



aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 630 000,-
Fellesgjeld:	Kr 37 610,-
Omkostn.:	Kr 9 796,-
Total ink omk.:	Kr 2 677 406,-
Felleskostn.:	Kr 3 752,-
Selger:	Ingvild Eidem-Olsen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1955
BRA-i/BRA Total	39/40 kvm
Tomtstr.:	4483 kvm
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 152, bnr. 543
Andelsnr.:	61
Oppdragsnr.:	1411260092

Flott 2-roms toppleilighet med gode solforhold og innbydende balkong | Kjøkken og bad (2015)

Velkommen til St. Olavs vei 17B – en lys og tiltalende 2-roms toppleilighet med ettertraktet beliggenhet på populære Lund. Her bor du øverst i bygget med gode solforhold og en romslig balkong.

Leiligheten fremstår innbydende og godt utnyttet, med en romslig entré med plass til oppbevaringsløsninger, samt et pent og funksjonelt bad. Stuen er lys og romslig, med fine overflater og god plass til både sofagruppe og spiseplass. Herfra er det direkte utgang til en solrik balkong som virkelig løfter opplevelsen av boligen. Kjøkkenet er pent og praktisk utformet, og soverommet har en god størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet
- Gode solforhold
- Balkong på 7m
- Ettertraktet beliggenhet
- Nærhet til "alt"

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	52
Energiattest	141
Nabolagsprofil	150
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 39 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 kvm Bod.

5. etasje

BRA-i: 39 kvm Entrè, bod, bad, 1 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

7 kvm

Ikke målbare arealer

Grunnet skråtak har leiligheten et ALH (ikke målverdig areal) på 11m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar:

Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Soverommet er flyttet, badet er flyttet og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4483 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for borettslaget. Opparbeidet med plen og beplantning. Fine utearealer med bla. felles grøntområde, grill og sittegrupper til felles bruk.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Lund – en av Kristiansands mest etterspurte bydeler. Området er kjent for sitt gode bomiljø og passer for mennesker i alle livsfaser. Like i nærheten finner du også nye Lund Torv, et moderne nærmiljø med blant annet ny avdeling av Spicheren treningssenter, sushi-restaurant og flere servicetilbud.

Her bor du med kort avstand til både barnehager, barne- og ungdomsskole, samt universitetsområdet ved UiA med idrettsarenaer og gode treningsmuligheter. Dagligvarehandel kan enkelt gjøres på Coop Prix i St. Olavs vei, som ligger like i nærheten.

Fra boligen er det også kort vei til Kristiansand sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og servicetilbud. Her finner du blant annet populære Markens gate, Sandens kjøpesenter og kulturhuset Kilden. På varme sommerdager er både Bystranda og Fiskebrygga naturlige samlingspunkter med liv og aktivitet.

For et enda større handelsutvalg ligger Sørlandsparken en kort kjøretur unna. Her finner du et stort utvalg butikker, restauranter og servicetilbud som blant annet vinmonopol, møbelbutikker, apotek og klesforretninger.

Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter. Lund har flere hyggelige parker og grøntområder, og for den turglade ligger populære Jegersberg i kort avstand med flotte turstier, lysløyper og badevann. I den andre enden av Lund finner du Bertesbukta med småbåthavn og badevann. Andre fine turmål i området er blant annet Gimle gård og de naturskjønne omgivelsene rundt Jegersberg.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
- Balkong med utgang fra stue. Dekke av klikkvinyl. Rekkverk av metall og glass.

INNVENDIG

- Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet.
- Innvendige tak har malte plater.
- Etasjeskiller er av betongdekke og tre.
- Bygget har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

- Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
- På gulvet er det vinylbelegg.
- Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
- Det er eldre soillsluk med nyere klemring. På gulvet er det synlig vinylbelegg som tettesjikt.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er naturlig ventilering.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
- Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av støpejern og plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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

Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Soverommet er flyttet, badet er flyttet og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Lekkasje under vask.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Fosselie VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dårlig pakning

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter,

fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja

Beskrivelse: Det har siden jeg kjøpte leiligheten i 2022 vært snakk om utvendig renovering av alle blokkene i sameiet. Det er foreløpig ukjent om/når dette vil starte.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens

nettsider.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:

5. etasje: Entrè, bod, bad, 1 soverom, kjøkken og stue.

Bod i kjeller.

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon

Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport i salgoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Parkering av kjøretøy er kun tillatt i oppmerket parkeringsfelt.

Parkering administreres via Apcoa-appen. Gjennom denne løsningen kan beboere registrere parkering, og det er tillatt med én parkeringsplass per leilighet.

Solforhold

Eiendommen byr på meget gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588157

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Panelovn.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 630 000

Omkostninger kjøper

2 630 000 (Prisantydning)

37 610 (Andel av fellesgjeld)

2 667 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 677 406 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 686 306 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 689 106 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 515 538 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 062 150 for år 2024

Informasjon om 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 om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer vedlikehold/serviceavtaler, kommunale avgifter, renhold fellesareal, vaktmestertjenester, kabel-tv, felles forsikring og revisjon- styre- og forretningsførerhonorar.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

Avdrag felleslån = kr. 95,-

Renter felleslån = kr. 4,-

Avdrag felleslån = kr. 205,-

Vedlikehold iht til GF 2025 = kr. 985,-

Driftskostnader = kr. 1.645,-

Avdrag felleslån = kr. 98,-

Renter felleslån = kr. 4,-

Renter felleslån = kr. 148,-

Telia TV / Bredbånd = kr. 568,-

Felleskostnader per måned = kr. 3.752,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 752

