, kaféer og alt du måtte trenge i hverdagen. Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til en romslig innglasset balkong hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssol. Videre består leiligheten av baderom, soverom og bod i kjeller.

Verdt å merke seg:

- Heis
- Innglasset balkong med flotte forhold
- Nærhet til "alt"!
- Flott utsikt fra boligens 6 etg.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 52  |
| Nabolagsprofil .....    | 169 |
| Budskjema .....         | 178 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 35 m<sup>2</sup>

BRA - e: 2 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 50 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup>

6. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom, bod, stue og kjøkken

BRA-b: 13 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

14510.4 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Kirsten Flagstadsvei 32 har en sentral plassering i Vågsbygd - med direkte tilgang fra leilighetsbygget til Amfi Vågsbygd som byr på et rikt utvalg av butikker og servicetilbud. Her er det korte avstander til flere skoler som Vågsbygd skole, Fiskå ungdomsskole og Vågsbygd videregående skole. For de minste er det flere barnehager i nærheten, inkludert Karuss barnehage og Vågsbygd familiebarnehage.

Området har rikelig med muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv. Her finner du vakre turstier som innbyr til herlige spaserturer. I tillegg er det praktiske fasiliteter som ball-binger og treningssenter i nærheten. Flere friareal og bademuligheter ved sjøen i Auglandsbukta og på Andøya. Når det gjelder offentlig transport, er det nærliggende busstopp med hyppige avganger som gir enkel tilgang til resterende bydeler.

Oppsummert en sentralt-liggende leilighet med gode kvaliteter for alle aldersgrupper!

**Adkomst**

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

**Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

**Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Utvendig

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

Innvendig

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

Baderom

- Veggene har overflater av malte tapetserte flater. I taket er det malte slette plater.
- På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
- Det er eldre soillsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkken

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

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Lovlighet:

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Når kjøpte du boligen?

- 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

- 3 år og 4 mnd.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

- Noen ujevnheter i stua

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

- Det har vært noen skjeggkre i andre boliger, men det er gjort tiltak mot det.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært. Takterrasse er oppgradert med ny glasstue.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Det har vært skjeggkre i andre boliger, men tiltak er iverksatt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### **Innhold**

6. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Innglasset balkong på ca. 13m<sup>2</sup>

Bod i kjeller på ca. 2m<sup>2</sup>

### **Standard**

Sammendrag av boligens tilstandsgrader

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

**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**

Fiber

**Parkering**

Parkering etter borettslaget bestemmelser.

**Solforhold**

Ettermiddag- og kveldssol.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**

18414716

**Radonmåling**

Ikke relevant

**Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

**Oppvarming**

Boligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og varmekabler i baderomsgulv.

**Info strømforbruk**

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

**Borettslaget/Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 690 000

**Info kommunale avgifter**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 115128100, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2025: 4.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 27.03.2025: 11 248 973

Andel av saldo: 267 833

Første termin: 31.12.2010 Første avdrag: 31.12.2015 (siste termin 30.06.2040)

Rente er fast til 31.03.2022

Lånenummer: 30008641257, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 27.03.2025: 6 893 170

Andel av saldo: 128 697

Første termin/første avdrag: 25.09.2023 (siste termin 25.06.2048)

**Formuesverdi primær**

Kr 513 183

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 052 730

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Info formuesverdi**

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs

beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Avdrag felleslån kr 228,-  
Renter felleslån kr 594,-  
Avdrag felleslån kr 1 012,-  
Driftskostnader 1 697,-  
Renter felleslån kr 1 057,-  
Telia TV/Bredbånd kr 478,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 066

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 396 530

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

27.03.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 32 159

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Hovedgården Borettslag

#### **Organisasjonsnummer**

954550184

## **Andelsnummer**

7

## **Om borettslaget**

Hovedgården borettslag ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

## **Forkjøpsrett**

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

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

## **Regnskap/budsjett**

STYRETS ARBEID I 2023:

- Styret har sist år hatt et begrenset antall styremøter pga styreleders helse. Det er hele tiden jevnlig kontakt mellom styreleder og nestleder Egil Johansen. Egil Johansen har også i 2023 gjort en svært god jobb med forskjellige ting for borettslaget.
- Våren 2023 fikk en leilighet i 8. etg. vanninntrengning/ lekkasje i taket. Det ble konstatert lekkasje i taket på blokka, men det var svært vanskelig å finne hvor det lakk. Det var flere befaringer med fagfolk, og vi ble til slutt tilrådet å renovere hele taket. Renovering av tak ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.06-23. For å minimere lekkasje ned i nevnte leilighet, har Egil Johansen gjort en stor jobb med å pumpe vekk vannansamlinger på taket over aktuell leilighet grunnet dårlig avrenning.

Styret har hatt mye arbeide i forbindelse med uønsket oppførsel i blokka.

VEDLIKEHOLD/OPPGRADERINGER UTFØRT I 2023:

Som nevnt er det planlagt en fullstendig renovering av taket. Stillas bygging påbegynnes umiddelbart etter påske -24. Arbeider forventes ferdig innen utgangen av juni -24. Samtidig håper styret å få kommunens godkjenning på oppføring av en ny takstue (se sak fra styret) til erstatning for "grillbua".

Vedlikehold/ service/ ettersyn gjøres fortløpende på heis, brannsentral, nødløys anlegg, ventilasjon etc. iht. serviceavtaler.

## FREMTIDIG VEDLIKEHOLD/OPPGRADERINGER

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil innhente pris på vask av blokka utvendig. Dette er en jobb som evt. bør gjøres iløpet av 2. kvartal -24 når stillas står oppe i forbindelse med tak renovering.

Årsmelding ble godkjent av styret 21.02-24

## Styregodkjennelse

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

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

## Vedtekter/husordensregler

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

## Dyrehold

Hunder er kun tillatt ved søknad til styret.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 477 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 7 i Hovedgården Borettslag med orgnr. 954550184

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4204/13/477:

08.09.1956 - Dokumentnr: 502170 - Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1977 - Dokumentnr: 1781 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1032  
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

05.04.1977 - Dokumentnr: 3706 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

14.03.1978 - Dokumentnr: 2833 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og  
oljeprodukter

13.04.2007 - Dokumentnr: 321401 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om parkering/garasje  
Overført fra: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:477 F  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.2007 - Dokumentnr: 848637 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighetshaver: Kristiansand Næringsselskap AS  
Org.nr: 924 799 064

22.10.2007 - Dokumentnr: 848637 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver: Kristiansand Næringsselskap AS  
Org.nr: 924 799 064

22.10.2007 - Dokumentnr: 848637 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Kristiansand Næringsselskap AS  
Org.nr: 924 799 064  
Med flere bestemmelser

28.06.2010 - Dokumentnr: 473946 - Leieavtale  
Leietid: 0 år  
Fra dato: 05/10-2007  
Leie: NOK 585 000 pr. år  
Rettighetshaver: Kappahl AS  
Org.nr: 947 659 138  
Bestemmelser om regulering av leien

Leieforholdet varer til 31.12.2014

Bestemmelser om forlengelse

Kan ikke framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Leietager er forpliktet til å være medlem i senterforeningen

Med flere bestemmelser

18.06.2012 - Dokumentnr: 480271 - Urådighet

Rettighetshaver: Vågsbygd Samfunnshus Ba

Org.nr: 971 170 441

Kan ikke overdras uten samtykke fra rettighetshaver.

18.06.2012 - Dokumentnr: 480271 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Vågsbygd Samfunnshus Ba

Org.nr: 971 170 441

08.09.1956 - Dokumentnr: 502170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4204 Gnr:13 Bnr:261

17.12.1976 - Dokumentnr: 14878 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1032

16.08.2007 - Dokumentnr: 650628 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:13 Bnr:1030

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:13 Bnr:1031

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1001 Gnr:13 Bnr:1033

04.11.2010 - Dokumentnr: 861718 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2010 - Dokumentnr: 861900 - Grensejustering

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.2010 - Dokumentnr: 906314 - Målebrev

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 69478 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:13 Bnr:477

16.02.1977 - Dokumentnr: 1781 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4204 Gnr:13 Bnr:1032  
Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Midlertidig brukstillatelse datert 17.10.1977

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 18.01.2010.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

17.10.1977.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 690 000 (Prisantydning)

---

396 530 (Andel av fellesgjeld)

---

2 086 530 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

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

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 096 092 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 103 992 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 106 792 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

**Oppdragsansvarlig**

Gaute Kverneland  
Faglig leder/ Eiendomsmegler  
[gaute.kverneland@aktiv.no](mailto:gaute.kverneland@aktiv.no)  
Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B  
4610 KRISTIANSAND S  
Tlf: 934 55 983

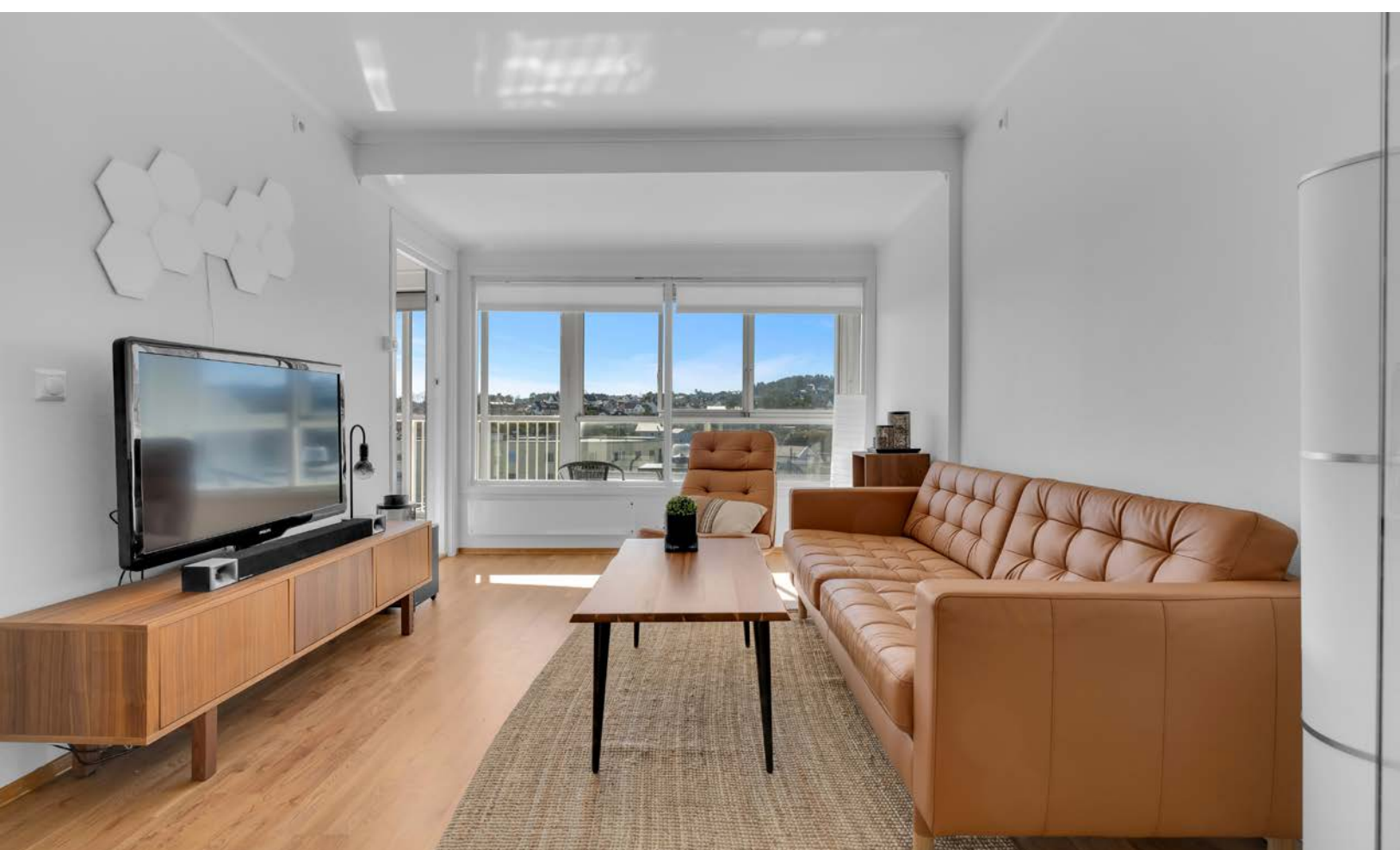
**Salgsoppgavedato**

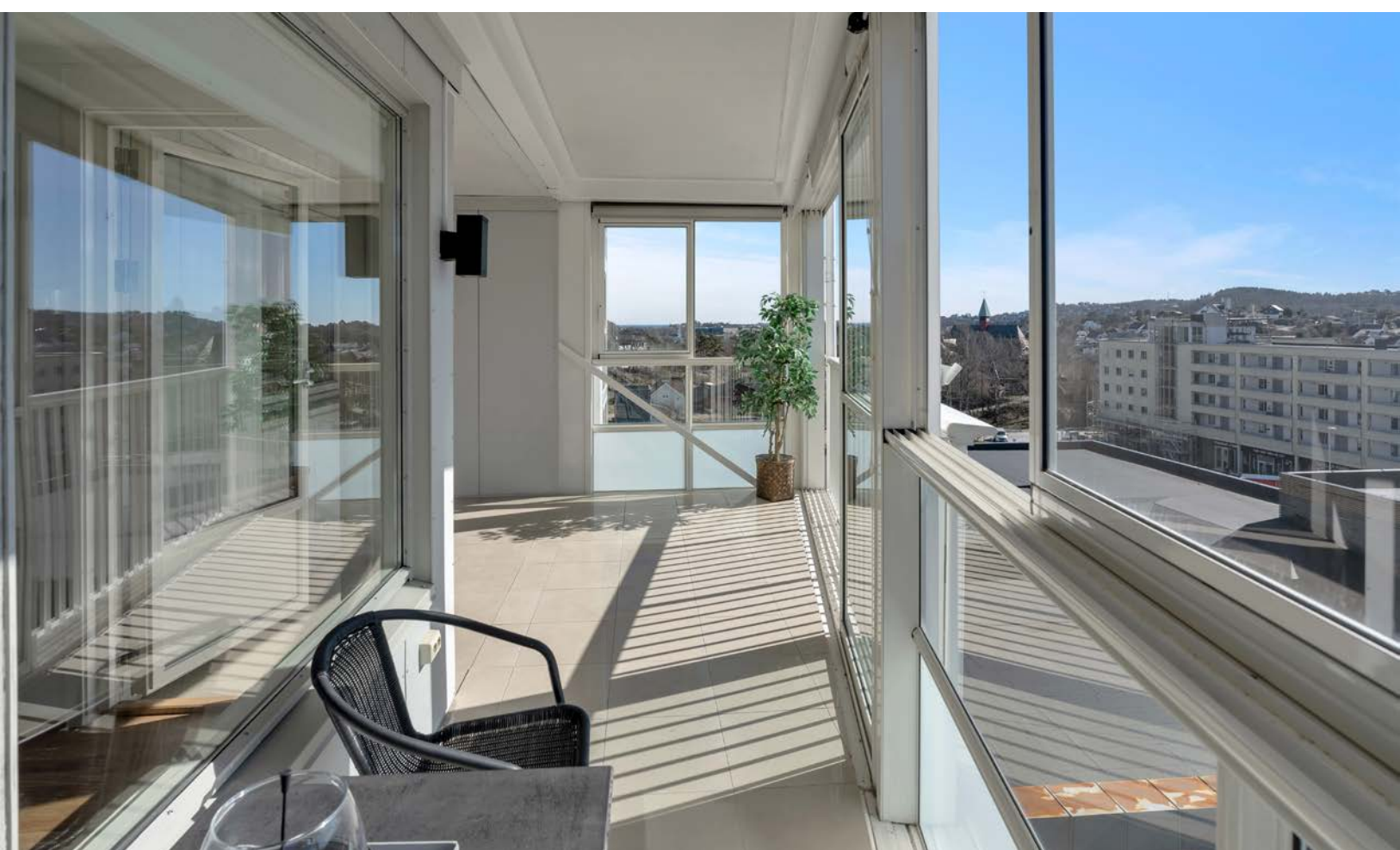
10.04.2025



























**aktiv.**

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kirsten Flagstads vei 32, 4621 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 13, bnr. 1032
-  # Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 35 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 20924-2155

Referansenummer: KZ1548

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## JATBygg AS



Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNENDIG

[Gå til side](#)

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

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte tapetserte flater. I taket er det malte slette plater.  
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.  
Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

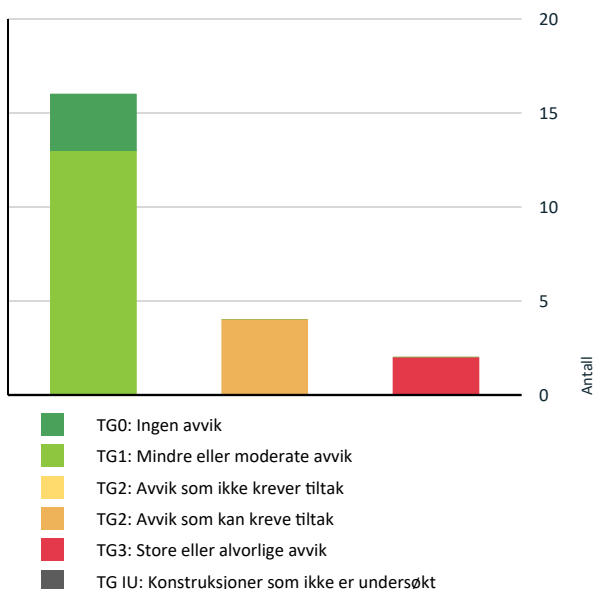
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

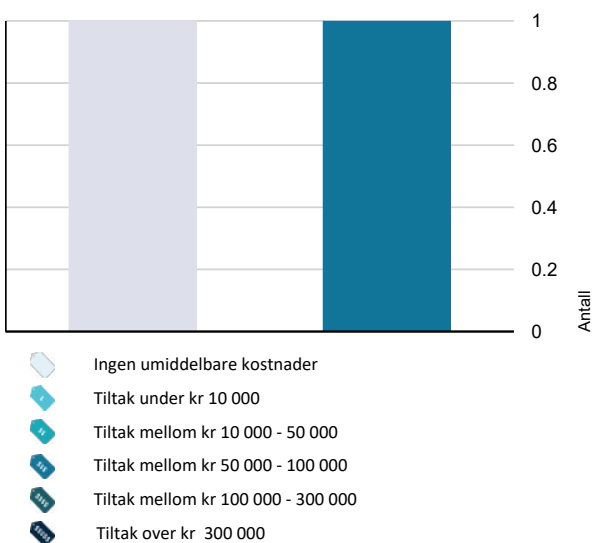
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Kontrollen er utført i hht Forskrift Tryggere bolighandel.

Befaringen er utført 2.4.2025 Klokka 15.00

Det var skyer/sol og 11 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 6. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Anvendelse

Borettslagsleilighet (i blokk)

### UTVENDIG

#### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.



#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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



#### Andre utvendige forhold

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.

I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

### INNVEDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. De innvendige overflatene har normal alders og brukslitasje.

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

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 0 Radon

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

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

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

### 6. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

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

### 6. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

### Konsekvens/tiltak

- Gulv må bygges om, for å få riktig fall til sluk.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

## 6. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Det er stendere av stål og måling er derfor ikke mulig. Ingen unormale funn ved søk etter fukt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen negative funn på baksiden av dusjsonen og ved søk etter fukt.



## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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



## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Avløpsrør

Synlige deler av avløpsanlegget er av plast fra byggeår.

Det er ikke registrert avvik på anlegget.

Skjulte deler av anlegget er vurdert etter alder på anlegget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

### Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



### Elektrisk anlegg

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

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

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

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**0**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.**

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, brannpill 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det foreligger ingen dokumentasjon.**

**Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6. etasje      | 35                            |                             | 13                         | 48  |                                 |
| Kjeller        |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>35</b>                     | <b>2</b>                    | <b>13</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>50</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 6. etasje | Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Bod, Entré |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   |                                         | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 31         | 4          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 02.4.2025 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
|           | Simen Konno Vestøl  | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 13   | 1032 |      | 0    | 345.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Kirsten Flagstads vei 32

#### Hjemmelshaver

Hovedgården Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap               | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|----------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /HOVEDGÅRDEN<br>BORETTSLAG | 954550184 |           |                  | Vestøl Simen Konno        |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

7

### Siste hjemmelsovergang

#### År

2006

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse | 01.04.2025 |           | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Egenerklæring    | 07.04.2025 |           | Ikke gjennomgått | 5     | Nei     |
| Byggesak         | 09.04.2025 |           | Gjennomgått      | 32    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.04.2025 |           |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KZ1548>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                                    |        |
| Aktiv EM Kristiansand                                                                                          |        |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |        |
| 1411250167                                                                                                     |        |
| Selger 1 navn                                                                                                  |        |
| Simen Konno Vestøl                                                                                             |        |
| Gateadresse                                                                                                    |        |
| Kirsten Flagstads vei 32                                                                                       |        |
| Poststed                                                                                                       | Postnr |
| KRISTIANSAND S                                                                                                 | 4621   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |        |
| Avdødes navn                                                                                                   |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |        |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |        |
| År                                                                                                             | 2022   |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |        |
| Antall år                                                                                                      | 3      |
| Antall måneder                                                                                                 | 4      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |        |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |        |
| Forsikringsselskap                                                                                             |        |
| Polise/avtalnr.                                                                                                |        |

Document reference: 1411250167

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SKV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

noen ujevnheter i stua

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

det har vært noen Skjeggkre, men det er gjort tiltak mot det.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takterrasse er oppgradert med ny glasstue.

Arbeid utført av

.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

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

Beskrivelse

det har vært Skjeggkre i andre boliger, men tiltak er iverksatt.