Andel Fellesgjeld

Kr 37 610

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Lånenummer: 11433121820, Husbanken
 - Annuitetslån, 2 terminer per år.
 - Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 2
 - Saldo per 20.04.2026: 238 280
 - Andel av saldo: 1 148
 - Første termin: 30.06.2000Første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2026)
-
- Lånenummer: 11433121801, Husbanken
 - Annuitetslån, 2 terminer per år.
 - Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 2
 - Saldo per 20.04.2026: 244 315
 - Andel av saldo: 1 177
 - Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2026)
-
- Lånenummer: 30008761783, Sparebanken Norge
 - Annuitetslån, 4 terminer per år.
 - Rentesats per 20.04.2026: 5.1% pa.
 - Antall terminer til innfrielse: 43
 - Saldo per 20.04.2026: 7 602 146
 - Andel av saldo: 35 285
 - Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.12.2036)
 - lån til vinduer, piper og rør

Forkjøpsfrist

2026-05-06T22:00:00Z

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Valhalla Borettslag

Organisasjonsnummer

952864386

Andelsnummer

61

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og meldefristen er 07.05.2026 kl. 14:00. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Ihht styrets årsmelding for 2024 opplyser de at det er planlagt vedlikehold i 2025:

- Maling av skadede partier lavblokker, balkongkanter og inngangspartier.
- Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-D.
- Oppgradering av areal avsatt til grønnsakskasser.

Fremtidig vedlikehold kommende år:

- Brannvarslingsanlegg.
- Tak over øverste veranda.
- Tak over høyblokker.

Vedlikehold innen 2030:

- Renovering av tak over alle høyblokker.
- Mulig hovedrenovering av samtlige blokker.

Etter prat med styreleder:

Det gjøres oppmerksom på at renovering av blokkene ikke er vedtatt. Derimot er det opplyst om at vi har et vedlikeholdsbehov, som i fjor kulminerte i "fasadeprosjektet". Nyere informasjon om kommunalt rørarbeid på Lund og tilhørende konsekvenser har medført at vi må prioritere annerledes og foreløpig innstilt fasadeprosjektet. Informasjon om rør og foreløpig handlingsplan tenkes annonsert innen få dager gjennom innkalling til ordinær forsamling.

Kort fortalt så har borettslaget stilt seg slik økonomisk at vi kan øke fellesgjelden til i snitt 500.000 per andel, uten at dette skal ha stor innvirkning på felleskostnadene.

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, men er søknadspliktig til styret og det kan bli nødvendig med aksept fra beboere i oppgangen. Omfang - og gjennomføring av søknadsprosessen avklares med styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må påregne deltakelse på dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 543 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 61 i Valhalla Borettslag med orgnr. 952864386

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/543:

24.11.1954 - Dokumentnr: 2128 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.11.1956 - Dokumentnr: 2288 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

06.06.2006 - Dokumentnr: 11767 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1954 - Dokumentnr: 47 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 965022 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:543

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger plan nr. 24: Agder alle, del II og er regulert til blokkbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Gaute Kverneland
Eiendomsmegler
gaute.kverneland@aktiv.no
Tlf: 934 55 983

Ansvarlig megler bistås av

Simon Aarhus
Eiendomsmeglerfullmektig
simon.aarhus@aktiv.no
Tlf: 918 86 234

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.04.2026















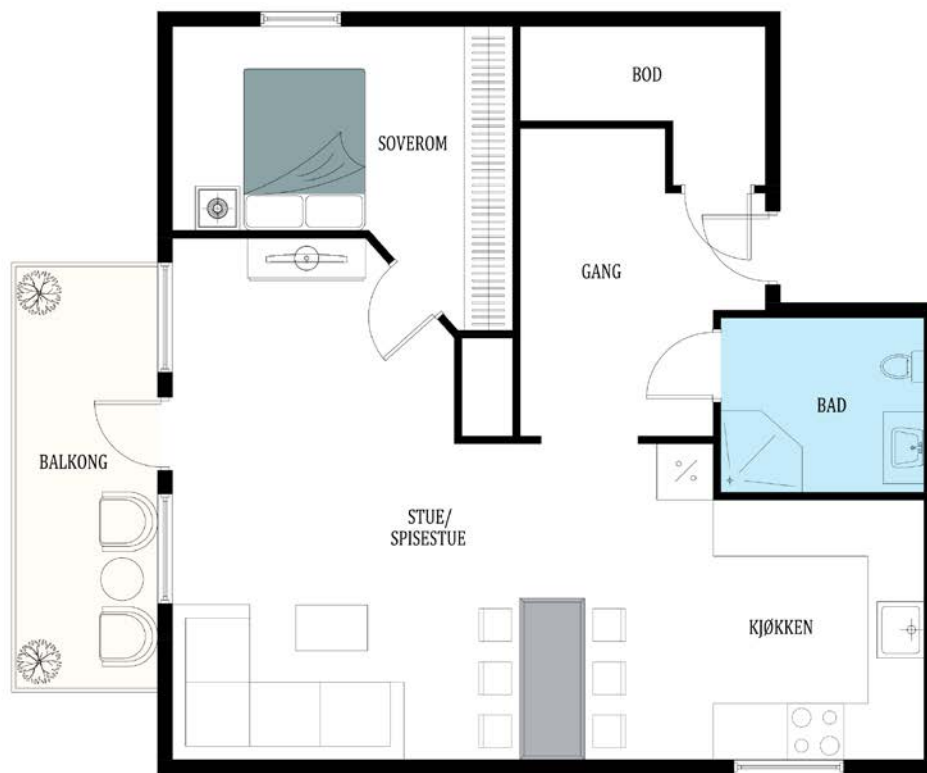

















Plantegningen er ikke målbar noe avvik kan forekomme. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt.feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  St. Olavs vei 17 B, 4631 KRISTIANSAND S
-  KRISTIANSAND kommune
-  # gnr. 152, bnr. 543
-  # Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2902