Document reference: 1411250167

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250167

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Simen Konno Vestøl | 419875de4031a7a656888d<br>9fe6172c2a2500dd7c | 07.04.2025<br>15:16:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1411250167

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 27.03.25 Side 1 av 2

|                              |                        |                    |                   |            |
|------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------|------------|
| HOVEDGj R DEN BORETTSLAG     | V <sup>3</sup> r ref.: | 59/7               | Fjdselsdato eier: | 04.04.1993 |
| Kirsten Flagstads vei 32     | Type:                  | Borettslag         |                   |            |
| 4621 KRISTIANSAND            | Eiere:                 | Simen Konno Vestrl |                   |            |
| Organisasjonsnr: 954 550 184 | Andelsnr:              | 7                  |                   |            |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m<sup>3</sup> ned: 5 066

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                  |       |
|------------------|----------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    | 228   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    | 594   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    | 1 012 |
|                  | Driftskostnader                  | 1 697 |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    | 1 057 |
| Tilleggsytelser: | Telia TV / Bredb <sup>3</sup> nd | 478   |

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                                  |                  |       |
|------------------|----------------------------------|------------------|-------|
| Neste endring:   | 01.04.2025                       | Tot. utg. i kr.: | 5 039 |
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 225   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 593   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 1 001 |
|                  | Driftskostnader                  |                  | 1 697 |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 1 045 |
| Tilleggsytelser: | Telia TV / Bredb <sup>3</sup> nd |                  | 478   |
| Neste endring:   | 01.05.2025                       | Tot. utg. i kr.: | 5 056 |
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 229   |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 592   |
|                  | Avdrag fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 1 016 |
|                  | Driftskostnader                  |                  | 1 697 |
|                  | Renter fellesl <sup>3</sup> n    |                  | 1 044 |
| Tilleggsytelser: | Telia TV / Bredb <sup>3</sup> nd |                  | 478   |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |            |                                     |            |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 396 530    | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 397 232    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 18 142 143 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 18 179 741 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 115128100, HusbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 27.03.2025: 4.69% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 27.03.2025: 11 248 973

Andel av saldo: 267 833

Fjrste termin: 31.12.2010Fjrste avdrag: 31.12.2015 ( siste termin 30.06.2040 )

Rente er fast til 31.03.2022

L<sup>3</sup> nenummer: 30008641257, Sparebanken SjrAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 27.03.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 93

Saldo per 27.03.2025: 6 893 170

Andel av saldo: 128 697

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.09.2023 ( siste termin 25.06.2048 )

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Timothy Cook

Adresse: Kirsten Flagstads Vei 32

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 27.03.25 Side 2 av 2

|                              |                           |                              |
|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| HOVEDGj R DEN BORETTSLAG     | V³ r ref.: 59/7           | Fjdselsdato eier: 04.04.1993 |
| Kirsten Flagstads vei 32     | Type: Borettslag          |                              |
| 4621 KRISTIANSAND            | Eiere: Simen Konno Vestøl |                              |
| Organisasjonsnr: 954 550 184 |                           |                              |

### 4: S³rskilte opplysninger

Postnr/-sted: 4621 KRISTIANSAND  
Telefon: Mob.: 91513123  
E-post: timothyrobertcook@gmail.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

|                    |   |              |       |
|--------------------|---|--------------|-------|
| Utest³ ende saldo: | 0 |              |       |
| Felleskostnader:   | 0 | Restanse:    | 0     |
| Gebyr:             | 0 | Forskudd:    | 5 039 |
| Rente:             | 0 | Overdekning: | 0     |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 32 159 | Gjeld:    | 397 232 | Andre inntekter: | 2 965 |
|               |        | Utgifter: | 19 925  |                  |       |

### 7: P³lydende

|             |     |                       |        |
|-------------|-----|-----------------------|--------|
| P³lydende:  | 100 | Opprinnelig innskudd: | 38 000 |
| Andelsnr: 7 |     | Partialobligasjonsnr: | 00007  |

### 8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 13/1032  
Feste/eiet tomt: Eiet

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 18414716

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Forsikret hos Gjensidige

## **HUSORDENREGLER HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

1. Det skal være stille fra leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeider i leiligheten, eks. boring er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, ikke tillat på søndager.
2. Dersom det oppstår skader i leiligheten, eks. vann / elektrisk, skal dette meldes til styret.
3. Dersom du låser deg ute fra leiligheten vil styre være behjelpelig.
4. Hundehold er kun tillatt ved søknad til styret.
5. Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og må holdes ryddige. Er du i tvil, kontakt styret.
6. Tap av nøkkel bekostes av den enkelte andelseier, nye må rekvireres via styreleder.
7. Garasjeplass kan ikke selges utenfor Hovedgården Borettslag. Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å kjøpe garasjeplass, må denne selges til annen seksjonseier i Borettslaget. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjeplass ved eierskifte, må denne følge med leiligheten. Eier av leilighet kan ikke eie flere garasjeplasser.
8. Fellesvaskeri og søppelbod i kjeller holdes alltid låst. Det er brukers ansvar at det er ryddig og rent etter bruk.
9. Telia Norge leverer grunnpakke på TV-kanaler og internett. Ønskes utvidelser bekostes dette av hver enkelt andelseier. Lån/ leie av dekoder og utstyr avtales mellom beboer og Telia.
10. Fremleie gis på bestemte vilkår og må ha styrets godkjenning.
11. Takterrasse er til felles bruk for alle beboere. De som bruker den rydder og rengjør den etter bruk. Møbler / puter som brukes settes på plass. Ved tilstelninger skal styret informeres på forhand. Oppslag på tavle.
12. Sykkelboden er kun for sykler som er i bruk. Bruk evt. bod for lagring.
13. Styret har ingen vaktmestertjenester å tilby.

Husordensregler sist revidert 21.03-2023  
Styret

- 14. Elektrisk vifte over komfyr er ikke tillatt brukt, kun kjøkken hette med spjeld.**
- 15. Det er ikke tillatt å slippe andre inn i blokka enn de du kjenner.**
- 16. Det skal være like postkasseskilt på postkasser. Postkasseskilt bestilles av styreleder ved innflytting. Styret kan pålegge seksjonseier å bestille postkasseskilt. Alternativt med faktura fra Sjøbo (SBBL) med de ekstra kostnader det medfører.**
- 17. Alle leiligheter skal ha lås sylinder som lar seg åpne av masterkey. Dette av sikkerhetsmessige årsaker ved brann, sykdom, vannlekkasje etc. Dersom dør ved gitt tilfelle må brytes opp pga feil låssylinder eller bruk av sikkerhetslås, må seksjonseier bære kostnad med evt. ny dør.**

# Vedtekter

For Hovedgården borettslag org nr.954550184

tilknyttet  
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1998, sist endret den 14.03.2011.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG mandag 11.03.2024 kl. 18:00  
- Madeira, Vågsbygd Samfunnshus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Dag Gilje ble valgt til møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Dag Gilje ble valgt som protokollfører

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Timothy Cook ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

21| seksjonseiere var tilstede, 2 fullmakter

### 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. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Husordensregler i blokka

"Ordensreglene i blokka. Kan ordensreglene utvides med at det ikke skal være unødvendige opphold i fellesarealer som vaskerom, søppelrom, branntrappen mv, og særlig gjelder dette på kvelds- og nattestid da det skal være ro i blokka."

Styrets kommentar:

Om en setning i husordensregler vil gjøre noen forskjell er ikke sikkert, men vedlagt ligger husordensregler med et ekstra punkt for dette.

**Vedtak:**

Styrets forslag til redigerte husordensregler

#### **4.2 Brannvern**

"Brannvern. Det har vært gjennomført en brannvern gjennomgang i blokka. Kan det være en gjennomgang av rapporten på generalforsamlingen? Informasjon fra brannvesenet og mulighet for å stille spørsmål til brannssikkerhet samt brannøvelse etterspørres."

Styrets kommentar:

Viser til sak fra styret, pkt. 5.2

Egil Johansen vil gå igjennom noen punkter vedr. brannvern, og det gis anledning til spørsmål og evt. diskusjon

**Vedtak:**

Det stemmes over sak 5.2 fra styret.

#### **4.3 Veranda stue i blokka, levert av firma Balco**

"Selskapet Balco. Kunne styret avtalt en dag eller to med Balco slik at de kan utbedre rullegardiner, vinduer som sitter fast og eventuelt ikke kan lukkes/åpnes. Så kan beboere som har behov for bistand booke tid de dagene de er tilgjengelig. Etter gjentakende forespørsler og henvendelser direkte til selskapet er de vanskelig å få til å komme og utbedre feil. "

Styrets kommentar:

Gardiner i veranda stue er beboers ansvar. Vindu er i utgangspunktet borettslagets ansvar under forutsetning at de er vedlikeholdt og passet på av beboer. Dessverre observerer styret gjentatte ganger vinduer som står oppe i sterk vind og regn.

1. Styret skal forsøke å få en kontakt person hos Balco som beboer kan henvende seg til for egen regning vedr. gardiner.

2. Tom Helge Gjertsen kan evt. bistå med vinduer som ikke fungerer slik de skal

**Vedtak:**

Styrets forslag pkt. 1 og 2 til diskusjon.

#### **4.4 Saker til styret, usignert**

Styret behandler i utgangspunktet ikke saker/ henvendelser som ikke er signert. Vi nevner allikevel noen:

1. Container utenfor blokka etter påske:

Det er riktig at vi noen år har hatt container om våren, sist vår ble dette glemt(?). Etter påske -24 starter renovering av taket, og det blir ikke plass til container denne våren. Nytt styret må legge dette inn i agenda for neste vår.

2. Bedre lys i inngangsparti for å se navn/ adresse på blokka

Nytt styre noterer seg ønske

3. Boning av gulv

Nytt styre noterer seg dette for evt. gjennomføring etter renovering av tak.

4. Røyking på veranda

Styret kan ikke være "røykepoliti", men anmoder alle røykere å ta hensyn!!

**Vedtak:**

Ingen avstemning

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Tom Helge Gjertsen overtar som styrets forlengede arm**

Hovedgården Borettslag har ikke vaktmester ansatt utover det Brabo gjør med rengjøring og søppelhåndtering. Nestleder Egil Johansen har fungert som styrets forlengede arm, og har for det fått en godtgjørelse på kr. 24.000,- pr. år fordelt på 4 utbetalinger, siste mnd. i hvert kvartal.

**Vedtak:**

Tom Helge Gjertsen ansettes som styrets forlengede arm.

### **5.2 Norsk Brannvern, årlig kontroll, brannforebyggende tiltak i Hovedgården borettslag**

Styret gjorde i september -23 en 3-årig avtale med Norsk Brannvern vedr. brannforebyggende tiltak i Hovedgården borettslag, se vedlagt avtale.

Kontroll ble gjennomført i november -23, se vedlagt oppsummering og tilbud på utbedring.

Styret mener hver enkelt seksjonseier må bære kostnadene med å oppdatere sin leilighet iht. krav. Styret foreslår at seksjons eiere som ikke har sitt branntekniske utstyr i orden til en gitt dato må betale nødvendig utbedring utført av Norsk Brannvern iht vedlagt tilbud.

**Vedtak:**

Styrets forslag til utbedring/ oppdatering.

### **5.3 Renovering av tak, infosak**

Som nevnt i årsmelding ble det registrert lekkasje i taket. Det ble bestemt på ekstra ordinær generalforsamling 28.06-23 at tak skulle renoveres og terrasse bygges opp igjen. Styret ble gitt fullmakt til å ta opp lån kr. 4,5 mill på vegne av borettslag. Det skulle brukes kr. 1 mill av egenkapital.

Tillatelser fra kommunen tok lenger tid enn forutsatt, og jobben ble utsatt til straks over påske -24.

Det er varslet noe prisøkninger fra underleverandører. Vi har heller ikke prisoverslag på utbedring av den leiligheten som har fått vannskader fra lekkasje i taket.

**Vedtak:**

Ingen avstemning i denne saken.

### **5.4 Takstue istedenfor grillbu**

Grillbu på terrassen er slik plassert at vedlikehold er svært vanskelig/ umulig. Prosjektet anså grillbua som kondemnabel.

På ekstraordinær generalforsamling 28.06-23 ble det ytret et sterkt ønske om en takstue istedenfor grillbu. Styret har gjort forespørsel til 2 aktuelle leverandører, hvor 1 har svart på en tillitsvekkende måte.

Styret har fått tilbud på en tak/ hagestue på 4x3 meter. Den har glass i tak og 3 vegger, Hele fronten kan åpnes ved hjelp av skyvedører.

Den er meget solid, tåler 300 kg. snølast pr kvadrat meter og skal garantert holde orkan. 25 års garanti.

Men det koster: ca kr. 400.000,- inkl. mva.  
I tillegg kommer trevegg mot bygg, elektriker arbeider, evt. laminat gulv og innredning.

Styret anbefaler å gå til denne investeringen.

**Vedtak:**

Styrets anbefaling

## 6. Styrehonorar

**Vedtak:**

Styrets innstilling kr. 99.500 vedtatt

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Dag Johan Gilje er ferdig med sin styreleder periode, og ber om avløsning pga helseproblemer. Styremedlem Timothy Cook har sagt seg villig til å overta

**Vedtak:**

Timothy Cook er valgt til styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Egil Johansen har flyttet til Hovedgårdsparken borettslag, og ønsker å fratre styret. Tom Helge Gjertsen har sagt seg villig til å tiltre som nestleder.

Styremedlem Timothy Cook har sagt seg villig til å overta som styreleder. Varamedlem Ghodratollah Golshan har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem.

**Vedtak:**

Følgende styremedlemmer er valgt:

Tom Helge Gjertsen er valgt til nestleder for 2 år.  
Ghodratollah Golshan er valgt for 2 år

### 7.3 Valg av varamedlemmer

1. varamedlem Ghodratollah Golshan går inn som styremedlem. Erik Tjomsland har sagt seg villig til å gå inn som 1. varamedlem.

**Vedtak:**

Følgende varamedlemmer er valgt:

Erik Tjomsland, valgt til 1. vara for ett år  
Lene Aksnes, valgt til 2. vara for ett år  
Gerda Marcussen, valgt til 3. vara for ett år

#### **7.4 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Styret fungerer som valgkomite

**Når den formelle delen av generalforsamling er ferdig, blir det i god gammel tradisjon bespisning med smørbrød, mineralvann og kaffe.**

## Protokoll for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Dag Johan Gilje (sign.) | 19.03.2024 |
| Sekretær       | Dag Johan Gilje (sign.) | 19.03.2024 |
| Protokollvitne | Timothy Cook (sign.)    | 19.03.2024 |
| Protokollvitne | Dag Johan Gilje (sign.) | 19.03.2024 |

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

Mandag 11.03.2024 Kl: 18:00  
Madeira, Vågsbygd Samfunnshus

## **1. Konstituering**

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

## **2. Årsmelding**

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## **3. Regnskap og budsjett**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## **4. Saker innmeldt fra eierne**

### **4.1 Husordensregler i blokka**

"Ordensreglene i blokka. Kan ordensreglene utvides med at det ikke skal være unødvendige opphold i fellesarealer som vaskerom, søppelrom, branntrappen mv, og særlig gjelder dette på kvelds- og nattestid da det skal være ro i blokka."

Styrets kommentar:

Om en setning i husordensregler vil gjøre noen forskjell er ikke sikkert, men vedlagt ligger husordensregler med et ekstra punkt for dette.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til redigerte husordensregler

### **4.2 Brannvern**

"Brannvern. Det har vært gjennomført en brannvern gjennomgang i blokka. Kan det være en gjennomgang av rapporten på generalforsamlingen? Informasjon fra brannvesenet og mulighet for å stille spørsmål til brannsikkerhet samt brannøvelse etterspørres."

Styrets kommentar:

Viser til sak fra styret, pkt. 5.2

Egil Johansen vil gå igjennom noen punkter vedr. brannvern, og det gis anledning til spørsmål og evt. diskusjon

**Forslag til vedtak:** Det stemmes over sak 5.2 fra styret.

#### **4.3 Veranda stue i blokka, levert av firma Balco**

"Selskapet Balco. Kunne styret avtalt en dag eller to med Balco slik at de kan utbedre rullegardiner, vinduer som sitter fast og eventuelt ikke kan lukkes/åpnes. Så kan beboere som har behov for bistand booke tid de dagene de er tilgjengelig. Etter gjentakende forespørsler og henvendelser direkte til selskapet er de vanskelig å få til å komme og utbedre feil. "

Styrets kommentar:

Gardiner i veranda stue er beboers ansvar. Vindu er i utgangspunktet borettslagets ansvar under forutsetning at de er vedlikeholdt og passet på av beboer. Dessverre observerer styret gjentatte ganger vinduer som står oppe i sterk vind og regn.

1. Styret skal forsøke å få en kontakt person hos Balco som beboer kan henvende seg til for egen regning vedr. gardiner.

2. Tom Helge Gjertsen kan evt. bistå med vinduer som ikke fungerer slik de skal

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag pkt. 1 og 2 til diskusjon.

#### **4.4 Saker til styret, usignert**

Styret behandler i utgangspunktet ikke saker/ henvendelser som ikke er signert. Vi nevner allikevel noen:

1. Container utenfor blokka etter påske:

Det er riktig at vi noen år har hatt container om våren, sist vår ble dette glemt(?). Etter påske -24 starter renovering av taket, og det blir ikke plass til container denne våren. Nytt styret må legge dette inn i agenda for neste vår.

2. Bedre lys i inngangsparti for å se navn/ adresse på blokka

Nytt styre noterer seg ønske

3. Boning av gulv

Nytt styre noterer seg dette for evt. gjennomføring etter renovering av tak.

4. Røyking på veranda

Styret kan ikke være "røykepoliti", men anmoder alle røykere å ta hensyn!!

**Forslag til vedtak:** Ingen avstemning

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Tom Helge Gjertsen overtar som styrets forlengede arm

Hovedgården Borettslag har ikke vaktmester ansatt utover det Brabo gjør med rengjøring og søppelhåndtering. Nestleder Egil Johansen har fungert som styrets forlengede arm, og har for det fått en godtgjørelse på kr. 24.000,- pr. år fordelt på 4 utbetalinger, siste mnd. i hvert kvartal.

**Forslag til vedtak:** Tom Helge Gjertsen ansettes som styrets forlengede arm.

### 5.2 Norsk Brannvern, årlig kontroll, brannforebyggende tiltak i Hovedgården borettslag

Styret gjorde i september -23 en 3-årig avtale med Norsk Brannvern vedr. brannforebyggende tiltak i Hovedgården borettslag, se vedlagt avtale.

Kontroll ble gjennomført i november -23, se vedlagt oppsummering og tilbud på utbedring.

Styret mener hver enkelt seksjonseier må bære kostnadene med å oppdatere sin leilighet iht. krav. Styret foreslår at seksjons eiere som ikke har sitt branntekniske utstyr i orden til en gitt dato må betale nødvendig utbedring utført av Norsk Brannvern iht vedlagt tilbud.

**Forslag til vedtak:** Styrets forslag til utbedring/ oppdatering.

### 5.3 Renovering av tak, infosak

Som nevnt i årsmelding ble det registrert lekkasje i taket. Det ble bestemt på ekstra ordinær generalforsamling 28.06-23 at tak skulle renoveres og terrasse bygges opp igjen. Styret ble gitt fullmakt til å ta opp lån kr. 4,5 mill på vegne av borettslag. Det skulle brukes kr. 1 mill av egenkapital.

Tillatelser fra kommunen tok lenger tid enn forutsatt, og jobben ble utsatt til straks over påske -24.

Det er varslet noe prisøkninger fra underleverandører. Vi har heller ikke prisoverslag på utbedring av den leiligheten som har fått vannskader fra lekkasje i taket.

**Forslag til vedtak:** Ingen avstemning i denne saken.

### 5.4 Takstue istedenfor grillbu

Grillbu på terrassen er slik plassert at vedlikehold er svært vanskelig/ umulig. Prosjektet anså grillbua som kondemnabel.

På ekstraordinær generalforsamling 28.06-23 ble det ytret et sterkt ønske om en takstue istedenfor grillbu. Styret har gjort forespørsel til 2 aktuelle leverandører, hvor 1 har svart på en tillitsvekkende måte.

Styret har fått tilbud på en tak/ hagestue på 4x3 meter. Den har glass i tak og 3 vegger, Hele fronten kan åpnes ved hjelp av skyvedører.

Den er meget solid, tåler 300 kg. snølast pr kvadrat meter og skal garantert holde orkan. 25 års garanti.

Men det koster: ca kr. 400.000,- inkl. mva.  
I tillegg kommer trevegg mot bygg, elektriker arbeider, evt. laminat gulv og innredning.

Styret anbefaler å gå til denne investeringen.

**Forslag til vedtak:** Styrets anbefaling

## 6. Styrehonorar

Se vedlagt innstilling fra valgkomitè/ styre

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Dag Johan Gilje  
Nestleder, Egil Johansen  
Styremedlem, Timothy Cook  
Varamedlem, Arne Andersen  
Varamedlem, Gerda Marcussen  
Varamedlem, Ghodratollah Golshan

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund 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

Dag Johan Gilje er ferdig med sin styreleder periode, og ber om avløsning pga helseproblemer. Styremedlem Timothy Cook har sagt seg villig til å overta

**Forslag til vedtak:** Timothy Cook er valgt til styreleder for 2 år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Egil Johansen har flyttet til Hovedgårdsparken borettslag, og ønsker å fratre styret. Tom Helge Gjertsen har sagt seg villig til å tiltre som nestleder.

Styremedlem Timothy Cook har sagt seg villig til å overta som styreleder.  
Varamedlem Ghodratollah Golshan har sagt seg villig til å gå inn som styremedlem.

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Tom Helge Gjertsen er valgt til nestleder for 2 år.  
Ghodratollah Golshan er valgt for 2 år

### 7.3 Valg av varamedlemmer

1. varamedlem Ghodratollah Golshan går inn som styremedlem. Erik Tjomsland har sagt seg villig til å gå inn som 1. varamedlem.

**Forslag til vedtak:** Følgende varamedlemmer er valgt:

Erik Tjomsland, valgt til 1. vara for ett år  
Lene Aksnes, valgt til 2. vara for ett år  
Gerda Marcussen, valgt til 3. vara for ett år

#### **7.4 Valg av valgkomite**

**Forslag til vedtak:** Styret fungerer som valgkomité

**Når den formelle delen av generalforsamling er ferdig, blir det i god gammel tradisjon bespisning med smørbrød, mineralvann og kaffe.**

## Styrets årsmelding for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG 2023

HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Dag Johan Gilje, Jaktoddveien 7

Nestleder, Egil Johansen, Kirsten Flagstads Vei 48

Styremedlem, Timothy Cook, Kirsten Flagstads Vei 32

Varamedlem, Arne Andersen, Kirsten Flagstads Vei 32

Varamedlem, Gerda Marcussen, Kirsten Flagstads Vei 32

Varamedlem, Ghodratollah Golshan, Kirsten Flagstads Vei 32

### Styrets arbeid i 2023

Styret har sist år hatt et begrenset antall styremøter pga styreleders helse. Det er hele tiden jevnlig kontakt mellom styreleder og nestleder Egil Johansen. Egil Johansen har også i 2023 gjort en svært god jobb med forskjellige ting for borettslaget.

Våren 2023 fikk en leilighet i 8. etg. vanninntrengning/ lekkasje i taket. Det ble konstatert lekkasje i taket på blokka, men det var svært vanskelig å finne hvor det lakk. Det var flere befaringer med fagfolk, og vi ble til slutt tilråddet å renovere hele taket. Renovering av tak ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.06-23. For å minimere lekkasje ned i nevnte leilighet, har Egil Johansen gjort en stor jobb med å pumpe vekk vannansamlinger på taket over aktuell leilighet grunnet dårlig avrenning.

Styret har hatt mye arbeide i forbindelse med uønsket oppførsel i blokka.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Som nevnt er det planlagt en fullstendig renovering av taket. Stillas bygging påbegynnes umiddelbart etter påske -24. Arbeider forventes ferdig innen utgangen av juni -24. Samtidig håper styret å få kommunens godkjenning på oppføring av en ny takstue (se sak fra styret) til erstatning for "grillbua".

Vedlikehold/ service/ ettersyn gjøres fortløpende på heis, brannsentral, nødlis anlegg, ventilasjon etc. iht. serviceavtaler.

### Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil innhente pris på vask av blokka utvendig. Dette er en jobb som evt. bør gjøres iløpet av 2. kvartal -24 når stillas står oppe i forbindelse med tak renovering.

Årsmelding ble godkjent av styret 21.02-24

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Resultatrapport klient 59 HOVEDGj RDEN BORETTSLAG

|                                              | Note        | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                   |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |             | 1 014 384        | 1 014 384         | 1 014 500        | 1 090 600        |
| Inndekning av renter                         |             | 564 298          | 318 738           | 316 871          | 823 379          |
| Inndekning av ord. avdrag                    |             | 646 968          | 697 928           | 705 067          | 661 599          |
| Innbetalt kabel TV                           |             | 227 640          | 220 626           | 267 200          | 230 000          |
| Leieinntekt lokaler                          |             | 148 616          | 138 236           | 140 000          | 145 000          |
| Vaskeri inntekter                            |             | 9 050            | 8 725             | 8 000            | 9 000            |
| Andre driftsinntekter                        | 1           | 27 024           | 40 122            | 25 000           | 27 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 637 980</b> | <b>2 438 759</b>  | <b>2 476 638</b> | <b>2 986 578</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |             |                  |                   |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 2           | 12 625           | 11 875            | 12 500           | 13 500           |
| Styrehonorar                                 | 3           | 98 250           | 87 500            | 92 500           | 97 500           |
| Forretningsfjrrerhonorar                     |             | 72 206           | 72 206            | 73 000           | 74 500           |
| R³ dgivningstjenester                        |             | 24 480           | 24 480            | 25 000           | 26 000           |
| Kontingent boligbyggelag                     |             | 11 500           | 9 200             | 10 000           | 11 500           |
| Vaktmestertjenester                          |             | 154 833          | 122 820           | 150 000          | 95 000           |
| Ljnn                                         | 4           | 27 432           | 27 432            | 28 575           | 28 575           |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 4           | 17 721           | 16 205            | 16 569           | 17 273           |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 5           | 179 174          | 77 920            | 253 224          | 215 331          |
| Kabel-tv                                     |             | 223 983          | 210 415           | 267 200          | 230 000          |
| Forsikring                                   |             | 119 220          | 108 820           | 115 000          | 125 000          |
| Kommunale avgifter                           |             | 286 575          | 273 626           | 323 000          | 420 000          |
| Strøm                                        |             | 64 011           | -15 293           | 45 000           | 67 000           |
| Renhold, fellesareal                         |             | 6 619            | 26 575            | 7 000            | 70 000           |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar           |             | 399              | 0                 | 1 500            | 1 500            |
| Telefon og porto                             |             | 0                | 5 188             | 0                | 0                |
| Andre driftsutgifter                         | 6           | 18 485           | 12 246            | 15 500           | 15 500           |
| Avskrivninger                                |             | 5 307            | 5 307             | 5 307            | 443              |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |             | <b>1 322 820</b> | <b>1 076 521</b>  | <b>1 440 875</b> | <b>1 508 622</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 315 160</b> | <b>1 362 238</b>  | <b>1 035 763</b> | <b>1 477 956</b> |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |             |                  |                   |                  |                  |
| Renteinntekter                               |             | 22 410           | 4 745             | 0                | 8 022            |
| Rentekostnad                                 |             | 613 938          | 304 319           | 317 348          | 824 379          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |             | <b>-591 527</b>  | <b>-299 573</b>   | <b>-317 348</b>  | <b>-816 357</b>  |
| <b>i rsresultat</b>                          | <b>7, 8</b> | <b>723 632</b>   | <b>1 062 665</b>  | <b>718 415</b>   | <b>661 599</b>   |
| <b>Disponering av resultat</b>               |             |                  |                   |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital      |             | -723 632         | -1 062 665        | 718 415          | 661 599          |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |             | <b>-723 632</b>  | <b>-1 062 665</b> | <b>718 415</b>   | <b>661 599</b>   |

# Balanserapport klient 59 HOVEDGj RDEN BORETTSLAG

|                                                     | Note  | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|-----------------------------------------------------|-------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |       |                            |                              |
| Anleggsmidler                                       |       |                            |                              |
| Varige driftsmidler                                 |       |                            |                              |
| Tomter                                              | 9, 10 | 73 498                     | 73 498                       |
| Bygninger                                           | 9, 10 | 6 354 000                  | 6 354 000                    |
| Andre fellesanlegg                                  | 9, 10 | 16 892 256                 | 16 892 256                   |
| Andre driftsmidler                                  | 9     | 443                        | 5 749                        |
| Finansielle anleggsmidler                           |       |                            |                              |
| Sum anleggsmidler                                   |       | 23 320 197                 | 23 325 503                   |
| Omløpsmidler                                        |       |                            |                              |
| Fordringer                                          |       |                            |                              |
| Restanser felleskostnader                           |       | 0                          | 5 133                        |
| Andre fordringer                                    | 11    | 234 725                    | 183 898                      |
| Bankinnskudd og kontanter                           |       |                            |                              |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto |       | 6 630 812                  | 1 981 947                    |
| Skattetrekkkonto, bundne midler                     |       | 9 875                      | 9 250                        |
| Sum omløpsmidler                                    | 7     | 6 875 412                  | 2 180 228                    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                |       | <b>30 195 608</b>          | <b>25 505 731</b>            |

# Balanserapport klient 59 HOVEDGj RDEN BORETTSLAG

|                                          | Note   | Beholdning<br>pr. 31.12.23 | Beholdning<br>pr. 01.01.2023 |
|------------------------------------------|--------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>              |        |                            |                              |
| Egenkapital                              |        |                            |                              |
| Innskutt egenkapital                     |        | 4 200                      | 4 200                        |
| Annen egenkapital                        |        | 8 366 536                  | 8 366 536                    |
| i rets resultat                          |        | 723 632                    | 0                            |
| Sum egenkapital                          | 8      | 9 094 368                  | 8 370 736                    |
| <b>Gjeld</b>                             |        |                            |                              |
| Langsiktig gjeld                         |        |                            |                              |
| Husbanken                                | 10, 12 | 11 735 239                 | 12 256 863                   |
| Pant-og gjeldsbrev lån                  | 10, 12 | 7 071 229                  | 2 663 486                    |
| Borettsinnskudd                          | 10, 12 | 2 039 800                  | 2 039 800                    |
| Sum langsiktig gjeld                     |        | 20 846 268                 | 16 960 149                   |
| Kortsiktig gjeld                         |        |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader          |        | 26 638                     | 19 179                       |
| Leverandørgjeld                         |        | 204 596                    | 137 743                      |
| Skyldig off. myndigheter                 |        | 13 144                     | 12 342                       |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger |        | 3 432                      | 3 432                        |
| Påløpne renter                         |        | 7 162                      | 2 150                        |
| Sum kortsiktig gjeld                     | 7      | 254 972                    | 174 847                      |
| Sum gjeld                                |        | 21 101 240                 | 17 134 996                   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD                 |        | 30 195 608                 | 25 505 731                   |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dag Johan Gilje  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Egil Johansen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Timothy Cook  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er til stede.

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av inntekter fra plassleie uteutstyr.

## Note 2 - Revisjonshonorar

|               | 2023   | 2022   |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 12 625 | 11 875 |
| Sum           | 12 625 | 11 875 |

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

### Note 3 - Styrehonorar

|                   | 2023   | 2022   |
|-------------------|--------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 98 250 | 87 500 |
| Sum               | 98 250 | 87 500 |

Utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 27.500

### Note 4 - Personalkostnader

|                                   | 2023   | 2022   |
|-----------------------------------|--------|--------|
| 5000 Lønn                         | 24 000 | 24 000 |
| 5150 OPPJENTE FERIEPENGER         | 3 432  | 3 432  |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT           | 17 237 | 15 722 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER | 484    | 484    |
| Sum                               | 45 153 | 43 637 |

Borettslaget har gjennom 3 ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett 3 rsværk.  
Borettslaget er ikke pliktig til 3 ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

|                                               | 2023    | 2022   |
|-----------------------------------------------|---------|--------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 50 089  | 21 500 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 15 438  | 0      |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 14 113  | 7 073  |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS                 | 38 178  | 15 215 |
| 6614 EGENANDEL SKADER                         | 10 000  | 0      |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 41 133  | 13 013 |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON          | 3 661   | 21 120 |
| 6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG                     | 6 563   | 0      |
| Sum                                           | 179 174 | 77 920 |

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

### Note 6 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2023   | 2022   |
|------------------------------------|--------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 2 031  | 2 483  |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 2 772  | 2 772  |
| 7720 GENERALFORSAMLING             | 10 923 | 3 740  |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 2 759  | 3 251  |
| Sum                                | 18 485 | 12 246 |

## Note 7 - Disponible midler

|                                         | 2023      | 2022      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| A. Disponible midler IB                 | 2 005 382 | 1 660 506 |
| i rets resultat                         | 723 632   | 1 062 665 |
| Tilbakeføring avskrivninger             | 5 307     | 5 307     |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld          | 3 886 119 | -723 096  |
| B. i rets endringer i disponible midler | 4 615 058 | 344 876   |
| C. Disponible midler UB                 | 6 620 439 | 2 005 382 |
| Omløpsmidler                            | 6 875 412 | 2 180 228 |
| - Kortsiktig gjeld                      | 254 972   | 174 847   |
| Disponible midler 31.12                 | 6 620 439 | 2 005 382 |

## Note 8 - Egenkapital

|                         | 2023      | 2022      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 4 200     | 4 200     |
| Annen egenkapital 01.01 | 8 366 536 | 7 303 871 |
| i rets resultat         | 723 632   | 1 062 665 |
| Sum egenkapital 31.12   | 9 094 368 | 8 370 736 |

## Note 9 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger | Balkonger  | Takterrasse | Tomter | Vaskemaskin Kameraoverv³ kr | utstyr |
|--------------------------------------|-----------|------------|-------------|--------|-----------------------------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 60 000                      | 26 534 |
| i rets tilgang :                     | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                           | 0      |
| i rets avgang :                      | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                           | 0      |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 60 000                      | 26 534 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 0          | 0           | 0      | 60 000                      | 26 091 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                           | 0      |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 0                           | 443    |
| i rets avskrivninger :               | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                           | 5 307  |
| Anskaffelses³ r :                    | 1978      | 2010       | 2002        | 2006   | 2013                        | 2018   |
| Antatt levetid i ³ r :               |           |            |             |        | 5                           | 5      |

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

## Note 10 - Pantstillelser

|                                     | 2023       | 2022       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 20 846 268 | 16 960 149 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 23 319 754 | 23 319 754 |

## Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av p³ l³ pte kostnader som gjelder neste kalender³ r.

## Note 12 - Pantegjeld

|                               |                                   |                                  |                                          |
|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Kreditor:                     | Sparebanken Sør                   | Sparebanken Sør                  | Husbanken                                |
| L <sup>3</sup> nenummer:      | 30008641257                       | 30007981089                      | 115128100                                |
| L <sup>3</sup> netype:        | Annuitet                          | Annuitet                         | Annuitet                                 |
| Opptaksår:                    | 2023                              | 2016                             | 2010                                     |
| Rentesats:                    | 5.35 %                            | 5.60 %                           | 3.923 %                                  |
| Betingelser:                  | Flytende nominell<br>rente 5,30 % | Flytende nominell<br>rente 5,55% | Flytende rente 3,873 %<br>+ 0,05% margin |
| Beregnet innfridd:            | 25.06.2048                        | 29.08.2023                       | 30.06.2040                               |
| Opprinnelig lånebeløp:        | 7 140 000                         | 3 381 973                        | 16 000 000                               |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01: | 0                                 | 2 663 486                        | 12 256 863                               |
| Avdrag i perioden:            | 68 771                            | 2 663 486                        | 521 624                                  |
| Opptak i perioden:            | 7 140 000                         | 0                                | 0                                        |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12: | 7 071 229                         | 0                                | 11 735 239                               |

## Pantegjeld

|                                                                    | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 115128100   | 42           | 279 410           | 11 735 220      |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne 30008641257 | 28           | 186 533           | 5 222 924       |
|                                                                    | 14           | 132 022           | 1 848 308       |

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

## Resultat og balanse med noter for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

|             |                         |            |
|-------------|-------------------------|------------|
| Styreleder  | Dag Johan Gilje (sign.) | 19.02.2024 |
| Styremedlem | Egil Johansen (sign.)   | 08.02.2024 |
| Styremedlem | Timothy Cook (sign.)    | 15.02.2024 |

Til generalforsamlingen i Hovedgården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hovedgården Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2023, resultatrapport 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 2023, og av dets resultater 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 ansvarlige 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Kristiansand, 22. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

59 Revisjonsberetning

Signers:

| Name              | Method | Date             |
|-------------------|--------|------------------|
| Henriksen, Reidar | BANKID | 2024-02-22 15:00 |



**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

## **HUSORDENREGLER HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

1. Det skal være stille fra leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeider i leiligheten, eks. boring er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, ikke tillat på søndager.
2. Dersom det oppstår skader i leiligheten, eks. vann / elektrisk, skal dette meldes til styret.
3. Dersom du låser deg ute fra leiligheten vil styre være behjelpelig.
4. Hundehold er kun tillatt ved søknad til styret.
5. Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og må holdes ryddige. Er du i tvil, kontakt styret.
6. Tap av nøkkel bekostes av den enkelte andelseier, nye må rekvireres via styreleder.
7. Garasjeplass kan ikke selges utenfor Hovedgården Borettslag. Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å kjøpe garasjeplass, må denne selges til annen seksjonseier i Borettslaget. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjeplass ved eierskifte, må denne følge med leiligheten. Eier av leilighet kan ikke eie flere garasjeplasser.
8. Fellesvaskeri og søppelbod i kjeller holdes alltid låst. Det er brukers ansvar at det er ryddig og rent etter bruk.
9. Telia Norge leverer grunnpakke på TV-kanaler og internett. Ønskes utvidelser bekostes dette av hver enkelt andelseier. Lån/ leie av dekoder og utstyr avtales mellom beboer og Telia.
10. Fremleie gis på bestemte vilkår og må ha styrets godkjenning.
11. Takterrasse er til felles bruk for alle beboere. De som bruker den rydder og rengjør den etter bruk. Møbler / puter som brukes settes på plass. Ved tilstelninger skal styret informeres på forhand. Oppslag på tavle.
12. Sykkelboden er kun for sykler som er i bruk. Bruk evt. bod for lagring.
13. Styret har ingen vaktmestertjenester å tilby.

Husordensregler sist revidert 11.03-2024  
Styret

- 14. Elektrisk vifte over komfyr er ikke tillatt brukt, kun kjøkken hette med spjeld.**
- 15. Det er ikke tillatt å slippe andre inn i blokka enn de du kjenner.**
- 16. Det skal være like postkasseskilt på postkasser. Postkasseskilt bestilles av styreleder ved innflytting. Styret kan pålegge seksjonseier å bestille postkasseskilt. Alternativt med faktura fra Sjøbo (SBBL) med de ekstra kostnader det medfører.**
- 17. Alle leiligheter skal ha lås sylinder som lar seg åpne av masterkey. Dette av sikkerhetsmessige årsaker ved brann, sykdom, vannlekkasje etc. Dersom dør ved gitt tilfelle må brytes opp pga feil låssylinder eller bruk av sikkerhetslås, må seksjonseier bære kostnad med evt. ny dør.**
- 18. Det er ikke tillatt med unødvendig opphold i fellesarealer som vaskerom, søppelrom og branntrapp til taket. Dette gjelder spesielt kveld og nattestid da det skal være ro i blokka.**

## Avtale

### Årlig kontroll brannforebyggende tiltak

---

#### 1. Avtaleparter

Det er i dag inngått avtale mellom følgende parter:

Selger: Norsk Brannvern AS (NB) og

Kunde: Hovedgården Borettslag

#### 2. Avtalens omfang og formål

Avtalen innebærer at Norsk Brannvern skal utføre kontroll på eierens håndslukkere iht. NS3910, samt kontroll og funksjonstest av brannslanger iht. NS-EN 671-3. Avtalen innebærer også fysisk bytte av batteri i røykvarslere (9V) / visuell kontroll av brannvarslingsanlegg, samt kontroll av røykvarslere. Avtalen omfatter også eventuelle fellesområder.

Beboere får i tillegg teoretisk rådgivning på bruk av slukkeutstyr, rutiner ved rømning, brannalarm etc. Norsk Brannvern står også til disposisjon med rådgivning på områder som gjelder brannsikringstiltak så som type slukkere, plassering, sikkerhetsskiltning, forskrifter, lovverk m.m. Det vil bli gitt dokumentasjon etter endt oppdrag.

#### 3. Norsk Brannverns plikter

Norsk Brannvern forplikter seg til å vedlikeholde materiellet som beskrevet i tilbudet til de intervaller som er bestemt, og utsteder en rapport etter at årlig vedlikehold er foretatt. Denne rapporten er en del av styrets dokumentasjon og kan forelegges evt. Branntilsynet. Merk at dette dokumentet dekker styrets ansvar på internkontroll, dette er ikke en tilstandsanalyse etter NS 3424 (ingeniørrapport). Norsk Brannvern er under ingen omstendighet ansvarlig for direkte eller indirekte tap som følge av at sikkerhetsutstyr ikke fungerer etter intensjonen. Norsk Brannvern vil foreta kontrollen inntil 2 ganger (pr. 30 dager) slik at man sørger for at samtlige får anledning til å få kontrollert utstyret.

#### 4. Styrets/beboers plikter

Styret forplikter seg til å melde fra til Norsk Brannvern dersom man får kjennskap til at beboers håndslukker er brukt eller på annen måte ute av funksjon, slik at materiellet snarest kan repareres eller etterfylles. Beboer anbefales å foreta visuell kontroll minst hvert kvartal på håndslukkere.

Styret forplikter seg til å samarbeide med Norsk Brannvern, slik at kontrollen kan foretas av samtlige boenheter på en effektiv måte. Det er ønskelig at det er en representant fra sammenslutningen som møter våre serviceteknikere for en rask gjennomgang og har nøkkeltilgang ved oppstart (20 min). Norsk Brannvern vil i samarbeid med styret varsle beboerne skriftlig og foreta kontrollen 2 ganger (pr. 30 dager) slik at man sørger for at samtlige får anledning til å få kontrollert. Dersom det ikke oppnås kontakt med kontaktperson oppgitt i denne

avtalen (ringt + ikke tilbakemelding på sms innen 10 dager) vil Norsk brannvern iverksette oppdraget automatisk. Det samme gjelder dersom styret har mottatt e-post med standardskriv og har glemt å henge opp dette som anvist / ikke gitt Norsk Brannvern tilbakemelding senest 3 dager før gjennomføring. Dersom Norsk Brannvern av denne typen årsaker må iverksette oppdraget på egenhånd, faktureres dette arbeidet i henhold til gjeldene tilleggssatser. Satsen ved eventuelle tillegg er for tiden kr 650,- pr time eks. mva, pluss kjøring kr 15,- pr km inklusive servicetekniker. Eventuelt bytte av kontaktperson / nye kontaktdata må sendes Norsk Brannvern skriftlig.

#### 5. Godtgjørelse

Prisen er kr 15 120,- eks. mva. pr år  
Alle priser er eks. mva. Fakturering vil skje etter endt oppdrag. Tilbudet gjelder for 42 boenheter, samt eventuelle fellesareal. Tilbudet gjelder ikke verkstedsoverhaling av brannslukker / trykktesting av brannslanger, som det må inngås særskilt avtale om. Norsk Brannvern forbeholder seg retten til å automatisk justere priser iht. gjeldende lønns- og prisutvikling (KPI – SSB).

#### 6. Avtalens varighet

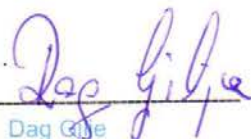
Denne kontrakt gjelder for en periode på tre år fra kontraktsdato. Avtalen løper deretter automatisk videre for ett år av gangen. Etter utløpet av treårs - perioden kan hver av partene si opp avtalen. Oppsigelse må være skriftlig, og må være gitt senest tre måneder før dato tilsvarende kontraktsdato. Oppsigelse i avtaleperioden medfører betalingsplikt for gjenværende avtaleperiode iht. Punkt 4.

#### 7. Mislighold av avtalen

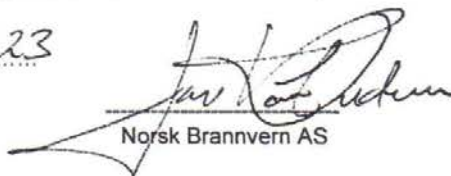
Ved vesentlig mislighold av partenes plikter etter avtalen, kan avtalen heves etter forutgående skriftlig varsel. Som vesentlig mislighold regnes herunder, men ikke begrenset til, misligholdt betalingsplikt.

#### 8. Tvister

Enhver tvist etter denne avtalen skal søkes løst i minnelighet. For det tilfelle at det ikke oppnås en minnelig løsning, skal saken behandles ved de alminnelige domstoler.