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CV3138

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Balkong med utgang fra stue. Dekke av klikkvinyl. Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke og tre.
Bygget har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg.
Vinylbelegg fra denne perioden har normalt passert forventet brukstid.
Det er eldre soilsluk med nyere klemring. På gulvet er det synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

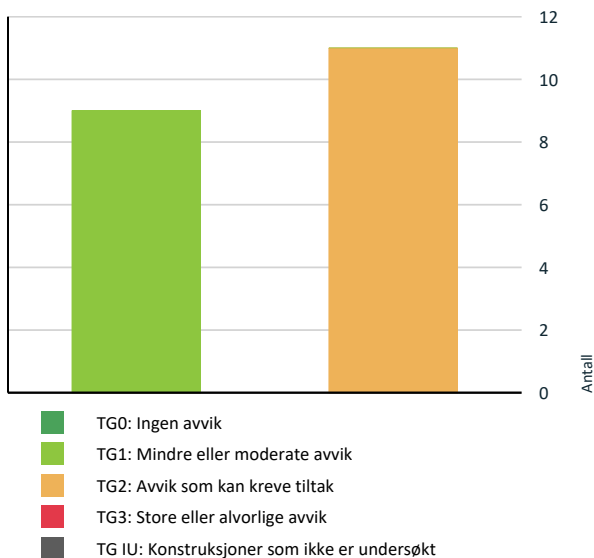
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Soverommet er flyttet, badet er flyttet og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.4.2026 Klokka 09.00

Det var sol og 9 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue. Dekke av klikkvinyll. Rekkverk av metall og glass.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

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

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke og tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Bygget har mursteinspipe med nytt røykrør. Det er ikke tilkoblet ildsted i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2015.

Årstall: 2015

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater. Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og uttett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Fuktskader på overflatene.

5. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det vinylbelegg. Det er målt ca. 50 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

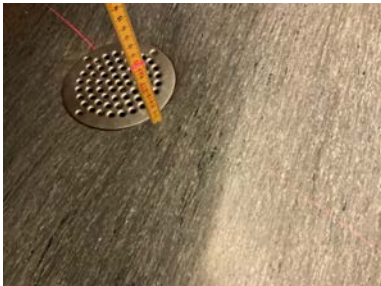
Det er registrert luft og delvis løst/hulrom under belegget på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svekket vedheft og hulrom under belegget kan medføre redusert funksjon som fuktsperre. Dersom fukt trenger ned i konstruksjonen kan dette over tid føre til fuktskader i underliggende materialer.

Overflaten bør holdes under oppsikt. På bakgrunn av registrerte forhold må det påregnes oppgradering av gulvoverflaten ved fremtidig rehabilitering av rommet.



5. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soisluk med nyere klemring. På gulvet er det synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av sluk vurderes.

Tilstandsrapport



Sprekker i klemring.

5. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



5. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Platene på veggen mot kjøkkenet har skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Eier opplyser at rørene er byttet i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Avløpene av plast er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid på støpejerns deler.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med naturlig avtrekk på bad.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

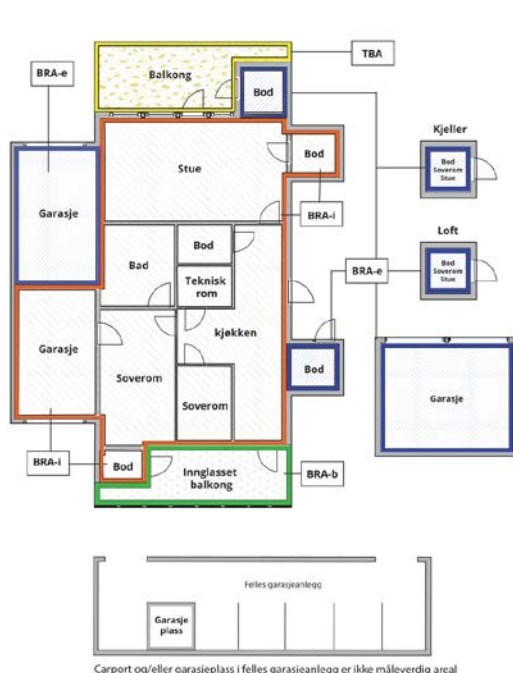
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5. etasje	39			39	7	11	50
Kjeller		1		1			1
SUM	39	1			7	11	51
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, entré, bod, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Soverommet er flyttet, badet er flyttet og veggen mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	543		0	4482.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

St. Olavs vei 17 B

Hjemmelshaver

Valhalla Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALHALLA BORETTSLAG	952864386			Eidem-Olsen Ingvild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

61

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	26.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	27.04.2026		Gjennomgått	21	Nei
E-post fra kunde	29.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingvild Eidem-Olsen

Boligen

St. Olavs vei 17B
4631 KRISTIANSAND S

4204-152/543/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje under vask.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Fossellie VVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dårlig pakning.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har siden jeg kjøpte leiligheten i 2022 vært snakk om utvendig renovering av alle blokkene i sameiet. Det er foreløpig ukjent om/når dette vil starte.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 1 av 2