  
Dag Gilje

den 22/9-23

  
Norsk Brannvern AS

Forretningsfører/adresse:

SØBO, Radhusgata 14B

E-post for fakturamottak (viktig):

Se vedlegg

Dag Gilje, Jaktoddvn. 7, leil. H0201, 4621 Kristiansand

Adr. mottak for brannteknisk rapport:

Vi ønsker å motta nyhetsbrev fra Norsk Brannvern



[dgilje@online.no](mailto:dgilje@online.no)

## Statistisk sammendrag

| Hva                                             | Antall boenheter<br>totalt |  |  | 2023 | Prosent av<br>besøkte i år |
|-------------------------------------------------|----------------------------|--|--|------|----------------------------|
| Antall besøkte boenheter                        | 42                         |  |  | 37   | 88%                        |
| Kan ikke bruke manuelt sløkkeutstyr             |                            |  |  | 2    | 5%                         |
| Antall røykvarslere som mangler totalt          |                            |  |  | 27   | 64%                        |
| Antall sløkkeutstyr som mangler totalt          |                            |  |  | 14   | 33%                        |
| Ikke godkjent etter kontroll, iht. pålagte krav |                            |  |  | 27   | 64%                        |

## Grafisk fremstilling



**Hovedgården Borettslag**  
Pb 2736  
7439 TRONDHEIM  
Norway

## Tilbud 26377

**Norsk Brannvern AS**  
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92  
3044 Drammen  
Norway

### Ordreinformasjon

**Ordrenummer** 26377  
**Ordredato** 23.01.2024  
**Kundenummer** 50365  
**Vår referanse** Alf Leo Johannessen Bergman  
**Deres referanse** Dag Johan Gilje  
**Referansenr**  
**Avdeling** 11 Drift Boligselskaper  
**Prosjekt** 4024092 Hovedgården BRL -  
Kirsten Flagstads vei 32, 4621

### Leveringsinformasjon

**Hovedgården Borettslag**  
Kirsten Flagstads vei 32  
4621 KRISTIANSAND S  
Norway

**Leveringsdato:**  
**Leveringsmetode:**

| Produktnr              | Produkt                                     | Antall | Pris   | Mva | Sum                  |
|------------------------|---------------------------------------------|--------|--------|-----|----------------------|
| 300048                 | Oppmøte, servicemann og bil                 | 1,00   | 660,00 | 25% | 660,00               |
| 336145                 | Fellesareal                                 |        |        |     |                      |
|                        | Brannslange - trykktesting iht. NS EN-671-3 | 9,00   | 698,00 | 25% | 6 282,00             |
|                        | Boenheter                                   |        |        |     |                      |
| 601107                 | Røykvarsler - Optisk, Houseguard Pebble     | 27,00  | 298,00 | 25% | 8 046,00             |
| 215011                 | Røykvarsler - brakett med magnetfeste       | 27,00  | 69,00  | 25% | 1 863,00             |
| 10200                  | Brannsløkker - Pulverapparat 34A 6kg.       | 14,00  | 498,00 | 25% | 6 972,00             |
|                        | Miljø Norge                                 |        |        |     |                      |
| 155                    | Montering pr. time                          | 5,00   | 990,00 | 25% | 4 950,00             |
| Sum ekskl. mva         |                                             |        |        |     | 28 773,00 NOK        |
| Sum mva                |                                             |        |        |     | 7 193,25 NOK         |
| Avrunding              |                                             |        |        |     | 0,00 NOK             |
| <b>Totalt å betale</b> |                                             |        |        |     | <b>35 966,25 NOK</b> |

**Avsender**  
Norsk Brannvern AS  
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 92  
3044 Drammen  
Norway

**Telefon** 32273528  
**E-post** post@norskbrannvern.no  
**Web** www.norskbrannvern.no

**Orgnr** 920595359MVA  
Foretaksregisteret

**Kontonr** 22202055153  
**KID**  
**IBAN** NO9122202055153  
**SWIFT** SAOENQ22XXX



## Styrehonorar

Leder kr. 55.000,- pr. år

Nestleder kr. 27.500,- pr. år

Styremedlem kr. 17.000,- pr. år

Varamedlem kr. 600,- pr. møte

Styreleder får utbetalt honorar kvartalsmessig etterskuddsvis. Styret har fungert som valgkomitè.

Generalforsamling 11.03-24

## Fullmakt, Hovedgården brl.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Gir med dette fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Til å stemme på vegne av mitt navn/ eierseksjon

ved Generalforsamling 11. mars 2024

Kun en fullmakt i tillegg til egen stemme

# **Innkalling til ordinær generalforsamling i HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

Tirsdag 21.03.2023 Kl: 18:00  
Madeira, Vågsbygd Samfunnshus

## **1. Konstituering**

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

## **2. Årsmelding**

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## **3. Regnskap og budsjett**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## **4. Saker innmeldt fra eierne**

### **4.1 Varmepumpe**

Forslag om varmepumpeløsning og kjøling i Hovedgården Borettslag

Se vedlegg

Innspill fra beboer

Uttalelse fra driftsleder Muller ved Amfi senter

Kommentarer fra styret

Evt. avtale om varmepumpe

**Forslag til vedtak:** Det gis ikke tillatelse til montering av varmepumpe eller sentral varmepumpe på taket.

## **4.2 Div innspill til info og diskusjon**

### **Maling av veranda**

Styret mener det er viktig å holde seg til opprinnelig farge.

### **Trøbbel med TV/ internett boks**

Dersom trøbbel med TV/ internett boks, kan dette ordnes hos Telia på Sandens

### **Brannvesen, gjennomgang av rutiner ved brann**

Styreleder har kontaktet Brannvesen og bedt de komme og informere slik de gjorde i 2017.

Brannvesen beklaget at de ikke hadde kapasitet til å delta på Generalforsamling.

**Forslag til vedtak:** Kun for informasjon og diskusjon

## **5. Saker fra styret**

### **5.1 Styrehonorar**

Se vedlegg: Styrehonorar

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling

### **5.2 Eierskap til garasje**

Det er kun 12 garasjeplasser i kjeller.

Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å overta garasjeplass, må denne selges til seksjons eier i Hovedgården Borettslag. Som eier av en leilighet, er det ikke lov å eie flere garasjeplasser. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjerplass, må den følge med leilighet ved salg.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling

### **5.3 Postkasseskilt**

Borettslaget ønsker å ha like postkasse skilt på postkasser, og det er seksjonseier sitt ansvar å bestille dette hos styreleder. Skilt koster ca kr. 200,-

**Forslag til vedtak:** Styret kan pålegge seksjonseier å bestille postkasse skilt. Alternativt med faktura fra Søbo (SBBL) med de ekstra kostnader det medfører.

### **5.4 Endring av husordensregler**

Styret ønsker å utvide husordensregler med punkt vedr. garasjeplass samt postkasse skilt

**Forslag til vedtak:** Husordensregler endres iht. styrets forslag

## **6. Styrehonorar**

Se vedlagt innstilling fra valgkomité/ styre.

**Forslag til vedtak:** Styrets innstilling

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Dag Johan Gilje  
Nestleder, Egil Johansen  
Styremedlem, Timothy Cook  
Varamedlem, Gerda Marcussen  
Varamedlem, Ghodratollah Golshan  
Varamedlem, Arne Andersen

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund 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

**Forslag til vedtak:** Styreleder er ikke på valg i år, Dag Gilje har 1 år igjen av perioden.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Nestleder Egil Johansen er på valg og har sagt seg villig til ett nytt år( ett år av gangen)  
Styremedlem Timothy Cook er på valg og har sagt seg villig til to nye år.

**Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Egil Johansen er valgt for ett år  
Timothy Cook er valgt for to år.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

**Forslag til vedtak:** Følgende varamedlemmer er valgt:

Ghodratollah Golshan, valgt til 1. vara for ett år  
Gerda Marcussen, valgt til 2. vara for ett år  
Arne Andersen, valgt til 3. vara for ett år

### 7.4 Valg av valgkomite

**Forslag til vedtak:** Styret fungerer som valgkomite

**Når den formelle delen av Generalforsamling er ferdig,  
blir det i god gammel tradisjon bespisning med  
smørbrød, mineralvann og kaffe.**

## Styrets årsmelding for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG for 2022

HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Dag Johan Gilje, Jaktoddveien 7

Nestleder, Egil Johansen, Kirsten Flagstads Vei 32 5.Etg.

Styremedlem, Timothy Cook, Kirsten Flagstads Vei 32 3.Etg.

Varamedlem, Gerda Marcussen, Kirsten Flagstads Vei 32 3.Etg.

Varamedlem, Ghodratollah Golshan, Kirsten Flagstads Vei 32 8.Etg.

Varamedlem, Arne Andersen, Kirsten Flagstads Vei 32

### Styrets arbeid i 2022

Styret har sist år hatt et begrenset antall styremøter pga styreleders helse. Det er hele tiden jevnlig kontakt mellom styreleder og Egil Johansen (nestleder). Egil Johansen gjør fortsatt en fremragende jobb med det ene og det andre i borettslaget.

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2022

Ingen større vedlikeholdsjobber/ oppgraderinger er gjort etter ordinær generalforsamling 2022. Vedlikehold/ service/ ettersyn gjøres fortløpende på heis, brannsentral, nødlys anlegg, ventilasjon etc. iht. serviceavtale.

### Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Styret vil innhente pris på vask av blokka utvendig. Dette er en jobb som ikke bør gjøres før all bygging på andre siden av veien er ferdig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.03.2023

# Resultatrapport klient 59 HOVEDG; RDEN BORETTSLAG

|                                              | Note        | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |                  |                  |
| Inndekning av felleskostnader                |             | 1 014 384         | 1 014 384        | 1 014 384        | 1 014 500        |
| Inndekning av renter                         |             | 318 738           | 442 302          | 424 464          | 316 871          |
| Inndekning av ord. avdrag                    |             | 697 928           | 635 586          | 653 053          | 705 067          |
| Innbetalt kabel TV                           |             | 220 626           | 211 302          | 211 300          | 267 200          |
| Leieinntekt lokaler                          |             | 138 236           | 138 236          | 138 236          | 140 000          |
| Vaskeri inntekter                            |             | 8 725             | 7 925            | 8 000            | 8 000            |
| Andre driftsinntekter                        | 1           | 40 122            | 42 419           | 25 000           | 25 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 438 759</b>  | <b>2 492 154</b> | <b>2 474 437</b> | <b>2 476 638</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                       |             |                   |                  |                  |                  |
| Revisjonshonorar                             | 2           | 11 875            | 11 000           | 11 500           | 12 500           |
| Styre honorar                                | 3           | 87 500            | 92 450           | 92 500           | 92 500           |
| Forretningsfører honorar                     |             | 72 206            | 70 475           | 73 000           | 73 000           |
| R³ dgivningstjenester                        |             | 24 480            | 24 480           | 26 265           | 25 000           |
| Kontingent boligbyggelag                     |             | 9 200             | 9 000            | 10 000           | 10 000           |
| Vaktmestertjenester                          |             | 122 820           | 140 398          | 127 051          | 150 000          |
| Lønn                                         | 4           | 27 432            | 34 290           | 82 296           | 28 575           |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.               | 4           | 16 205            | 17 870           | 23 196           | 16 569           |
| Vedlikehold/serviceavtaler                   | 5           | 77 920            | 146 877          | 260 028          | 253 224          |
| Kabel-tv                                     |             | 210 415           | 212 244          | 211 300          | 267 200          |
| Forsikring                                   |             | 108 820           | 99 545           | 103 000          | 115 000          |
| Kommunale avgifter                           |             | 273 626           | 304 004          | 315 000          | 323 000          |
| Strøm                                        | 6           | -15 293           | 37 675           | 34 000           | 45 000           |
| Renhold, fellesareal                         |             | 26 575            | 5 526            | 6 000            | 7 000            |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar           |             | 0                 | 619              | 1 500            | 1 500            |
| Telefon og porto                             |             | 5 188             | 4 494            | 0                | 0                |
| Andre driftsutgifter                         | 7           | 12 246            | 10 498           | 14 500           | 15 500           |
| Avskrivninger                                |             | 5 307             | 5 307            | 5 307            | 5 307            |
| <b>Sum driftskostnader</b>                   |             | <b>1 076 521</b>  | <b>1 226 752</b> | <b>1 396 443</b> | <b>1 440 875</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>1 362 238</b>  | <b>1 265 402</b> | <b>1 077 994</b> | <b>1 035 763</b> |
| <b>Finansinntekt- og kostnad</b>             |             |                   |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                               |             | 4 745             | 3 378            | 0                | 0                |
| Rentekostnad                                 |             | 304 319           | 443 640          | 424 941          | 317 348          |
| <b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b> |             | <b>-299 573</b>   | <b>-440 262</b>  | <b>-424 941</b>  | <b>-317 348</b>  |
| <b>j rsresultat</b>                          | <b>8, 9</b> | <b>1 062 665</b>  | <b>825 140</b>   | <b>653 053</b>   | <b>718 415</b>   |
| <b>Disponering av resultat</b>               |             |                   |                  |                  |                  |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital      |             | -1 062 665        | -825 140         | 653 053          | 718 415          |
| <b>Sum disponering av resultat</b>           |             | <b>-1 062 665</b> | <b>-825 140</b>  | <b>653 053</b>   | <b>718 415</b>   |

# Balanserapport klient 59 HOVEDGj RDEN BORETTSLAG

|                                                     | Note   | Beholdning<br>pr. 31.12.22 | Beholdning<br>pr. 01.01.2022 |
|-----------------------------------------------------|--------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |        |                            |                              |
| Anleggsmidler                                       |        |                            |                              |
| Varige driftsmidler                                 |        |                            |                              |
| Tomter                                              | 10, 11 | 73 498                     | 73 498                       |
| Bygninger                                           | 10, 11 | 6 354 000                  | 6 354 000                    |
| Andre fellesanlegg                                  | 10, 11 | 16 892 256                 | 16 892 256                   |
| Andre driftsmidler                                  | 10     | 5 749                      | 11 056                       |
| Finansielle anleggsmidler                           |        |                            |                              |
| Sum anleggsmidler                                   |        | 23 325 503                 | 23 330 810                   |
| Omløpsmidler                                        |        |                            |                              |
| Fordringer                                          |        |                            |                              |
| Restanser felleskostnader                           |        | 5 133                      | 36 704                       |
| Andre fordringer                                    | 12     | 183 898                    | 225 429                      |
| Bankinnskudd og kontanter                           |        |                            |                              |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto |        | 1 981 947                  | 1 578 195                    |
| Skattetrekkskonto, bundne midler                    |        | 9 250                      | 5 000                        |
| Sum omløpsmidler                                    | 8      | 2 180 228                  | 1 845 329                    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                |        | <b>25 505 731</b>          | <b>25 176 139</b>            |

# Balanserapport klient 59 HOVEDGj RDEN BORETTSLAG

|                                         | Note   | Beholdning<br>pr. 31.12.22 | Beholdning<br>pr. 01.01.2022 |
|-----------------------------------------|--------|----------------------------|------------------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |        |                            |                              |
| Egenkapital                             |        |                            |                              |
| Innskutt egenkapital                    |        | 4 200                      | 4 200                        |
| Annen egenkapital                       |        | 7 303 871                  | 7 303 871                    |
| i rets resultat                         |        | 1 062 665                  | 0                            |
| Sum egenkapital                         | 9      | 8 370 736                  | 7 308 071                    |
| <b>Gjeld</b>                            |        |                            |                              |
| Langsiktig gjeld                        |        |                            |                              |
| Husbanken                               | 11, 13 | 12 256 863                 | 12 870 522                   |
| Pant-og gjeldsbrev P n                  | 11, 13 | 2 663 486                  | 2 772 923                    |
| Borettsinnskudd                         | 11, 13 | 2 039 800                  | 2 039 800                    |
| Sum langsiktig gjeld                    |        | 16 960 149                 | 17 683 245                   |
| Kortsiktig gjeld                        |        |                            |                              |
| Forskuddsbetalt felleskostnader         |        | 19 179                     | 27 405                       |
| Leverandørgjeld                         |        | 137 743                    | 143 676                      |
| Skyldig off. myndigheter                |        | 12 342                     | 8 217                        |
| P3 lnppt lynn, honorarer og feriepenger |        | 3 432                      | 4 290                        |
| P3 lnpne renter                         |        | 2 150                      | 1 235                        |
| Sum kortsiktig gjeld                    | 8      | 174 847                    | 184 823                      |
| Sum gjeld                               |        | 17 134 996                 | 17 868 068                   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        | <b>25 505 731</b>          | <b>25 176 139</b>            |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Dag Johan Gilje  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Egil Johansen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Timothy Cook  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrige gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre inntekter består av inntekter fra plassleie uteutstyr.

## Note 2 - Revisjonshonorar

|               | 2022   | 2021   |
|---------------|--------|--------|
| 6700 REVISJON | 11 875 | 11 000 |
| Sum           | 11 875 | 11 000 |

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

### Note 3 - Styrehonorar

|                   | 2022   | 2021   |
|-------------------|--------|--------|
| 5330 STYREHONORAR | 87 500 | 92 450 |
| Sum               | 87 500 | 92 450 |

Utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer utover styrehonorar kr. 24.000

### Note 4 - Personalkostnader

|                                 | 2022   | 2021   |
|---------------------------------|--------|--------|
| 5000 Lønn                       | 24 000 | 30 000 |
| 5150 OPPTJENTE FERIEPENG        | 3 432  | 4 290  |
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT         | 15 722 | 17 265 |
| 5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENG | 484    | 605    |
| Sum                             | 43 637 | 52 160 |

Borettslaget har gjennom <sup>3</sup> ret hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett <sup>3</sup> rsverk.  
Borettslaget er ikke pliktig til <sup>3</sup> ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 5 - Vedlikehold

|                                               | 2022   | 2021    |
|-----------------------------------------------|--------|---------|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG                    | 21 500 | 50 564  |
| 6601 VEDLIKEHOLD GARASJE                      | 0      | 3 463   |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS                          | 0      | 3 169   |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO                      | 7 073  | 23 551  |
| 6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS                 | 15 215 | 33 823  |
| 6609 Kjøp av maling                           | 0      | 6 008   |
| 6614 EGENANDEL SKADER                         | 0      | 10 000  |
| 6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER | 13 013 | 0       |
| 6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON          | 21 120 | 16 300  |
| Sum                                           | 77 920 | 146 877 |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningene.

### Note 6 - Strøm

Grunnet borettslaget gunstige strømvartale med Entelios og statens strømsøtting viser denne kostanden et inntektsbeløp p<sup>3</sup> kr. 15.293 innbetalt til borettslaget i 2022.

### Note 7 - Andre driftsutgifter

|                                    | 2022   | 2021   |
|------------------------------------|--------|--------|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 2 483  | 2 192  |
| 7440 KONTINGENT NBBL               | 2 772  | 2 772  |
| 7720 GENERALFORSAMLING             | 3 740  | 2 130  |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER              | 3 251  | 3 404  |
| Sum                                | 12 246 | 10 498 |

## Note 8 - Disponible midler

|                                         | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|
| A. Disponible midler IB                 | 1 660 506 | 1 465 835 |
| ; rets resultat                         | 1 062 665 | 825 140   |
| Tilbakeføring avskrivninger             | 5 307     | 5 307     |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld          | -723 096  | -635 776  |
| B. ; rets endringer i disponible midler | 344 876   | 194 671   |
| C. Disponible midler UB                 | 2 005 382 | 1 660 506 |
| Omløpsmidler                            | 2 180 228 | 1 845 329 |
| - Kortsiktig gjeld                      | 174 847   | 184 823   |
| Disponible midler 31.12                 | 2 005 382 | 1 660 506 |

## Note 9 - Egenkapital

|                         | 2022      | 2021      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Innskutt kapital        | 4 200     | 4 200     |
| Annen egenkapital 01.01 | 7 303 871 | 6 478 731 |
| ; rets resultat         | 1 062 665 | 825 140   |
| Sum egenkapital 31.12   | 8 370 736 | 7 308 071 |

## Note 10 - Anleggsmidler

|                                      | Bygninger | Balkonger  | Takterrasse | Tomter | Vaskemaskin Kameraoverv³ k<br>utstyr |        |
|--------------------------------------|-----------|------------|-------------|--------|--------------------------------------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 60 000                               | 26 534 |
| ; rets tilgang :                     | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                                    | 0      |
| ; rets avgang :                      | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                                    | 0      |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 60 000                               | 26 534 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 0          | 0           | 0      | 60 000                               | 20 784 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                                    | 0      |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 6 354 000 | 15 732 256 | 1 160 000   | 73 498 | 0                                    | 5 749  |
| ; rets avskrivninger :               | 0         | 0          | 0           | 0      | 0                                    | 5 307  |
| Anskaffelses³ r :                    | 1978      | 2010       | 2002        | 2006   | 2013                                 | 2018   |
| Antatt levetid i ³ r :               |           |            |             |        | 5                                    | 5      |

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

## Note 11 - Pantstillelser

|                                     | 2022       | 2021       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 16 960 149 | 17 683 245 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12   | 23 319 754 | 23 319 754 |

## Note 12 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r av p³ l³ pte kostnader som gjelder neste kalender³ r.

### Note 13 - Pantegjeld

|                                     |                              |                                       |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| Kreditor:                           | Sparebanken Sør              | Husbanken                             |
| L <sup>3</sup> nenummer:            | 30007981089                  | 115128100                             |
| L <sup>3</sup> netype:              | Annuitet                     | Annuitet                              |
| Opptaks <sup>3</sup> r:             | 2016                         | 2010                                  |
| Rentesats:                          | 4.35 %                       | 1.782 %                               |
| Betingelser:                        | Flytende nominel rente 4,30% | Flytende rente 1,732 % + 0,05% margin |
| Beregnet innfridd:                  | 25.03.2041                   | 30.06.2040                            |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelnp: | 3 381 973                    | 16 000 000                            |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:       | 2 772 923                    | 12 870 522                            |
| Avdrag i perioden:                  | 109 437                      | 613 659                               |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:       | 2 663 486                    | 12 256 863                            |

### Pantegjeld

|                                                                                | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 115128100   | 42           | 291 830           | 12 256 860      |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 30007981089 | 28           | 70 260            | 1 967 280       |
|                                                                                | 14           | 49 728            | 696 192         |

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

## Resultat og balanse med noter for HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

|             |                         |            |
|-------------|-------------------------|------------|
| Styreleder  | Dag Johan Gilje (sign.) | 23.02.2023 |
| Styremedlem | Timothy Cook (sign.)    | 17.02.2023 |
| Styremedlem | Egil Johansen (sign.)   | 17.02.2023 |

Til generalforsamlingen i Hovedgården Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hovedgården Borettslag som består av balanserapport per 31. desember 2022, resultatrapport 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Kristiansand, 28. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Reidar Henriksen**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## 59 Revisjonsberetning

---

### Signers:

| <i>Name</i>       | <i>Method</i> | <i>Date</i>      |
|-------------------|---------------|------------------|
| Henriksen, Reidar | BANKID        | 2023-02-28 10:31 |



#### This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

## Forslag om varmepumpeløsning og kjøling i Hovedgården Borettslag.

**Mitsubishi Electric Kaiteki 6600 MSZ-LN35VG2W**

Luft-til-luft-varmepumpen Mitsubishi Kaiteki 6600 VG2 er en av de beste pumpene til å utvinne mye varme ved lave temperaturer, og sikrer en jevn og billig energi – selv når det er kaldt.



**A+++**

**Mitsubishi Kaiteki 6600, LN35, VG2, hvit**

På lager

- IKKE PÅ LAGER FØR 10.03.23
- Energiklasse A+++
- SCOP 5.1
- SEER 9.4
- Vedlikeholdsvarme trinnløst fra 10 til 31°C

VARMEKAPASITET: 6.6 kW, opptil 140 m³

6.3kW **6.6kW** 8.7kW

FARGE: Naturlig hvit



MER INFORMASJON:

[Produktbrosjyre](#) [Produktark](#)

PRIS **18 588 kr**

Pris med installasjon fra 24 987 kr

ELLER FRA **335 kr** per måned. [Les mer](#)

☐ Kjøp med Varmepumpehus i metall – sort for ekstra komfort og besparelser for 3 288 kr

☒ Kjøp med installasjon

☐ Kjøp uten installasjon

1 [Legg i handlekurven](#)

Legg til for å sammenligne

 Kjøp den nå med installasjon og få den levert gratis.

Grunnet behov for kjøling på de varmeste sommerdager har det vært ønskelig med Air Condition, som man ofte får med en varmepumpe. Flere har ønsket varmepumpe, og på noen tilbud betaler man ikke mer enn man likevel betaler i strøm.

### Momenter

- For hver kilowatt man bruker til oppvarming, kan man få 5 tilbake som varme. Sagt på en annen måte kan man redusere strømforbruket til oppvarming med 80 %. Det har blitt så gunstig at man egentlig ikke betaler mer for varmepumpe og strøm enn før når man bare betalte strøm. Besparelsen er størst i vinterhalvåret.
- Varmepumpe fordeler varmen bedre, og mulighet for kjøling øker komforten og naturligvis derfor også verdien på leilighet. Det blir også mer plass på gulv da varmepumpe henges oppe på veggen.

Noen energiselskap gir bort varmepumpe gratis, man betaler bare samme strømkostnad som før inntil varmepumpen er nedbetalt via besparelsen. Etterpå har man fortjenesten av besparelsen av varmepumpe selv. Med dagens strømpriser er varmepumpe nedbetalt på få år.

Det er mulig at enkelte blir med, mens andre ikke trenger å delta nå. Men det vil koste mer å koble seg til senere.

Varmepumpe er det letteste å installere, og er sterkt ønsket fra myndighetenes side i forhold til å spare strøm i samfunnet og miljøperspektivet i det grønne skiftet.

REC Solar er en arbeidsplass som permitterte fordi strømprisen er så høy blant annet fordi mange bruker mye strøm på samme tid. En varmpumpe kan styres etter strømpris (betongveggene vil fungere som magasin). Man kan kjøle ekstra ned om natten når man likevel ikke er i stuen. Da er det oftest lite behov for kjøling på dagtid når strøm er høyest.

Varmepumpe til leiligheter i denne størrelsesorden selges fra kr 8.000, til LOS som tilbyr toppmodellen til Mitsubitshi for kr 27.000 ferdig installert (noen forutsetninger). LOS gir rentefritt lån, og varmepumpen betales ned som avdrag over strømrregningen, som for enkelte medfører at de ikke betaler noe mer enn de likevel betaler til strømselskapet.  
<https://www.los.no/tilleggsprodukter/varmpumpe-mitsu/>

Det gis Enova tilskudd til utredning på kr 150.000. Hvis man starter prosjekt er det mulighet for økning til kr 225.000, som vil være 75 % av kostnaden.  
<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/kartleggingsstotte-til-borettslag-og-boligsameier/>

Andre boligblokker Sørlandets Boligbyggelag installerer varmepumpe med forskjellige løsninger. <https://www.kobberveien12.no/2023/02/>

Forslag

Alternativ 1.

Etter dagens regler kan beboere montere Kjølemaskin (Air condition) som flyttbare enheter, eller på veranda. Dette er ugunstig av plasshensyn med mer, og de bråker vesentlig mer enn

varmepumpe. Borettslaget tillater varmepumpe på veranda der nederste vindu kan tas ut. Alt teknisk avklares, og kan løses.

#### Alternativ 2.

Det tillates varmepumpe på utsiden (man beholder da leilighetens areal) slik mange andre boligblokker har. Da reduseres muligheten for at støy forplanter seg gjennom murveggen enda mer, fordi støy først må gjennom isolasjonen på ytterveggene. Utvendig varmepumpe kan eventuelt installeres i rammer langs fasaden som også kan brukes som rømningsvei i tilfelle røykutvikling i trapperom.

#### Alternativ 3.

Borettslaget installerer en sentral varmepumpe adskilt på taket (sammenlign med avsugviften fra kjøkkenventilator og bad). Rør kan føres ned i trappens åpning, og fordeles ut til alle leiligheter via tynne ledninger. Det kan monteres måler for hver leilighet slik at hver bruker betaler tilsvarende som for egen strøm. Holdes dett opp mot siste års strømrregning, kan det være man ikke betaler noe som elt ekstra for varmepumpen.

Fint om motforestillinger blir dokumentert da det generelt i samfunnet er mye synsing som ikke er bygd på dagens teknologi. Men det er ønskelig å få frem motforestillinger som man eventuelt kan løse. Noen forhold for borettslag beskrives her

<https://www.varmepumpeinfo.no/finn-riktig-varmepumpe/luft-til-luft-varmepumper-i-borettslag-og-sameier>

a) Det er mindre støy fra en moderne varmepumpe, enn fra omliggende veier og vifter på taket av senteret på vestsiden. Varmepumper kan fjernstyres fra leverandør, og man kan betinge nattmodus som er mer stillegående, samt serviceavtale slik at utrangerte varmepumper ikke lager ulyd. Vi har undersøkt med flere leverandører som nærmest ikke forstår spørsmålet om støy da viften kan blåse ut fra veranda, altså i fri luft, og vil da ikke gi nevneverdig lyd tilbake til andre leiligheter. Varmepumpe kan settes lengst bort fra soverom, slik at det er minimal mulighet for å høre viften fra soverom.

b) Det blir kondensvann fra varmepumpe og kjøling. Dette kan enkelt føres ned i utvendig takrenne, og frem til sluk på taket. Etter uformell henvendelse til Altisenter ansees dette vanlig og uproblematisk. Kondensvann kan fryse om vinteren, noe som unngås ved å en varmekabel tilsvarende det man har på boligblokker med utvendig takrenne.

Det gjøres oppmerksom på at når man bruker kjølefunksjonen vil strømrregningen øke tilsvarende.

Tipser også om smart strømstyring som er slik at varmtvannstanken venter med å varme vannet til strømmen er billigst. Man har fortsatt normalt med varmt vann, det varmes bare når det er gunstigst. Det er enkel installasjon, noe monteres av elektriker.

Muligheter varmepumpe / aircondition, Kirsten Flaggstads Vei 32.

1. Felles anlegg for en høyde-rekke av leiligheter. Det er 7 etasjer med leilighet med 4 stk på 54 m<sup>2</sup> og 2 stk på 47 m<sup>2</sup> i hver etasje.
2. Egen varmepumpe inne på terrassen, eventuelt søke om å kunne sette på utsiden av terrasse, vegg ol.

Det er totalt 8 etg. Hver etasje er på ca 2650 mm.



Føringsvei fra leilighet til varmepumpe på tak kan sammenlignes med størrelsen til en takrenne, som det er på bygget fra før. Gul føringsvei for sentral uteenhet er utenfor kjøkkenvindu, og montering kan mulig gjøres gjennom trevegg der, fra selve kjøkkenvinduet (vanlig yttervegg med vinsperre ol. Rød føringsvei til tak antas å kunne festes i veranda for så å tilknyttes leilighet. Her kan man gå gjennom blekk og inn på veranda.



Man må så langt ut fra kjøpesenteret før man kan se vestvendt vegg (liten rød ring).

Gul og rød føringsvei til sentral uteenhet er tegnet inn på planskisse.



På taket kunne varmepumpe stå utenfor grillhytten. Men hvis man ikke får lov til det kan det føres over til adskilt område på taket der det i dag er singelbelagt. Det vil bli tilnærmet rett strekk som kan nås fra taket.



Det er takterasse ved grillbu, og singelbelagt på andre siden av veggen.



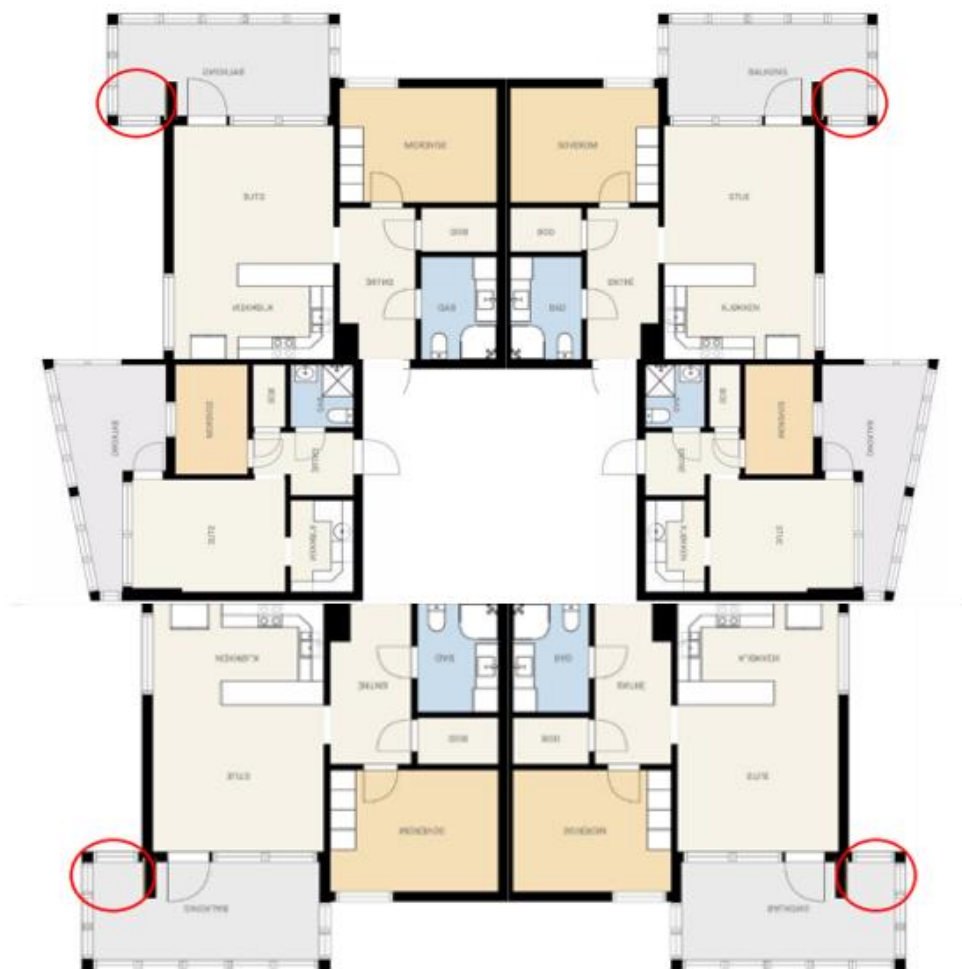
Føringsvei kan være inn på veranda, rundt murvegg på (bildet over til høyre) og inn i leilighet. På denne måten er det lett å komme til fra hver etasje, og mulig å koble til senere.

Det er skyvevindu i øvre del på veranda der varmepumpe vurderes montert på stativ og vinduer åpning.

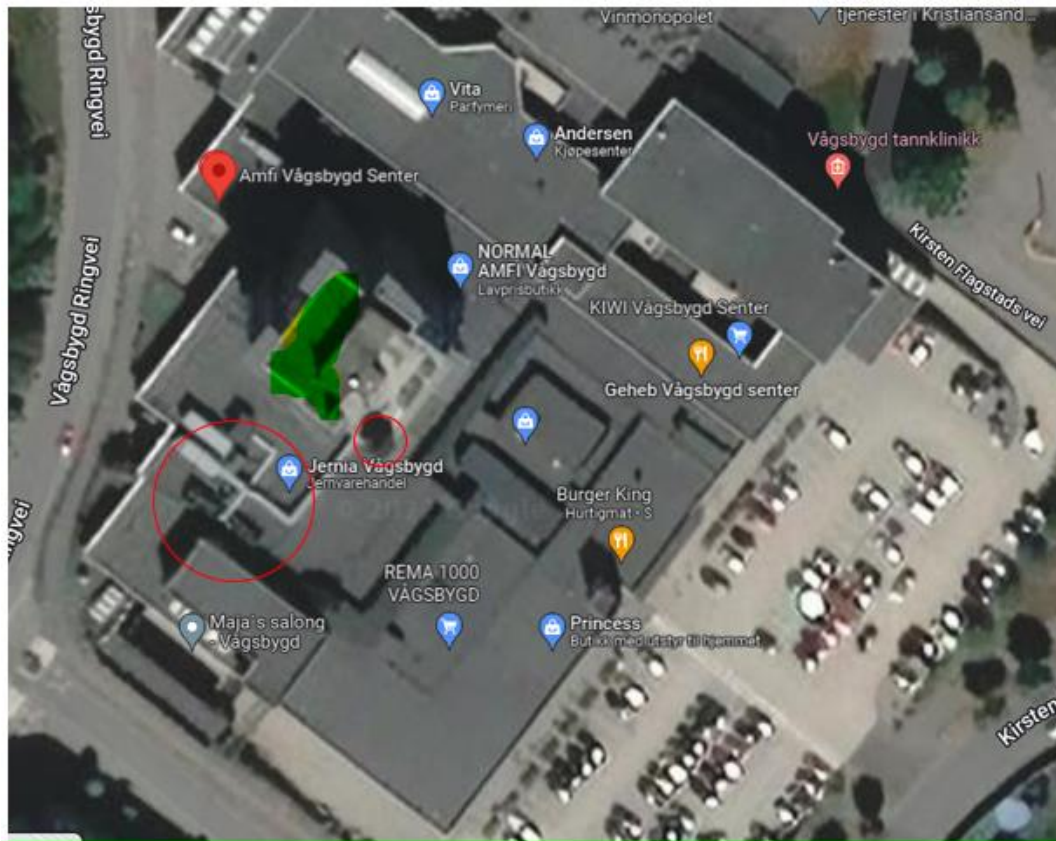
Man kan legge opp mulighet for kondensdrenering med varmeplate og pumping til sluk via tak i leilighet. Men som nevnt er det nærmest uproblematisk å føre kondensvan samme vei som regnet, i takrenne med varmekabel.



Det er trapp og heis i midten av blokken. Alle leiligheter kan få tilgang til takmontert varmepumpe med kjøling via trappegang og ledning til hver leilighet. Rørene er så små at det ikke endrer brannsikkerhet.



På oversiktsbilde kan man se at viftene til Vågsbygd Senter (stor rød ring). Viftene ligger på taket like utenfor leilighetene på østsiden, og vil i tillegg til veistøy dominere fullstendig i forhold til varmepumpe/AC på veranda (liten rød ring). Grønt område på tak er avskilt med vegg, og passer fint for utedelen.



Befaring på tak Amfi Vågsbygd.

Vågsbygd 08.03-23

Vi har etter en nøyere gjennomgang kommet frem til at det frarådes å gi tilgang til kondensvann fra blokka.

Etter befaring med entreprenør og rørlegger, så har vi kommet frem til at det kan by på utfordringer både for tak og sluk om det skulle fryse på vinterstid.

Selv om det blir lagt varmekabler hele nedløp og sluk kan dette streike på et tidspunkt, og da kan det fryse til og skade tak/sluk.

Hvis vi sier ja til deres ønske om tilgang til sluk, må dere selv stå ansvarlig for eventuelle skader på tak og sluk/rør med de kostnader det medfører.

Tor Helge Muller  
Amfi Vågsbygd.

## **Forslag om varmepumpeløsning og kjøling i Hovedgården Borettslag, pkt 4.1**

Beboer har kommet medfølgende forslag:

### **Alternativ 1.**

Etter dagens regler kan beboere montere Kjølemaskin (Air condition) som flyttbare enheter, eller på veranda. Dette er ugunstig av plasshensyn med mer, og de bråker vesentlig mer enn varmepumpe. Borettslaget tillater varmepumpe på veranda der nederste vindu kan tas ut. Alt teknisk avklares, og kan løses.

#### **Styrets kommentar:**

Viser til uttalelse fra driftsleder Muller ved Amfi Senter. Alternativ ikke gjennomførbart

### **Alternativ 2.**

Det tillates varmepumpe på utsiden (man beholder da leilighetens areal) slik mange andre boligblokker har. Da reduseres muligheten for at støy forplanter seg gjennom murveggen enda mer, fordi støy først må gjennom isolasjonen på ytterveggene. Utvendig varmepumpe kan eventuelt installeres i rammer langs fasaden som også kan brukes som rømningsvei i tilfelle røykutvikling i trapperom.

#### **Styrets kommentar:**

Viser til uttalelse fra driftsleder Muller ved Amfi Senter. Alternativ ikke gjennomførbart

### **Alternativ 3.**

Borettslaget installerer en sentral varmepumpe adskilt på taket (sammenlign med avsugviften fra kjøkkenventiltor og bad). Rør kan føres ned i trappens åpning, og fordeles ut til alle leiligheter via tynne ledninger. Det kan monteres måler for hver leilighet slik at hver bruker betaler tilsvarende som for egen strøm. Holdes dett opp mot siste års strømgregning, kan det være man ikke betaler noe som elt ekstra for varmepumpen.

#### **Styrets kommentar:**

Kostnad installasjon og drift er ikke konkretisert og kan ikke belastes beboerne. Styret ønsker ikke å gi tillatelse til installasjon av sentral varmepumpe.

# Avtale

mellom

..... Brl (borettslaget)

og

(andelseier)

Det er inngått følgende avtale om plassering av varmepumpe på eiendommen: .....(gnr)  
..... (bnr).....(snr) i ..... kommune:

Borettslaget gir andelseier rett til å oppføre varmepumpe beskrevet i:

## **Bilag 1: Varmepumpebeskrivelse**

på følgende vilkår:

1. Varmepumpen plasseres på eiendommen som illustrert i:

## **Bilag 2: Tegning over varmepumpens plassering.**

2. Andelseier tar det fulle vedlikeholds- og utskiftingsansvaret (utførelse og kostnader) for varmepumpen og for eventuelle skader den måtte resultere i. Andelseier plikter å følge den til enhver tid gjeldende borettslagslovs norm om forsvarlig vedlikehold. Krav til maksimum støy som avgis fra pumpen må være innenfor bestemmelser gitt i NS 8175.

3. Andelseier må hele tiden sørge for å bevare ytterveggen (mot og rundt varmepumpeinstallasjonen) funksjon og utseende ved montering, endring og vedlikehold av varmepumpen (totrinnstetning med mer).

4. Dersom varmepumpen fjernes, må borettslagets eiendom tilbakestilles. Det skal da ikke lenger være synbart at en varmepumpe har vært tilknyttet boligen.

5. Denne avtales forpliktelser følger eiendommen.

6. Andelseier gir ved sin underskrift på denne avtale borettslaget rett til å besørge denne avtale notert på andelsbrev og siden tinglyst (når tinglysningsregisteret er på plass) for andelseiers regning.

..... (sted) ..... (dato)

.....  
Andelseier

.....  
Borettslaget

## Styrehonorar

Styrehonorar har stått uendret siden 2015. Styret innstiller derfor på en økning for styreleder og nestleder på kr. 5000,-, styremedlem kr. 2000,-

Leder kr. 55.000,- pr. år

Nestleder kr. 27.500,- pr. år

Styremedlem kr, 17.000,- pr. år

Varamedlem kr. 600,- pr. møte

Styreleder fortsetter å få utbetalt honorar kvartalsmessig etterskuddsvis. Styret har fungert som valgkomité.

## **HUSORDENREGLER HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG**

1. Det skal være stille fra leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeider i leiligheten, eks. boring er kun tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 18.00 på hverdager, ikke tillatt på søndager.
2. Dersom det oppstår skader i leiligheten, eks. vann / elektrisk, skal dette meldes til styret.
3. Dersom du låser deg ute fra leiligheten vil styre være behjelpelig.
4. Hundehold er kun tillatt ved søknad til styret.
5. Det er ikke tillatt å lagre ting i fellesarealer. Fellesarealer er rømningsveier og må holdes ryddige. Er du i tvil, kontakt styret.
6. Tap av nøkkel bekostes av den enkelte andelseier, nye må rekvireres via styreleder.
7. Salg av garasje utenom borettslaget er ikke tillatt.
8. Fellesvaskeri og søppelbod i kjeller holdes alltid låst. Det er brukers ansvar at det er ryddig og rent etter bruk.
9. Telia Norge leverer grunnpakke på TV-kanaler og internett. Ønskes utvidelser bekostes dette av hver enkelt andelseier. Lån/ leie av dekoder og utstyr avtales mellom beboer og Telia.
10. Fremleie gis på bestemte vilkår og må ha styrets godkjenning.
11. Takterrasse er til felles bruk for alle beboere. De som bruker den rydder og rengjør den etter bruk. Møbler / puter som brukes settes på plass. Ved tilstelninger skal styret innformes på forhand. Oppslag på tavle.
12. Sykkelboden er kun for sykler som er i bruk. Bruk evt. bod for lagring.
13. Styret har ingen vaktmestertjenester å tilby.
14. Elektrisk vifte over komfyr er ikke tillatt brukt, kun kjøkken hette med spjeld.
15. Det er ikke tillatt å slippe andre inn i blokka enn de du kjenner.