Valhalla Borettslag	Vår ref.: 10/61	Fødselsdato eier: 07.03.1993
St. Olavs Vei 17 B	Type: Borettslag	
4631 KRISTIANSAND	Eiere: Ingvild Eidem-Olsen	
Organisasjonsnr: 952 864 386	Andelsnr: 61	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 752

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	95
	Renter felleslån	4
	Avdrag felleslån	205
	Vedlikehold iht til GF 2025	985
	Driftskostnader	1 645
	Avdrag felleslån	98
	Renter felleslån	4
	Renter felleslån	148
Tilleggsytelser:	Telia TV / Bredbånd	568

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	37 610	Gjeld siste årsoppg.:	38 231
Klient ajourf. lån:	8 084 741	Klient gj. s. årsoppg.:	8 218 651

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11433121820, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 20.04.2026: 238 280

Andel av saldo: 1 148

Første termin: 30.06.2000Første avdrag: 30.06.2005 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 11433121801, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 2

Saldo per 20.04.2026: 244 315

Andel av saldo: 1 177

Første termin/første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2026)

Lånenummer: 30008761783, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 20.04.2026: 7 602 146

Andel av saldo: 35 285

Første termin/første avdrag: 25.03.2024 (siste termin 25.12.2036)

lån til vinduer, piper og rør

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Haugom

Adresse: St. Olavs Vei 15 C 3.Etg.

Postnr/-sted: 4631 KRISTIANSAND

E-post: styret@valhallabrl.no

Styret ønsker primært henvendelser via e-post. Styreleder ber om SMS i forkant av eventuelle telefonhenvendelser

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 20.04.26 Side 2 av 2

Valhalla Borettslag	Vår ref.: 10/61	Fødselsdato eier: 07.03.1993
St. Olavs Vei 17 B	Type: Borettslag	
4631 KRISTIANSAND	Eiere: Ingvild Eidem-Olsen	
Organisasjonsnr: 952 864 386		

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo:	3 752		
Felleskostnader:	3 752	Restanse:	3 752
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	22 284	Gjeld:	38 231	Andre inntekter:	729
		Utgifter:	2 194		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 000
Andelsnr:	61	Partialobligasjonsnr:	00061

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/542, 152/543, 152/603

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588157
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035659
Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001305
Fakturabeløp NOK 47544,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010125-310125		2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010225-280225		2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010325-310325		2801,75	25%
FORBRUK VANN	205,00	m3	1519,05	1/1	301124-261224		1519,05	25%
FORBRUK VANN	-141,00	m3	-1044,81	1/1	301124-311224		-1044,81	25%
FORBRUK VANN	24,00	m3	177,84	1/1	261224-311224		177,84	25%
FORBRUK VANN	148,00	m3	1175,12	1/1	280225-310325		1175,12	25%
FORBRUK VANN	148,00	m3	1175,12	1/1	311224-310125		1175,12	25%
FORBRUK VANN	134,00	m3	1063,96	1/1	310125-280225		1063,96	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010125-310125		5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010225-280225		5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010325-310325		5190,00	25%
FORBRUK AVLØP	-141,00	m3	-2301,12	1/1	301124-311224		-2301,12	25%
FORBRUK AVLØP	205,00	m3	3345,60	1/1	301124-261224		3345,60	25%
FORBRUK AVLØP	24,00	m3	391,68	1/1	261224-311224		391,68	25%
FORBRUK AVLØP	148,00	m3	2406,48	1/1	280225-310325		2406,48	25%
FORBRUK AVLØP	148,00	m3	2406,48	1/1	311224-310125		2406,48	25%
FORBRUK AVLØP	134,00	m3	2178,84	1/1	310125-280225		2178,84	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	260,93	1/1	010125-310125		260,93	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035659
Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001305
Fakturabeløp NOK 47544,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00 stk	260,93	1/1 010225-280225	260,93	25%
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00 stk	260,93	1/1 010325-310325	260,93	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00 m3	261,08	1/1 010125-310125	261,08	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00 m3	261,08	1/1 010225-280225	261,08	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00 m3	261,08	1/1 010325-310325	261,08	25%
		Netto		38035,52	
		MVA		9508,88	
		Øreavrunding		-0,40	
		Å betale NOK		47544,00	

Grunnlag MVA høy sats: 38035,52, MVA: 9508,88

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084817
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001362
Fakturabeløp NOK 45055,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010425-300425	2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010525-310525	2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010625-300625	2801,75	25%
FORBRUK VANN	143,00	m3	1135,42	1/1	310525-300625	1135,42	25%
FORBRUK VANN	148,00	m3	1175,12	1/1	300425-310525	1175,12	25%
FORBRUK VANN	143,00	m3	1135,42	1/1	310325-300425	1135,42	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010425-300425	5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010525-310525	5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010625-300625	5190,00	25%
FORBRUK AVLØP	143,00	m3	2325,18	1/1	310525-300625	2325,18	25%
FORBRUK AVLØP	148,00	m3	2406,48	1/1	300425-310525	2406,48	25%
FORBRUK AVLØP	143,00	m3	2325,18	1/1	310325-300425	2325,18	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	260,93	1/1	010425-300425	260,93	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	260,93	1/1	010525-310525	260,93	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	260,93	1/1	010625-300625	260,93	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	261,08	1/1	010425-300425	261,08	25%