Husordensregler sist revidert 21.03-2023  
Styret

- 16. Garasjeplass kan ikke selges utenfor Hovedgården Borettslag. Dersom kjøper av leilighet ikke ønsker å kjøpe garasjeplass, må denne selges til annen seksjonseier i Borettslaget. Dersom ingen i Borettslaget ønsker å kjøpe garasjeplass ved eierskifte, må denne følge med leiligheten. Eier av leilighet kan ikke eie flere garasjeplasser.**
- 17. Det skal være like postkasseskilt på postkasser. Postkasseskilt bestilles av styreleder ved innflytting.**

## **FULLMAKT**

NAVN: \_\_\_\_\_

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i \_\_\_\_\_ (navn på boligselskapet)

den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer. \_\_\_\_\_ SIGNATUR: \_\_\_\_\_

**Leveres ved inngangen**



## **NAVNESEDDEL**

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Leilighetens nummer: \_\_\_\_\_

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

**Leveres ved inngangen**

Unico  
Skippergaten 4  
4600 KRISTIANSAND.

te

SP/ml

6. oktober 1977.

#### VÅGSBYGD SENTRUM

Det vises til befarings 3. og 4.10.77 hvor brannvesenet og bygningsskontrollen hadde følgende å bemerke:

#### Boligblokk:

1. Klaseskiltene på A 60 dører må renskes for maling og A 60 og B 30 dørene må gjøres selvlukkende. Alle klassifiserte dører må ha klaseskilt.
2. Stigeledningen i trapperom må i 1. etg. utstyres så den kan kobles til brannvesenets pumper.
3. I takoppbygget må det lages trinn opp til heismaskinrommet, settes rekkverk rundt adkomstluke og heismaskinrommet må ventileres.

#### Forretningsbygg:

4. Sprinkleranlegget må være overlevert fra leverandøren i forskriftsmessig stand før bygningen tas i bruk. Anlegget skal ha alarm-kontakt til brannvesenet. Fra hovedinngang merkes adkomsten inn til anleggets hovedventil på forskriftsmessig måte.
5. Nødløys og reserveløys må bringes i orden.
6. Rist over dør til hovedtavlerom i underetasje må tettes branntrygt. Generelt gjelder det samme for alle åpninger i brannskillevegger, de må tettes så snart de aktuelle gjennomføringen er ferdige.
7. Skilting for utgang, nødutgang utføres med skilter NS 4210. I korridor underetasje skiltes nødutgang, og dører i rømningsveier skal kunne åpnes med knapp eller tilgjengelig nøkkel. I butikker må henvisningsskilt, nødutgang, delvis utføres med hengeskilter.

8. I supermarked II må det anordnes nødutgang også gjennom betjeningens spiserom. Et vindu her må sidehengsles.
9. Røkventilasjon i torvhall må bringes i orden.
10. Dører inn til seksjon IV kan om nødvendig utføres som F-30 på de nærmere vilkår som gjelder for denne dørklasse.

Tilfluktsrommet var ikke ferdig og ble ikke inspisert. Dette vil bli gjort senere.

Rapport fra arbeidstilsynets og helserådets inspeksjon vil komme i eget skriv.

Kristiansand bygningskontroll

  
A. Ersdal

  
S. Pedersen

Gjenpart: Ark. Ordning  
Ing. Thor Furuholmen A/S  
KOB  
Brannvesenet

KOBB  
Vestre Strandgate 42  
4600 KRISTIANSAND.

SP/ml

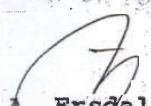
17. oktober 1977.

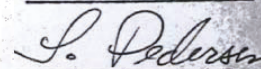
KRISTEN FLAGSTADSVEI 32 - MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

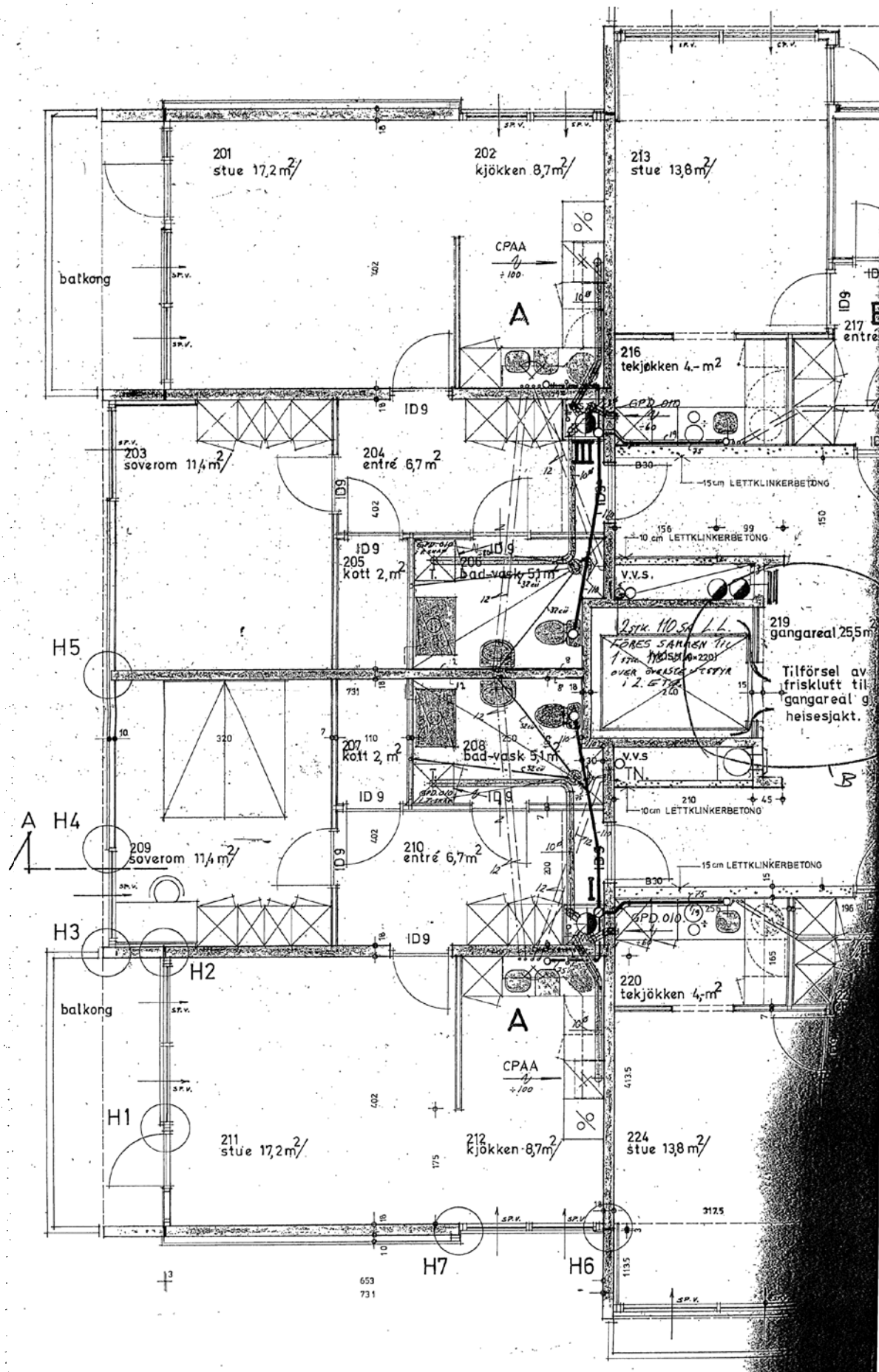
Bygningskontrollen vil etter foretatt befaring ikke motsette seg at boligblokken Kristen Flagstadsvei 32 tilflyttes.

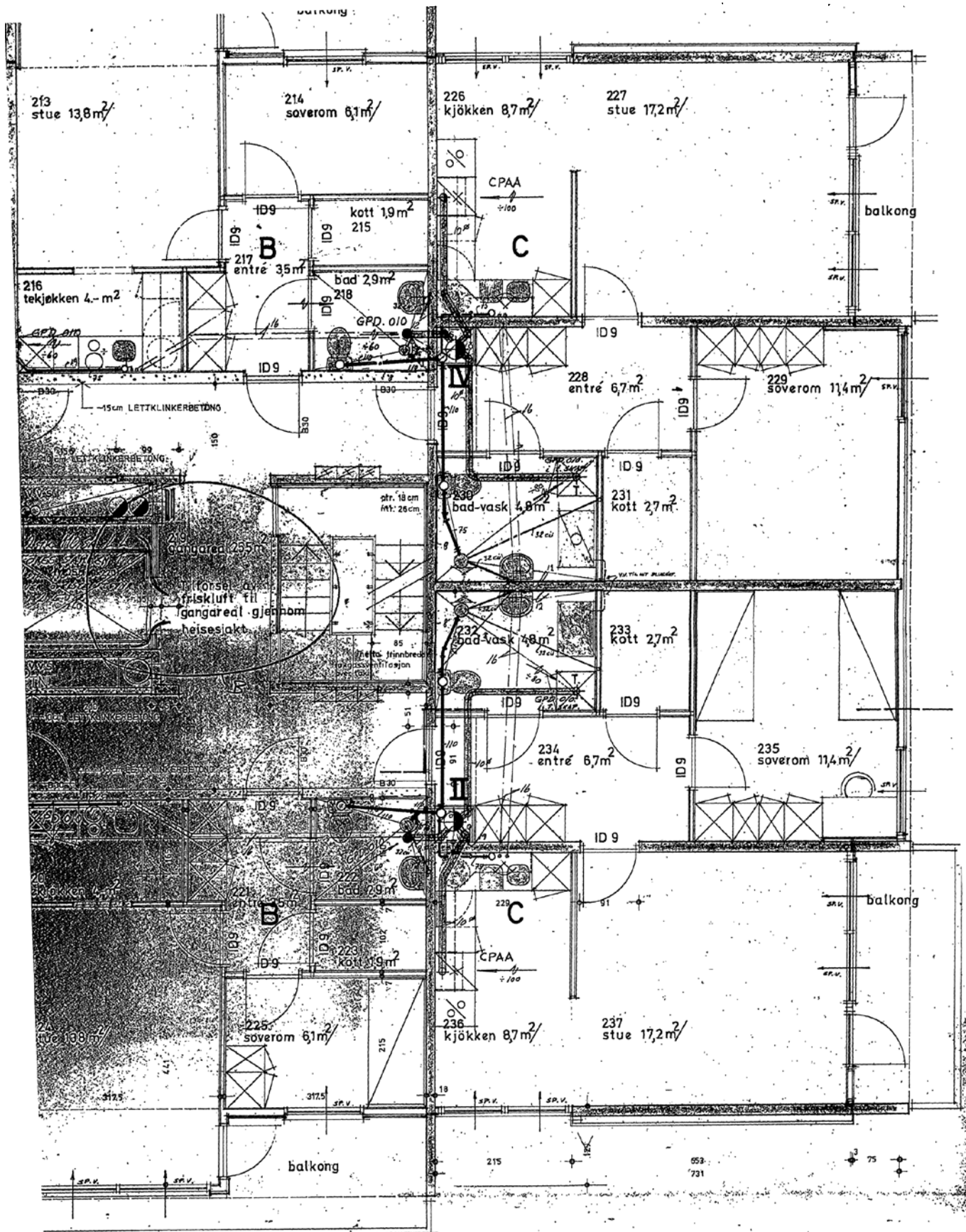
Ferdigattest vil bli utstedt når de påpekte mangler - nevnt i skriv av 6.10.77 herfra - er utbedret.

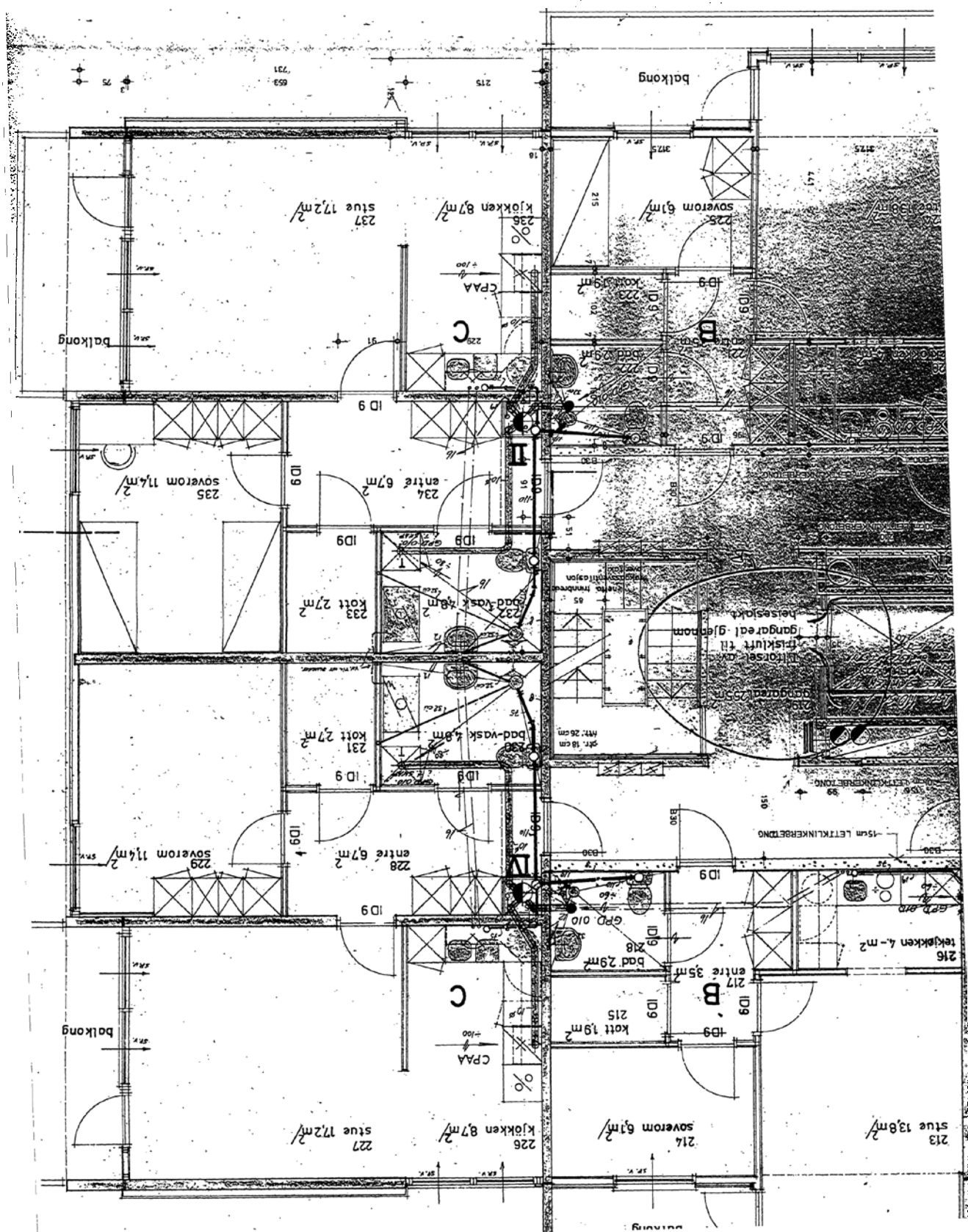
Kristiansand bygningskontroll

  
A. Ersdal

  
S. Pedersen.



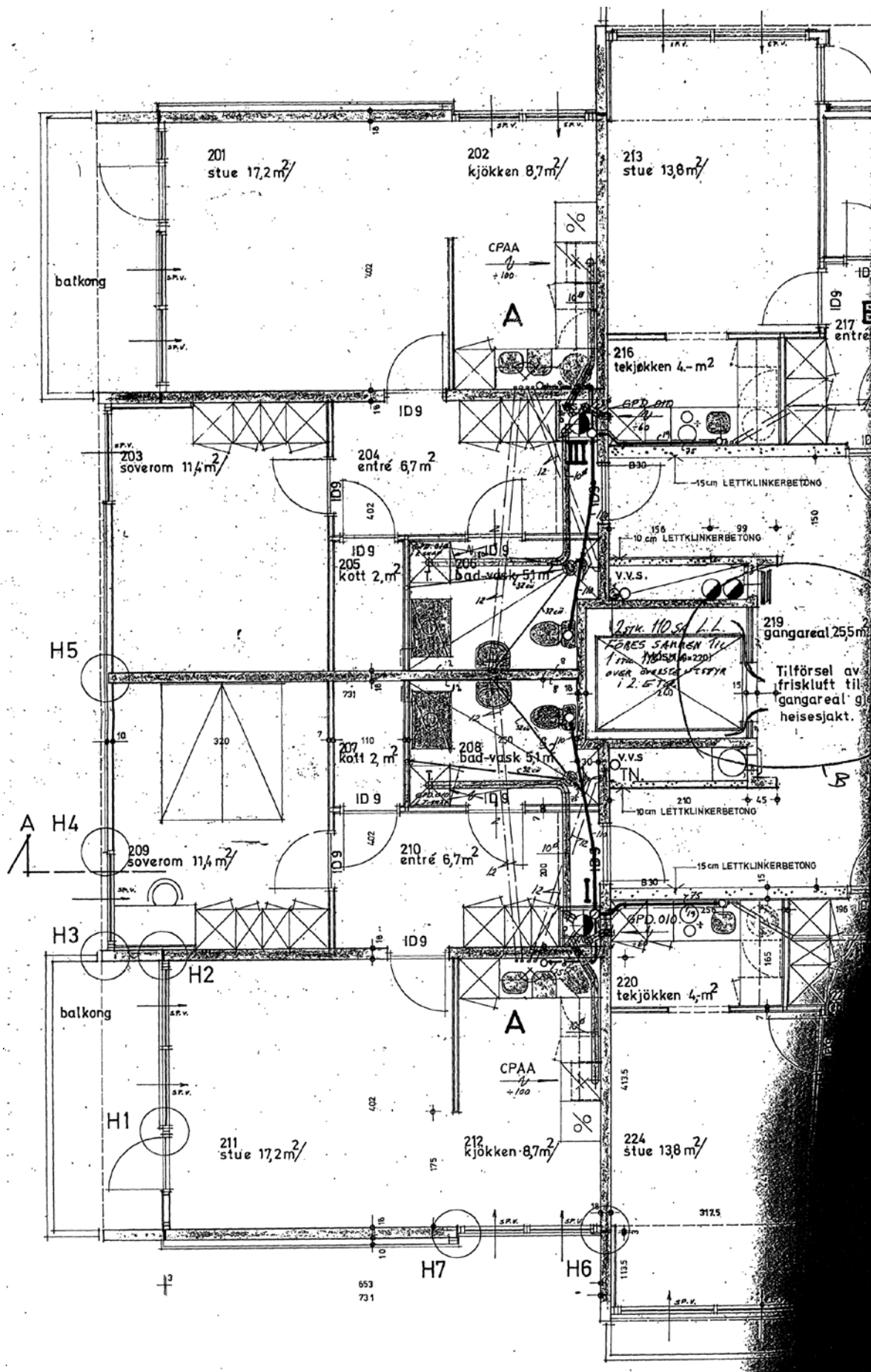




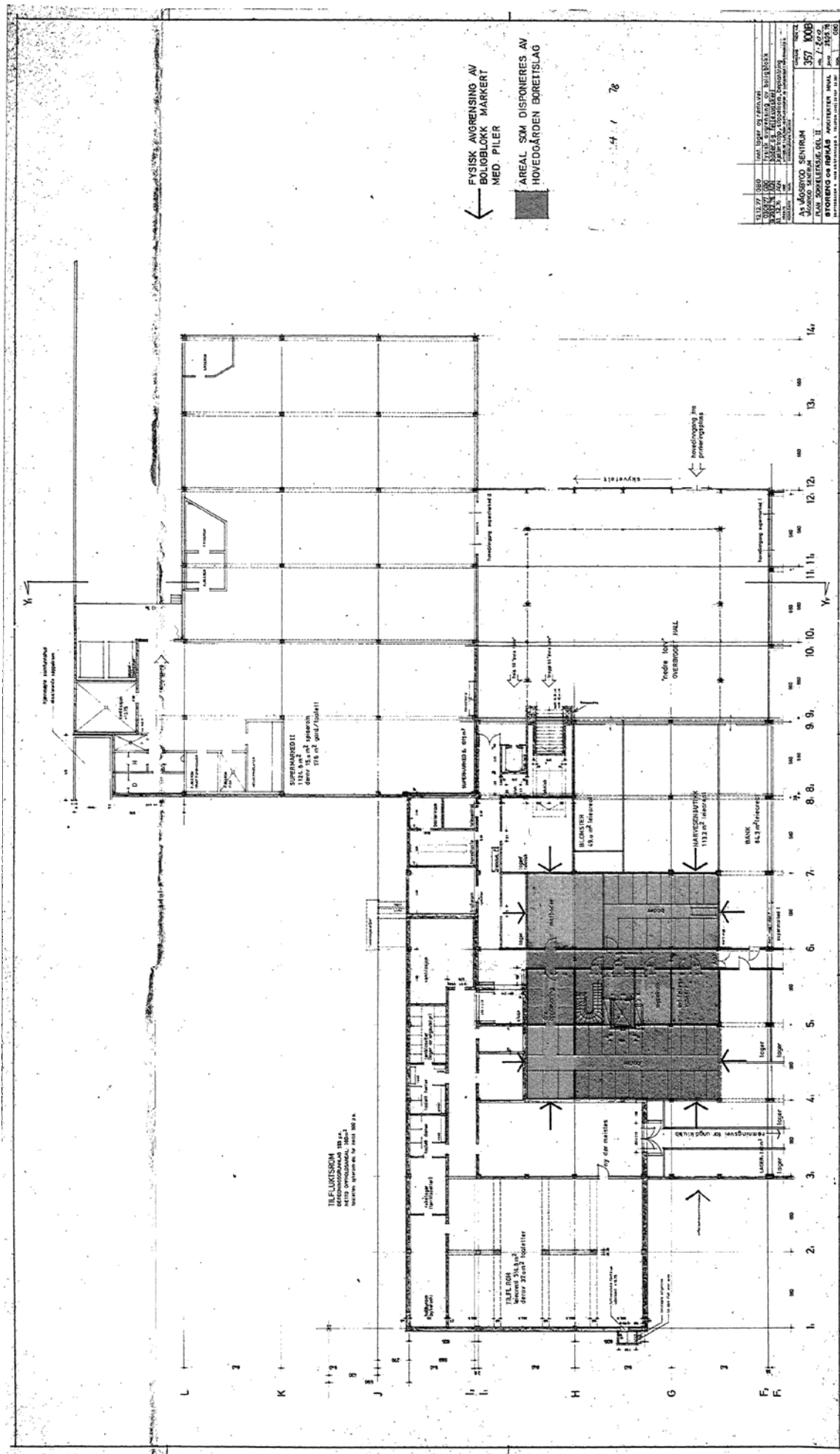
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne inngangen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S

50

0







50

0

100. Pliet i størrelsen 1:1 er denne inngår 100 mm.  
Dansk Skanning A/S

Architectural floor plan of the existing Samfunnshuset (Community Center). The plan shows various rooms and their areas, including:

- HALL: 212.4m² (existing), 203.3m² (proposed), 12.2m² (proposed)
- KOKK: 20.2m² (existing), 1.8m² (proposed)
- MAT: 11.0m² (existing), 1.8m² (proposed)
- LOBBY: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- RESEPSJON: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- BIBLIOTEK: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- DATASAL: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- MØTESAL: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- LAGER: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- TEK. SAL: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- TOILET: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- DUSJ: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- BYKLO: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- PARKERING: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)
- UTEROM: 12.3m² (existing), 1.8m² (proposed)

The plan also shows the location of the existing building (EKISTERENDE SAMFUNNSHUSET) and the proposed new building (NYTT LOVV).