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084817
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001362
Fakturabeløp NOK 45055,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	261,08	1/1	010525-310525		261,08	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	261,08	1/1	010625-300625		261,08	25%
Grunnlag MVA høy sats: 36044,08, MVA: 9011,04							Netto	36044,08
							MVA	9011,04
							Øreavrunding	-0,12
							Å betale NOK	45055,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134783
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001420
Fakturabeløp NOK 41589,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010725-310725	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010825-310825	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010925-300925	2801,75	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	439,00	m ³	3485,66	1/1	300625-300925	3485,66	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010725-310725	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010825-310825	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010925-300925	5190,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	439,00	m ³	7138,14	1/1	300625-300925	7138,14	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	010725-310725	260,93	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	010825-310825	260,93	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	010925-300925	260,93	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	010725-310725	261,08	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	010825-310825	261,08	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	010925-300925	261,08	15%

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134783
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001420
Fakturabeløp NOK 41589,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1					
Grunnlag MVA middel sats: 36165,08, MVA: 5424,75		Netto		36165,08	
		MVA		5424,75	
		Øreavrunding		-0,83	
		Å betale NOK		41589,00	

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184043
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001487
Fakturabeløp NOK 41589,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011025-311025	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011125-301125	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011225-311225	2801,75	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	439,00	m ³	3485,66	1/1	300925-311225	3485,66	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011025-311025	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011125-301125	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011225-311225	5190,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	439,00	m ³	7138,14	1/1	300925-311225	7138,14	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	011025-311025	260,93	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	011125-301125	260,93	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	260,93	1/1	011225-311225	260,93	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	011025-311025	261,08	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	011125-301125	261,08	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	261,08	1/1	011225-311225	261,08	15%

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/2 - ST. OLAVS VEI 17A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184043
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001487
Fakturabeløp NOK 41589,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1					
Grunnlag MVA middel sats: 36165,08, MVA: 5424,75		Netto		36165,08	
		MVA		5424,75	
		Øreavrunding		-0,83	
		Å betale NOK		41589,00	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035658
Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001297
Fakturabeløp NOK 106740,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010125-310125		2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010225-280225		2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010325-310325		2801,75	25%
FORBRUK VANN	-151,00	m3	-1118,91	1/1	301124-311224		-1118,91	25%
FORBRUK VANN	30,00	m3	222,30	1/1	261224-311224		222,30	25%
FORBRUK VANN	560,00	m3	4149,60	1/1	301124-261224		4149,60	25%
FORBRUK VANN	188,00	m3	1492,72	1/1	280225-310325		1492,72	25%
FORBRUK VANN	170,00	m3	1349,80	1/1	310125-280225		1349,80	25%
FORBRUK VANN	188,00	m3	1492,72	1/1	311224-310125		1492,72	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010125-310125		5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010225-280225		5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010325-310325		5190,00	25%
FORBRUK AVLØP	-151,00	m3	-2464,32	1/1	301124-311224		-2464,32	25%
FORBRUK AVLØP	30,00	m3	489,60	1/1	261224-311224		489,60	25%
FORBRUK AVLØP	560,00	m3	9139,20	1/1	301124-261224		9139,20	25%
FORBRUK AVLØP	188,00	m3	3056,88	1/1	280225-310325		3056,88	25%
FORBRUK AVLØP	170,00	m3	2764,20	1/1	310125-280225		2764,20	25%
FORBRUK AVLØP	188,00	m3	3056,88	1/1	311224-310125		3056,88	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010125-310125		1043,72	25%

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035658
Kundenr. 4005713
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato **21.03.2025**
Bankkonto **3207 29 38290**
KID **04005713500001297**
Fakturabeløp NOK **106740,00**

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-31.03.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010225-280225		1043,72	25%
1 SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET	1,00	stk	1043,72	1/1	010325-310325		1043,72	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010125-310125		783,24	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010225-280225		783,24	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010325-310325		783,24	25%
1 EIENDOMSSKATT BOLIG	80362800,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		40382,25	
			Netto				93469,05	
			MVA				13271,71	
			Øreavrunding				-0,76	
			Å betale NOK				106740,00	

Grunnlag MVA høy sats: 53086,80, MVA: 13271,71

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084816
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001354
Fakturabeløp NOK 93900,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010425-300425	2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010525-310525	2801,75	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010625-300625	2801,75	25%
FORBRUK VANN	182,00	m3	1445,08	1/1	310325-300425	1445,08	25%
FORBRUK VANN	188,00	m3	1492,72	1/1	300425-310525	1492,72	25%
FORBRUK VANN	182,00	m3	1445,08	1/1	310525-300625	1445,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010425-300425	5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010525-310525	5190,00	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010625-300625	5190,00	25%
FORBRUK AVLØP	182,00	m3	2959,32	1/1	310325-300425	2959,32	25%
FORBRUK AVLØP	188,00	m3	3056,88	1/1	300425-310525	3056,88	25%
FORBRUK AVLØP	182,00	m3	2959,32	1/1	310525-300625	2959,32	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010425-300425	1043,72	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010525-310525	1043,72	25%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 , TILKNYTTET 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010625-300625	1043,72	25%
SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010425-300425	783,24	25%

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010525-310525		783,24	25%
1 SLAMAVSKILLER > 6 M3, TILKNYTTET	1,00	m3	783,24	1/1	010625-300625		783,24	25%
1 EIENDOMSSKATT BOLIG	80362800,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		40382,25	
			Netto				83196,78	
			MVA				10703,64	
			Øreavrunding				-0,42	
			Å betale NOK				93900,00	

Grunnlag MVA høy sats: 42814,53, MVA: 10703,64

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084816
Kundenr. 4005713
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001354
Fakturabeløp NOK 93900,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 02 01.04.25-30.06.25

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134782
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001412
Fakturabeløp NOK 89785,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010725-310725	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010825-310825	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	010925-300925	2801,75	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	558,00	m ³	4430,52	1/1	300625-300925	4430,52	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010725-310725	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010825-310825	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	010925-300925	5190,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	558,00	m ³	9073,08	1/1	300625-300925	9073,08	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010725-310725	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010825-310825	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	010925-300925	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	010725-310725	783,24	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	010825-310825	783,24	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	010925-300925	783,24	15%

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134782
Kundenr. 4005713
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001412
Fakturabeløp NOK 89785,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 03 01.07.25-30.09.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1 EIENDOMSSKATT BOLIG	80362800,00 kr	2,01	1/1 010725-300925	40382,25	
Grunnlag MVA middel sats: 42959,73, MVA: 6443,97				Netto	83341,98
				MVA	6443,97
				Øreavrunding	-0,95
				Å betale NOK	89785,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184042
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001479
Fakturabeløp NOK 105265,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011025-311025	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011125-301125	2801,75	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 25	1,00	stk	2801,75	1/1	011225-311225	2801,75	15%
FORBRUK VANN, 15% MVA	558,00	m ³	4430,52	1/1	300925-311225	4430,52	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011025-311025	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011125-301125	5190,00	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 25	1,00	stk	5190,00	1/1	011225-311225	5190,00	15%
FORBRUK AVLØP, 15% MVA	558,00	m ³	9073,08	1/1	300925-311225	9073,08	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011025-311025	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011125-301125	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER >3 M3<=6 HVERT ÅR, TILKNYT 1	1,00	stk	1043,72	1/1	011225-311225	1043,72	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	011025-311025	783,24	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	011125-301125	783,24	15%
SLAMAVSKILLER > 6 M3 HVERT ÅR, TILKNYTTET 1	1,00	m ³	783,24	1/1	011225-311225	783,24	15%

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

VALHALLA BORETTSLAG
952864386
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/543/0/0/1 - KIRKEVEIEN 16 A/B/C
Eier VALHALLA BORETTSLAG

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4
4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184042
Kundenr. 4005713
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005713500001479
Fakturabeløp NOK 105265,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
1					
EIENDOMSSKATT BOLIG	80362800,00 kr	2,01 1/1	011025-311225	40382,25	
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	45,00 Stk	344,00 1/1	010925	15480,00	
		Netto		98821,98	
		MVA		6443,97	
		Øreavrunding		-0,95	
		Å betale NOK		105265,00	

Grunnlag MVA middel sats: 42959,73, MVA: 6443,97

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

VEDTEKTER FOR VALHALLA BORETTSLAG

Org.nr. 952864386

Mønsterdokument fra NBBL 19.01.2004

Vedtatt: 29.04.1986 - Sist endret: 22.03.2024

1	INNLEDENDE BESTEMMELSER.....	2
1.1	FORMÅL.....	2
1.2	FORRETNINGSKONTOR, FORRETNINGSFØRSEL OG TILKNYTNINGSFORHOLD.....	2
2	ANDELER OG ANDELSEIERE	2
2.1	ANDELER OG ANDELSEIERE.....	2
2.2	SAMEIE I ANDEL.....	2
2.3	OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER.....	2
3	FORKJØPSRETT	3
3.1	HOVEDREGEL FOR FORKJØPSRETT.....	3
3.2	FRISTER FOR Å GJØRE FORKJØPSRETT GJELDENE.....	3
3.3	NÆRMERE OM FORKJØPSRETTE.....	3
4	BORETT OG BRUKSOVERLATING	3
4.1	BORETTE.....	3
4.2	BRUKSOVERLATING.....	4
5	VEDLIKEHOLD	5
5.1	ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	5
5.2	BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT.....	5
6	PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.....	6
6.1	MISLIGHOLD.....	6
6.2	PÅLEGG OM SALG.....	6
6.3	FRAVIKELSE.....	6
7	FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.....	6
7.1	FELLESKOSTNADER.....	6
7.2	BORETTSLAGETS PANTESIKKERHET.....	6
8	STYRET OG DETS VEDTAK.....	7
8.1	STYRET.....	7
8.2	STYRETS OPPGAVER.....	7
8.3	STYRETS VEDTAK.....	7
8.4	REPRESENTASJON OG FULLMAKT.....	8
9	VALGKOMITE	8
9.1	VALGKOMITE.....	8
10	GENERALFORSAMLINGEN	8
10.1	MYNDIGHET.....	8
10.2	TIDSPUNKT FOR GENERALFORSAMLING.....	8
10.3	VARSEL OM OG INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING.....	8
10.4	SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING.....	8
10.5	MØTELEDELSE OG PROTOKOLL.....	9
10.6	STEMMERETT OG FULLMAKT.....	9
10.7	VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN.....	9
11	INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN	9
11.1	INHABILITET.....	9
11.2	TAUSHETSPLIKT.....	9
11.3	MINDRETALLSVERN.....	10
12	VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10
12.1	VEDTEKTSENDRINGER.....	10
12.2	FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE.....	10

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som også er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.*
- (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 v/SØBO 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, eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

- (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. Andelseiere belastes egenandel v/forsikrings sak.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som termoruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Endringer i leiligheten skal godkjennes av styret før arbeidet settes i gang.
- (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 ol.
- (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. Den som har ansvar for misligholdet belastes egenandel v/ forsikrings sak.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med UNNTAK av varmekabler og sluk.