AREAL SOM DISPONERES AV  
HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

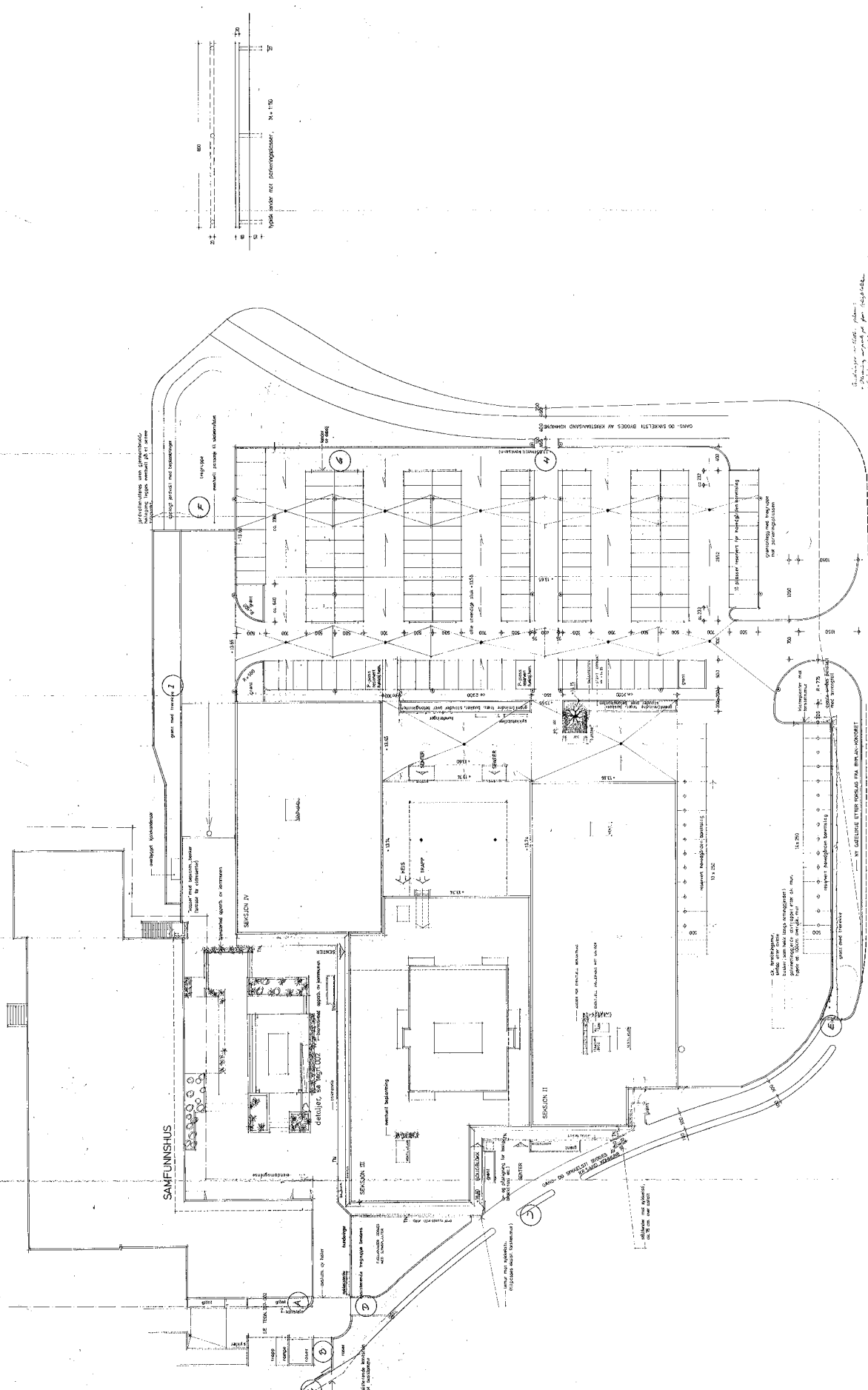
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm  
Dansk Scanning A/S



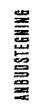


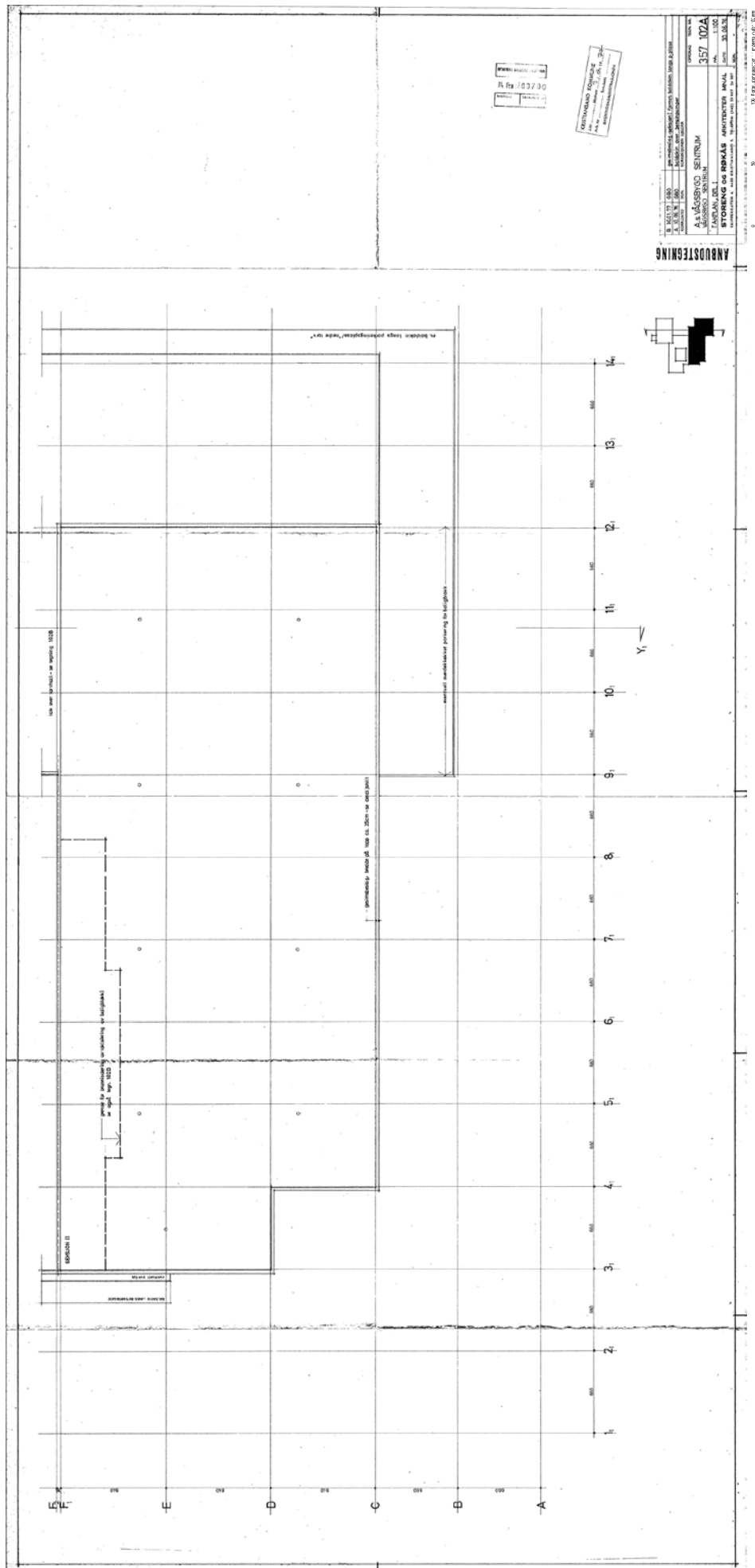












PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggesaksavdelingen



Forum Arkitekter as  
Damsgårdsveien 16  
5058 BERGEN

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200810556-11

Saksbeh: Lise Grundeland

Dato: 18012010

---

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

|               |                          |             |                                           |
|---------------|--------------------------|-------------|-------------------------------------------|
| Byggeplass:   | Kirsten Flagstads vei 32 | Eiendom:    | 13/1032                                   |
| Tiltakshaver: | Hovedgården Borettslag   | Adresse:    | KOBB, Rådhusgata 14, 4611<br>KRISTIANSD S |
| Søker:        | Forum Arkitekter as      | Adresse:    | Damsgårdsveien 16, 5058 BERGEN            |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring                             |

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker*, kap. IX § 34 og kap. VIII. 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 tiltaket slik det er beskrevet i gitte tillatelser.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Lise Grundeland  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

---

Postadresse  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Serviceboks 417  
4604 Kristiansand

Besøksadresse:  
Tollbodgt. 22  
Telefon/telefaks:  
38075530/38075544

E-Postadresse:  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
Webadresse:  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
Foretaksnummer: NO 963295746 MVA







Kristiansand  
kommune

CONSULT1 AS  
Vestre Svanholmen 3  
4313 SANDNES

Vår ref.:  
BYGG-24/02414-6  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
22.10.2024

## Kirsten Flagstads vei 32, gnr. 13 bnr. 1032. Tillatelse til oppføring av hagestue på tak

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 13 / 1032 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: CONSULT1 AS  
Tiltakshaver: HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

### Vedtak

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Vi viser til søknad om oppføring av påbygg på tak som vi mottok 03.09.2024.

Søknaden er godkjent slik det er vist i vedlagte tegninger og situasjonskart. Disse tegningene danner grunnlaget for tillatelsen.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt

1. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
  - «Som bygget»-tegninger.
  - Oppdatert gjennomføringsplan.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

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

### Kort beskrivelse av byggesaken

Vi mottok søknad om oppføring av påbygg på tak 03.09.2024. Tiltakshaver er Hovedgården Borettslag. Tiltaket er en hagestue på ca. 12 m<sup>2</sup> som skal plasseres på taket av Vågsbygd senter sin boligdel. Ansvarlig søker viser til at de på sommeren 2024 gikk i gang med å re-tekke borettslagets tak. Borettslaget måtte i denne forbindelse demontere den eksisterende hagestuen som sto på byggets

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
93037494

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

sydvestlige hjørne. Denne hagestuen var bygget i tre og sto helt ute på kanten av borettslagets tak.

Borettslaget gikk til innkjøp av en ny hagestue, konstruert i glass og aluminium med 3 stk. sider + tak. Denne konstruksjonen søkes det herved om å få oppføre lengre inn på borettslagets takareal. Den vil bli montert i byggets heis- og trappesjakt, sentrert på taket. Både taktekking, rekkverk, terrassebord og tilgang (heis/trapp) er innenfor dagens brannkrav.

### Opplysninger til matrikkelføring

Bygningstype: Butikk/forretningsbygg (322)

(BRA er bruksareal, BYA er bebygd areal)

| Etasje | Boenheter eksisterende | Boenheter nye | BRA eksisterende | BRA nytt | BYA eksisterende | BYA nytt |
|--------|------------------------|---------------|------------------|----------|------------------|----------|
| U01    |                        |               |                  |          |                  |          |
| H01    |                        |               |                  |          |                  | 12       |
| H02    |                        |               |                  |          |                  |          |
| L01    |                        |               |                  |          |                  |          |
| Sum    |                        |               |                  |          |                  |          |

Det gjøres samtidig oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jamfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er regulert til i reguleringsplan VÅGSBYGD SENTRUM GNR.13 BNR.262, 477, 696, 806, 1030, 1031 OG 1032, med plan-id 4204\_865, vedtatt 26.01.2005.

Tiltaket ligger i et område som i reguleringsplankartet er avsatt til; Annet kombinert formål (110 bolig/120 forretning/130 kontor/160 Offentlig/177Samfunnshus/333Parkeringsplass.) Tiltaket vurderes til å være i tråd med formålet i plankartet.

### Nabovarsel

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn jf. pbl. § 21-3.

Det er viktig at avfall er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

### Ansvar

Gjennomføringsplan:

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

### Erklæring om ansvarsrett

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

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

### Bruk av underleverandører

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av

underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

#### **Privatrettslige forhold**

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

#### **Hvordan berører tiltaket naturmangfold?**

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

#### **Visuelle kvaliteter**

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

#### **Gebyr**

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

| Beskrivelse     | Varenr. | Beløp   |
|-----------------|---------|---------|
| Påbygg          | 5036    | 9 200,- |
| Kartavgift      | 5032    | 1 000,- |
| Totalt å betale |         | 10 200  |

Faktura ettersendes tiltakshaver:

Hovedgården Borettslag v. Sørlandet Boligbyggelag, 4611 KRISTIANSAND S.

#### **Gyldighet**

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

#### **Kontaktinformasjon**

Saksbehandler kan kontaktes på e-post [Wenche.becker-Eriksen@kristiansand.kommune.no](mailto:Wenche.becker-Eriksen@kristiansand.kommune.no) ved eventuelle spørsmål

Med hilsen

Wenche Becker-Eriksen  
saksbehandler/jurist

Lene Sørensen  
sidemannskontroll

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
HOVEDGÅRDEN BORETTSLAG

## Du kan klage på vedtaket

### Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

### Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

### Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, som at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

### Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller

[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

### Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no). Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

### Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser.

### Vilkår for å reise sak mot kommunen

Søksmål om gyldigheten av dette vedtak eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at vedkommende part har nytt sin adgang til å klage over vedtaket, og klagen er avgjort av klageinstans.

### Hvor sender du klagen?

På e-post til: [post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller  
Byggesak, Postboks 4, 4685 Nodeland

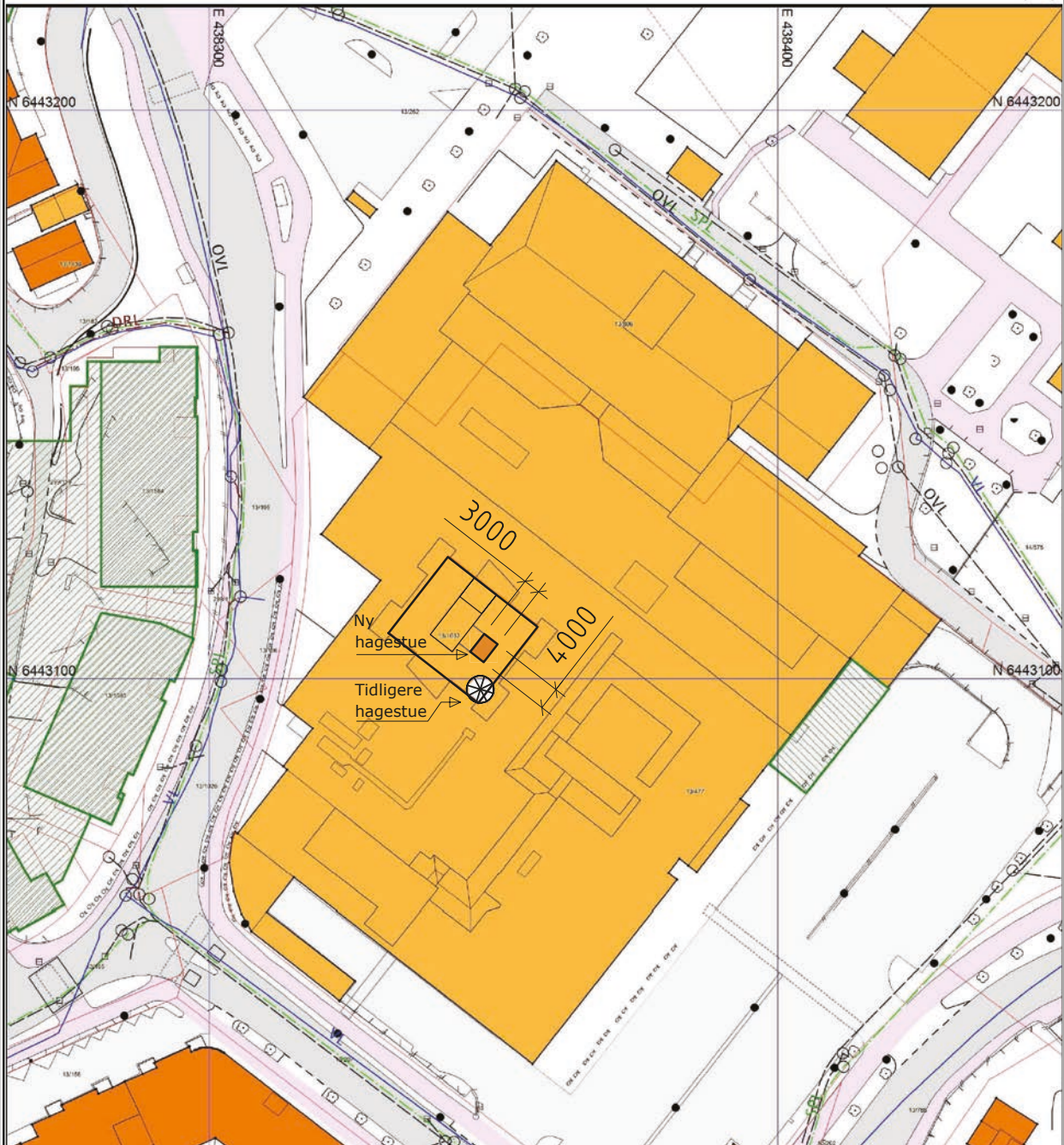


## Hovedgården brl. - Hagestue (Tak)

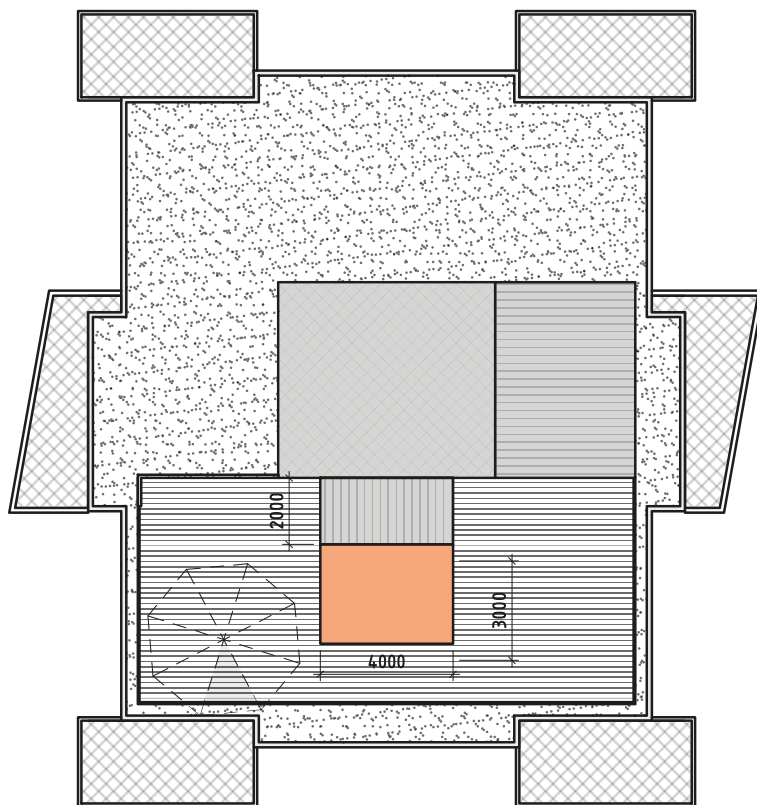
Dato: 11.06.2024

Målestokk: 1:1000

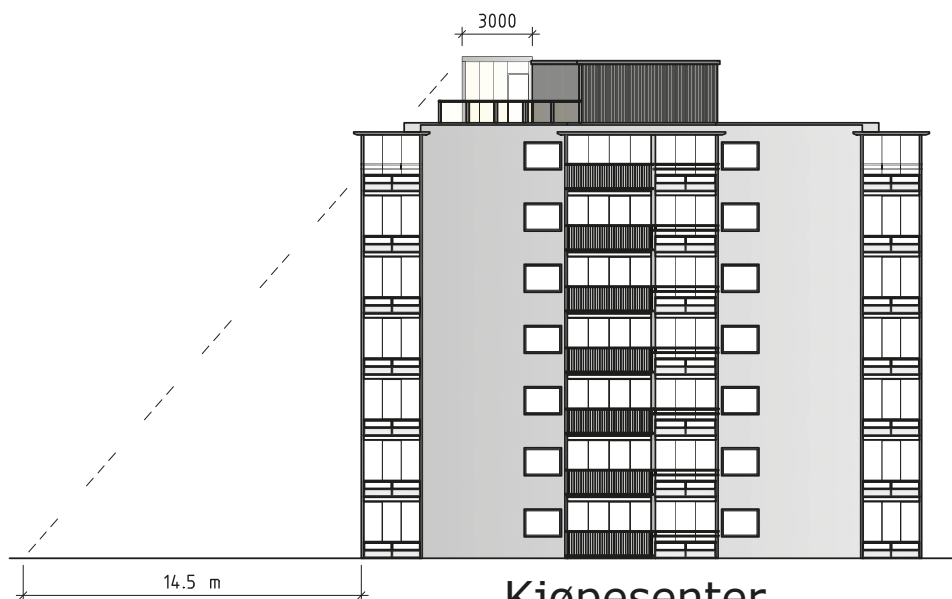
Koordinatsystem: UTM 32N



|                                                                                                                                                                                                                                        |            |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Opprettet                                                                                                                                                                                                                              | 26.08.2024 | A       |
| Christian Zachariassen<br>Prosjekt- og byggeleder                                                                                                                                                                                      |            |         |
| <b>Consult1</b>  +47 901 54 189<br>✉ <a href="mailto:cz@consult1.no">cz@consult1.no</a><br>🌐 <a href="http://www.consult1.no">www.consult1.no</a> |            |         |
| Consult1 Sør   Markens gate 13-15, 4611 Kristiansand<br>AS                                                                                                                                                                             |            |         |
| KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32                                                                                                                                                                                                               |            | 13/1032 |
| <b>SITUASJONSPLAN</b>                                                                                                                                                                                                                  |            |         |
| SØKNAD                                                                                                                                                                                                                                 | CZ         | CZ      |
| 1:200 (A4)                                                                                                                                                                                                                             | 1.1-1:200  | A       |