- (4) *Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.*
- (5) *Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.*

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

- (1) *Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.*
- (2) *For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.*

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 2 varamedlemmer. 1. varamedlem har møteplikt i styret.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle styremedlemmene kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Valgkomiteen innstiller på de forskjellige plassene. Dersom dette ikke lar seg gjøre konstituerer styret seg selv.
- (4) Styreleder og samtlige av styrets medlemmer må være andelseiere og bosatt i borettslaget. Dersom det viser seg umulig å finne kandidater, kan generalforsamlingen velge å fravike dette kravet.

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. Ett 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 endre 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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Valgkomite

9.1 Valgkomite

Valgkomite består av 3-5 medlemmer som velges for 1 år av gangen. Valgkomiteen skal bestrebe seg på å følge likestillingsloven når det gjelder valg av medlemmer.

10 Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 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 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.*

10.3 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 10-3 (1).*

10.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av innkalling*
- Valg av møteleder*
- Valg av underskriver til protokoll*
- Godkjenning av årsberetning fra styret*
- Godkjenning av årsregnskap*
- Godtgjørelse til revisor*
- Valg av styreleder*
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer*

- Valg av valgkomite
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende 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.

11.2 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.

11.3 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.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.*
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:*
 - o vilkår for å være andelseier i borettslaget*
 - o bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget*
 - o denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer*

12.2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

VALHALLA BORETTSLAG

styret@valhallabrl.no

Kongsgård Allé 10 D

Gjeldende fra 15.09.2024

Valhalla borettslag skal være et framtidsrettet borettslag hvor alle beboere skal føle seg trygge og trives. Alle beboere er ansvarlig for at vedtektene og bestemmelsene som er vedtatt for borettslaget blir fulgt. Mangelfull etterlevelse av disse husordensregler og vedtektene vil bli ansett som grunnlag for mulig mislighold.

I tilfelle av akutt krise må det vurderes om **nødnumrene 110 (brann), 112 (politi), og 113 (medisinsk)** skal benyttes eller om vaktmesters **beredskapstelefon 90 77 82 34** er tilstrekkelig.

Styret vil følge opp hendelser, men er ikke tilgjengelig som akuttberedskap.

Alminnelige husordensregler

- Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Arbeid i leiligheten som medfører støy er ikke tillatt på bevegelige helligdager og mellom lørdag kl. 18:00 og mandag kl. 07:00, samt øvrige hverdager mellom kl. 21:00 og kl. 07:00. Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Dør inn til leilighet skal holdes lukket.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for å verne om vår felles eiendom: både innvendige ganger – fellesrom og vaskerom og utvendige plener – beplantning og fellesareal etc. Lys skal slukkes etter bruk i kjeller og på loft. Dører til loft og kjeller skal holdes lukket.
- Alle hovedinngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet. Det skal ikke slippes inn noen du ikke kjenner. Sjekk at døra låser seg – spesielt ved snøfall. Alle beboere har felles ansvar for snømåking og strøing ved eget inngangsparti.
- **PARKERING:** Parkering av kjøretøy er kun tillatt på avsatte plasser til parkering, se vedlegg «Parkeringsoversikt» mot slutten. I tillegg må kjøretøyet være lagt inn i digital ordning tilknyttet Apcoa som er vår leverandør av parkeringsadministrasjon – tilgang tildeles av styret, og det er en tillatelse per andel. Maks tillatt sammenhengende parkeringstid er i dag 72 timer. Dette gjelder også for besøkende, da vi ikke har egne gjesteplasser.

Brudd på parkeringsreglene håndteres først og fremst gjennom bøter gitt av parkeringsselskapet. Gjentatte brudd, og etter skriftlig melding fra styret, kan tillatelse tilbakekalles for en gitt periode.

- **PRIVATE GJENSTANDER:** Eiendeler som møbler og inventar, leker, klær og lignede skal ikke hensettes på fellesareal uten avtale med styret. Feilplasserte gjenstander kan bli kastet uten varsel.

- *SYKLER, BARNEVOGNER OG UTSTYR: Sykler, sparkesykler, skateboard og lignende skal oppbevares i sykkelrom, og for sykler skal kun kjellerdør benyttes som adkomst. Sykler kan også plasseres i utvendige sykkelstativ.*

Barnevogner kan enten settes ved siden av nedre trappeløp eller i sykkelrom, og rullatorer som fortrinnsvis er sammenslått kan stilles opp under postkassene i hver oppgang.

Ski, kjelker og lignende utstyr kan oppbevares i egen bod. Ved behov for å oppbevare slike gjenstander utenfor sesong i sykkelrom skal styret varsles.

- *AVFALLSHÅNDTERING: Borettslaget kildesorterer avfall som plast, mat, glass&metall, papp&papir og restavfall. Alle beholdere er synlig merket med farge og det er illustrative plakater ved hver dunk-gruppe som viser hvilken type avfall som skal hvor.*

Melkekartonger, pappesker og lignende skal flatpakkes og brettes. Isopordeler skal ikke legges i grønn dunk sammen med papp.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander som ellers ikke hører hjemme i de ulike dunkene, ei heller er det akseptabelt at avfall fra oppussing m.m. dumpes i borettslagets dunker. I slike tilfeller må den enkelte andelseier selv bekoste frakt til nærmeste avfalls-stasjon.

- *STIKKONTAKT I BOD: Strøm fra fellesanlegg kan leies etter avtale med styret.*
- *VASKERI: Vaskerom er felles for hver adresse. Abonnement kan tegnes etter avtale med styret.*

Vaskerienes åpningstider er 08:00 til 22:30 mandag til lørdag, og vaskemaskinene og tørketromlene skal ha avsluttet sine programmer innen stengetid. Søndager og helligdager er vaskeriene stengt for bruk.

Når vaskeriene forlates skal vinduer være lukket, kraner stengt, lys slukket og døren skal være låst. Filter på vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres og vasket tøy skal tas med ut når vasking er avsluttet.

- *NAVNESKILT OG NØKLER: Vaktmester skifter navn på ringeklokke. Postkasseskilt kan bestilles gjennom styret til egne satser, eller direkte hos Postens skiltbutikk. Postkasseskilt av type stort og hvitt, med sort tekst.*

Nøkler til ytterdører, leiligheter og vaskerier går på system som forvaltes av eksterne firmaer. Nye nøkler må bestilles gjennom styret til egne priser, og det vil ikke bli gitt fullmakt for at nøkler kan lages andre steder.

- *FUGLEMATING: Ikke tillatt på borettslaget område.*

- *HUSDYR: Hovedregelen er at husdyr er søknadspliktig til styret og det kan bli nødvendig med aksept fra beboere i oppgangen. Omfang - og gjennomføring av søknadsprosessen avklares med styret.*
- *UTLEIE/FRAMLEIE/BRUKSOVERLATELSE: Gjelder alle tilfeller hvor andelseier overlater bruken av hele leiligheten til andre, inkludert familie. Søknads- og godkjenningsprosess, og lengde på utleie avhenger av flere faktorer – styret kan avklare den enkeltes situasjon. Bruksoverlating skal ikke forekomme uten godkjenning, og ved godkjenning reduseres ikke andelseiers plikter overfor borettslaget – inkl. leietakers etterlevelse av husordensreglene.*
- *RENGJØRING: Rengjøringsbyrå vasker trappeoppgangene fra loft til kjeller. Søl som andelseier har forårsaket står også andelseier ansvarlig for. Hvis borettslaget må ta rengjøringen, vil utgiftene bli viderefakturert.*
- *BRANNSIKKERHET: Andelseier er ansvarlig for å overholde brannforskrifter i egen leilighet. Leiligheten skal ha minst 1 brannvarsler som fungerer, og batteri hvis slik type skal byttes årlig. Andre type varslere med 5 eller 10 års batterikapasitet er også godkjent, men her er andelseier selv ansvarlig for kostnadene ved utskiftning.*

Brannslukningsapparatet som borettslaget eier skal følge leiligheten, og andelseier må sørge for at apparatet er i godkjent stand. Andelseier plikter også å stille apparat til sertifisering eller utskiftning når styret varsler om det.

Andelseiers etterlevelse av brannsikkerheten bekreftes gjennom den årlige internkontrollen som normalt gjennomføres sen-høst. Internkontrollen er obligatorisk for alle andelseiere.

- *GASSBEHOLDER: Skal ikke oppbevares innendørs i leilighet, kjeller eller loft grunnet eksplosjonsfare. Egnest sted for oppbevaring ved behov er veranda.*
- *SIKRINGSSKAP: Ved oppgradering av det elektriske anlegget må det søkes styret.*
- *GRILLING: Det er på verandaene kun tillatt med gass- eller elektrisk grill. Kullgrilling henvises til borettslagets grillplasser.*
- *TEPPER OG SENGEKLÆR: Det er ikke tillatt å riste eller lufte tepper og sengeklær over rekkeverk på veranda eller fra noen av vinduene.*

Særskilte presiseringer av vedlikehold:

- *Borettslagets vedtekter §5-1 med underpunkter skal følges. Punktene nedenfor er ikke uttømmende, men et supplement og presisering.*
- *Andelseier har ansvar for flere emner i egen leilighet og på veranda, som med forventet vedlikehold vil hindre skade eller ulempe for andre. Forsikringssaker som skyldes andelseiers vedlikeholdsansvar etter vedtektene §5-1, vil egenandel bli belastet andelseier.*
- *Andelseier plikter å varsle styret omgående dersom det oppdages skade eller tilløp til skade, som borettslaget antas å være ansvarlig for utbedring av – for eksempel lekkasje eller lignende. Skadedyr er en forsikringssak, og følger samme plikt om varsling.*
- *VARMTVANNBEREDER: Andelseier har ansvar for at berederen er i orden.*
- *SANITÆR: Alle ledninger og alt utstyr behandles forskriftsmessig. Kun toalettpapir skal brukes – uvedkommende ting må ikke kastes i WC. Fett må ikke kastes i vasker/sluk. WC/kran må ikke stå og lekke/dryppe. Det er andelseiers ansvar å holde avløpene åpne. NB! Ikke bruk kaustisk soda i pulverform, bare flytende.*
- *VERANDAER:*
 - *Veggene tillates ikke malt i andre farger uten styrets godkjenning og bestemmelser.*
 - *Andelseier har ansvar for å holde avløp/sluk åpen til enhver tid for å unngå oversvømmelse. Beboer kan bli holdt ansvarlig om slikt skjer. Egen veranda må måkes ved stort snøfall.*
 - *Flaggstenger, markiser, blomsterkasser, etc., skal godkjennes av styret. Private antenner er ikke tillatt i borettslaget.*