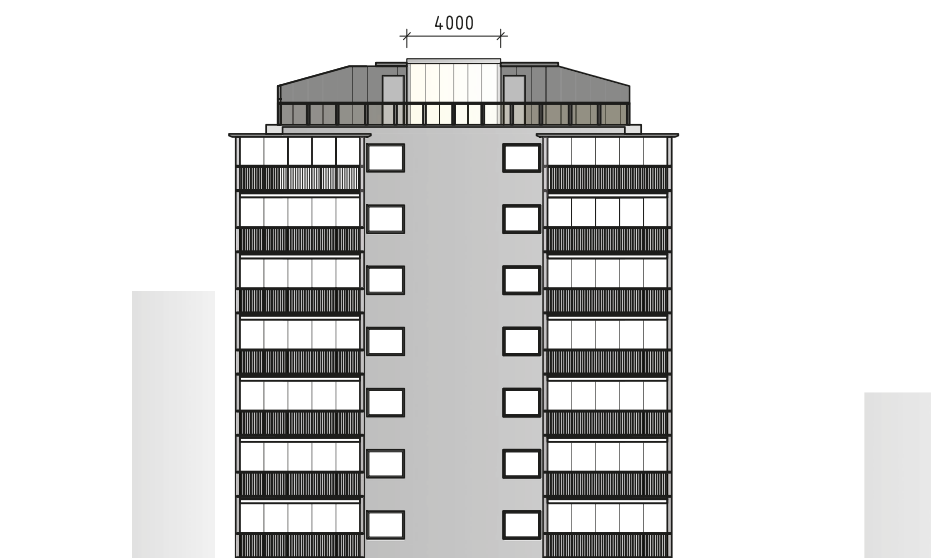


|                                                                                                                                                                                                       |                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----|
| OPPRETTET                                                                                                                                                                                             | 11.06.2024                            | A  |
| <b>Christian Zachariassen</b><br>Prosjekt- og byggeleder<br> +47 901 54 189<br>cz@consult1.no<br>www.consult1.no |                                       |    |
| Consult1 Sør AS                                                                                                                                                                                       | Markens gate 13-15, 4611 Kristiansand |    |
| KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32                                                                                                                                                                              | 13/1032                               |    |
| <b>TAKPLAN - NY UTESTUE</b>                                                                                                                                                                           |                                       |    |
| SØKNAD                                                                                                                                                                                                | CZ                                    | CZ |
| 1:200 (A4)                                                                                                                                                                                            | 1.2-1:200                             | A  |



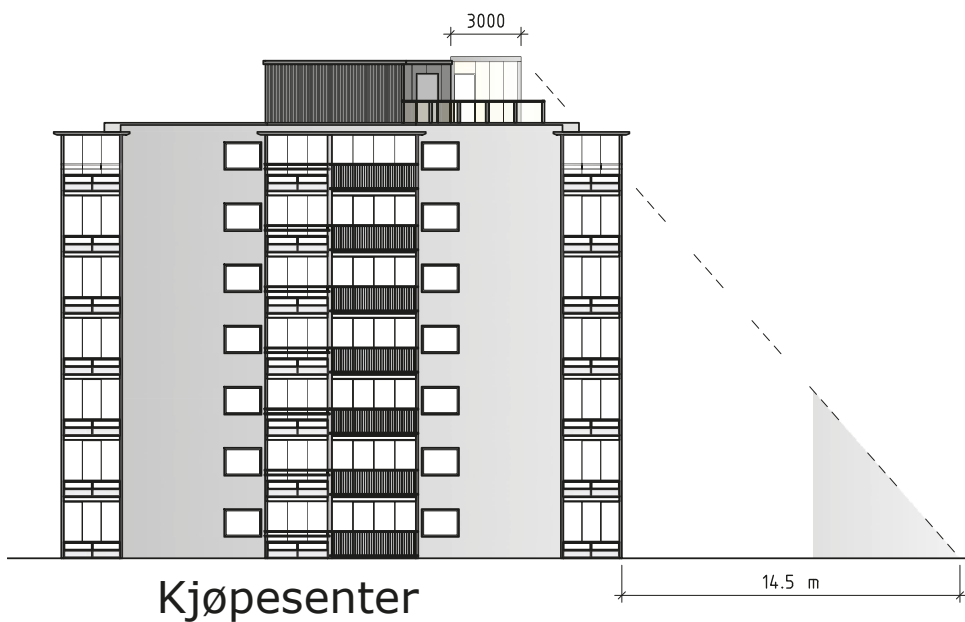
Kjøpesenter

|                                                                                                                                                                                                            |            |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Opprettet                                                                                                                                                                                                  | 02.07.2024 | A       |
| Christen Zachariassen<br>Prosjekt- og byggefører<br><b>Consult1</b>  +47 901 54 189<br>cz@consult1.no www.consult1.no |            |         |
| Consult1 Ser   Markens gate 13-15, 4611 Kristiansand<br>AS                                                                                                                                                 |            |         |
| KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32                                                                                                                                                                                   |            | 13/1032 |
| FASADE SYD-ØST                                                                                                                                                                                             |            |         |
| SØKNAD                                                                                                                                                                                                     | CZ         | CZ      |
| 1:200 (A4)                                                                                                                                                                                                 | 1.3-1:200  | A       |



Kjøpesenter

|                                                                                                                                                                                                               |            |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Opprettet                                                                                                                                                                                                     | 02.07.2024 | A       |
| Christen Zachariassen<br>Prosjekt- og byggefører<br><b>Consult1</b>  +47 901 54 189<br>cz@consult1.no<br>www.consult1.no |            |         |
| Consult1 Ser   Markens gate 13-15, 4611 Kristiansand<br>AS                                                                                                                                                    |            |         |
| KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32                                                                                                                                                                                      |            | 13/1032 |
| FASADE SYD                                                                                                                                                                                                    |            |         |
| SØKNAD                                                                                                                                                                                                        | CZ         | CZ      |
| 1:200 (A4)                                                                                                                                                                                                    | 1.4-1:200  | A       |



Kjøpesenter

14.5 m

|                                                                                                                                                                                                                |            |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| Opprettet                                                                                                                                                                                                      | 02.07.2024 | A       |
| Christian Zachariassen<br>Prosjekt- og byggefører<br><b>Consult1</b>  +47 901 54 189<br>cz@consult1.no<br>www.consult1.no |            |         |
| Consult1 Ser   Markens gate 13-15, 4611 Kristiansand<br>AS                                                                                                                                                     |            |         |
| KIRSTEN FLAGSTADS VEI 32                                                                                                                                                                                       |            | 13/1032 |
| FASADE SYD-VEST                                                                                                                                                                                                |            |         |
| SØKNAD                                                                                                                                                                                                         | CZ         | CZ      |
| 1:200 (A4)                                                                                                                                                                                                     | 1.5-1:200  | A       |





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kirsten Flagstads vei 32

Dato: 24.02.2025

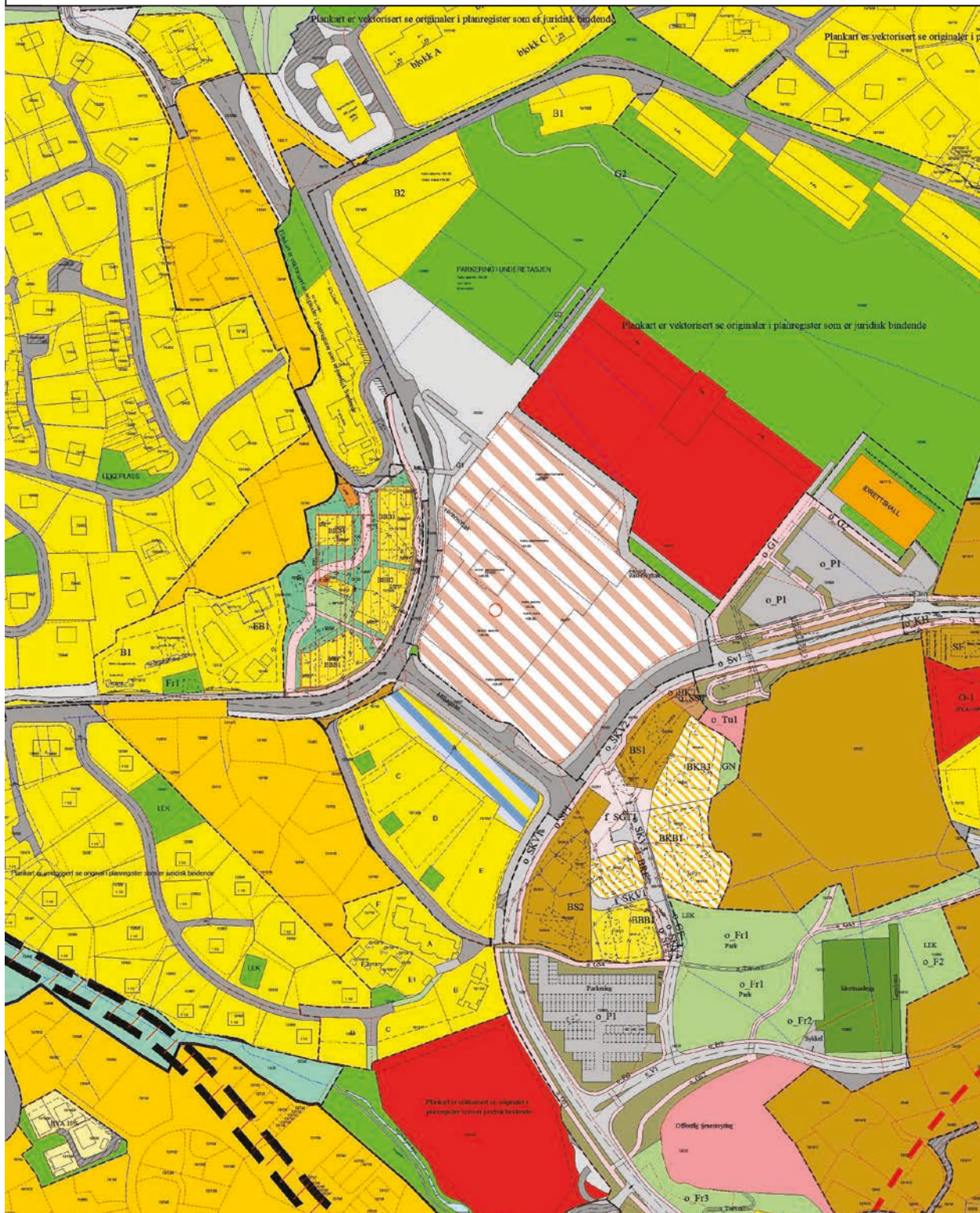
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



**Plan 865**

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR  
VÅGSBYGD SENTER, KRISTIANSAND  
GNR: 13  
BNR: 262, 477, m.fl.**

---

§ 1

**GENERELT**

- 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området innenfor fastlagt plangrense.

§ 2

**BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER**

**Boligformål**

2.1 B1

Før området kan utbygges må det foreligge godkjent bebyggelsesplan, utomhusplan og teknisk plan.

Max. gesimshøyde: +43,0

Max. mønehøyde: +47,0

T-BRA bygg: 2000 m2 ekskl. parkeringskjeller.

Max. boenheter: 30

Parkeringsdekning og lekeplasskrav skal følge kommunens vedtekt til pbl.§69.3

Når boliger bygges skal eks. Parkering erstattes.

Sol-/skyggeanalyse skal utarbeides.

2.2 B2

Før området kan utbygges må det foreligge godkjent bebyggelsesplan, utomhusplan og teknisk plan.

Maks byggehøyde settes til 3 etasjer d.v.s.

Max. gesimshøyde: +30,5

Max mønehøyde: +34,5

T-BRA bygg: 3375 m2 ekskl. parkeringskjeller.

Maks antall boenheter: 18

Parkeringsdekning, utomhusareal og lekeplasskrav skal følge kommunens vedtekt til pbl §69.3.

Støydempende tiltak mot balløkke må vurderes før utbygging.

Sol-/skyggeanalyse skal utarbeides.

## § 3

**BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- 3.1 Gangveg G1 skal være gangvei med planlagt gangbro over Vågsbygd Ringvei. Minimumshøyde for underkant gangbro skal være 4,70 m over veibane.
- 3.2 G3 skal være kjørbær gangvei. Servicetrafikk o.l tillates.
- 3.3 Innenfor offentlig trafikkområde, A/V skal det innpasses p-plasser, inn/utkjøringsareal til parkeringshus, drosjeparkering, HC-parkering, sykkelparkering m.m.

## § 4

**BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER**

- 4.1 Utomhusplan for friområder må utarbeides og godkjennes. I området kan anlegges sandlekeplass, kvartalslekeplass, skatebane. Adkomst til lekeanlegget på taket av p-hus kan i tillegg anlegges innenfor friområdet. Plassering av anleggene må fastlegges i utomhusplan for arealet.
- 4.2 Adkomst til området skal sikres med turveier (G2) fra Kjerrheia og fra skolegården til Fiskå skole. Gangstien må også knyttes opp til felt B1.

## § 5

**BESTEMMELSER FOR KOMBINERTE FORMÅL**

- 5.1 Område for friområde og parkering, P/FR. 1  
Parkeringsareal skal annordnes i underetasjen. På parkeringsdekket skal annordnes anlegg for lek/ballspill.  
Det skal utarbeides og godkjennes utomhusplan for arealet, som skal vise syverbane, ballbinge, lekeplass etc.  
Høyde topp parkeringshus skal være max +20,00. Det tillates oppført gjerde rundt lek-/ballanlegg med max. 4,0 m høyde.  
Fra parkeringshusets takdekke og ned mot skolegården skal det anlegges amfi. Masse fylles inntil langs p-husets nordøstre og norvestre side for å etablere en naturlig overgang til terrenget rundt. Tiltakene innarbeides i utomhusplanen.  
Aktivitetsområdet på p-huset skal være tilgjengelig for alle, også rullestolbrukere og synshemmede.
- 5.2 Område for kombinert formål, KOMB  
Det tillates oppført bygg med formål forretning-, kontor- og boligareal samt almennyttig formål (Samfunnshus) med tilhørende anlegg og tekniske rom.

- 5.3 Det tillates parkeringskjeller under eksisterende bakkeparkering.

Arealfordeling: 28.500 m2 totalareal T-BRA  
15.000 m2 T-BRA forretning  
3.000 m2 T-BRA eks. boliger

§ 6

**REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 6.1 Utenomhusplan for P/FRI og A/V skal være godkjent av Byutviklingsstyret, før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av areal innenfor formål KOMB.
- 6.2 Utomhusanlegg ihht. godkjent plan skal være ferdig opparbeidet før nybygg innenfor KOMB kan tas i bruk.
- 6.3 Boliger i B1 og B2 kan ikke oppføres før det er anlagt sandlekeplass og kvartalslekeplass i.h.t. vedtekt til pbl.§69.3. Utearealer for boligområdene skal ferdigstilles samtidig med boligene.
- 6.4 Gangbro over Vågsbygd Ringvei skal ferdigstilles før parkeringsanlegg tas i bruk.
- 6.5 Ny avkjørsel til Kirsten Flagstadsvei skal etableres og avkjørsel i vest stenges før ny bygningsmasse i kombinert formål tas i bruk. Gang/sykkelveien reetableres.
- 6.6 Skatebanen erstattes og flyttes til friområdet, før areal for offentlig trafikkområde, A/V opparbeides.
7. P-hus på Fiskåbanen skal være ferdigbygget senest når B2 eller B1 ferdigstilles.

Rev. den 06.12.2004

Rev. den 02.06.2005

Rev. i henhold til vedtak 29.01.2008

Rev. i henhold til vedtak 27.02.2008

Godkjent av bystyret i Kristiansand 26.01.2005 som sak nr.5.

Plan- og bygningssjefen



# Nabolagsprofil

Kirsten Flagstads vei 32 - Nabolaget Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia - vurdert av 63 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Vågsbygd senter<br>Totalt 9 ulike linjer | 4 min<br>0.3 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5         | 7 min<br>4.1 km |
| Kristiansand Kjevik                      | 24 min          |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Vågsbygd skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 40 klasser  | 5 min<br>0.4 km  |
| Karuss skole (1-10 kl.)<br>402 elever, 32 klasser   | 8 min<br>0.7 km  |
| Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl.)                | 11 min           |
| Slettheia skole (1-7 kl.)<br>326 elever, 27 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Fiskå skole (8-10 kl.)<br>259 elever, 17 klasser    | 3 min<br>0.3 km  |
| Vågsbygd videregående skole<br>510 elever           | 5 min<br>0.4 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| AMFI Vågsbygd Normallader | 2 min |
| AMFI Vågsbygd             | 3 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

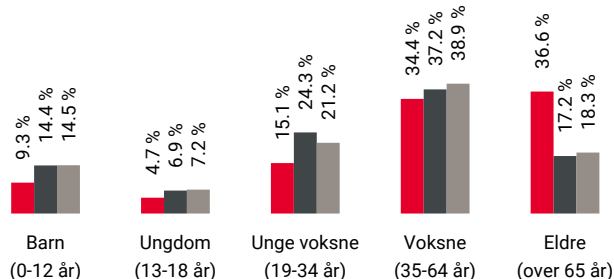
Veldig bra 84/100



## 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)<br>59 barn    | 7 min<br>0.6 km  |
| Skårungen barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Eplehagen barnehage (0-5 år)<br>93 barn | 15 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Vågsbygd Senter                | 3 min           |
| Rema 1000 Vågsbygd<br>Post i butikk | 3 min<br>0.3 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Gateparkering

Lett 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



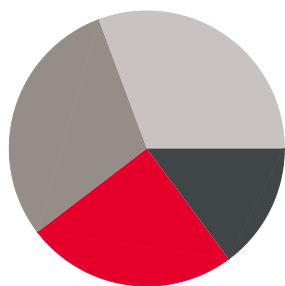
### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

## Sport

|   |                               |        |   |
|---|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Fiskå skole                   | 2 min  | 🚶 |
|   | Ballspill, sandvolleyball     | 0.2 km |   |
| ⚽ | Fiskå-banen kunstgress - 7er  | 4 min  | 🚶 |
|   | Fotball                       | 0.3 km |   |
| 🚴 | Fresh Fitness Vågsbygd Lumber | 10 min | 🚶 |
| 🚴 | SATS Vågsbygd                 | 13 min | 🚶 |

## Boligmasse



25% enebolig  
15% rekkehus  
30% blokk  
31% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



AMFI Vågsbygd

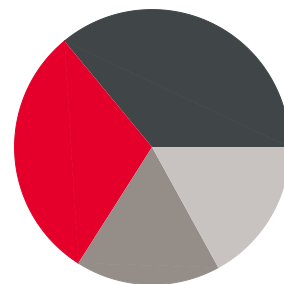
0 min



Apotek 1 Vågsbygd

2 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
36% 6-12 år  
17% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



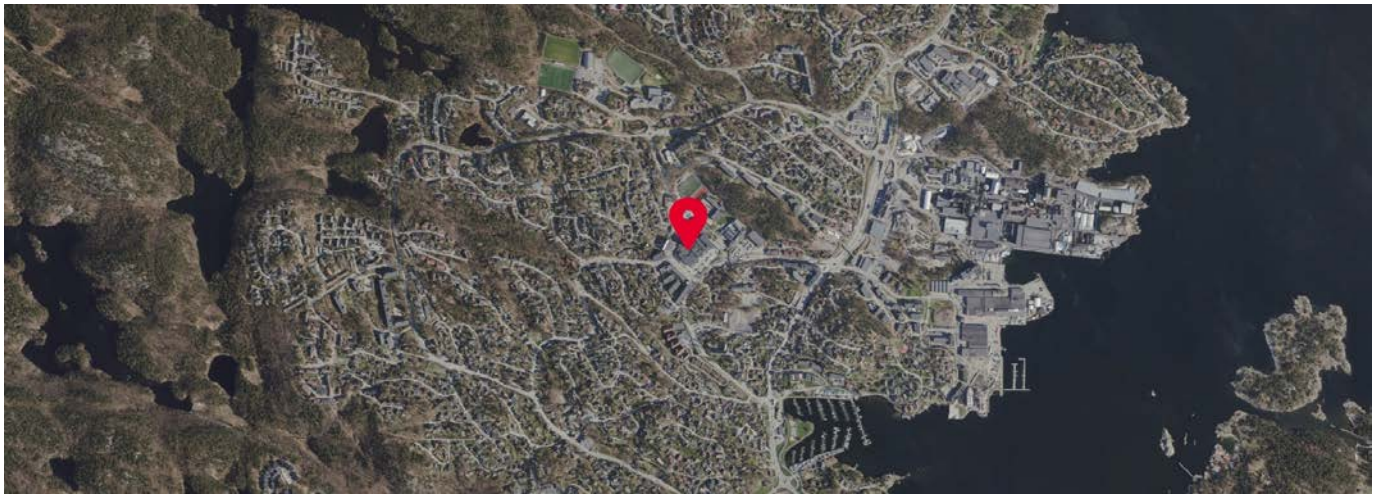
0%

50%

Vågsbygd sentrum/Skyllingsheia  
Kristiansand  
Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Kirsten Flagstads vei 32  
4621 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Gaute Kverneland

**Telefon:** 934 55 983  
**E-post:** gaute.kverneland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre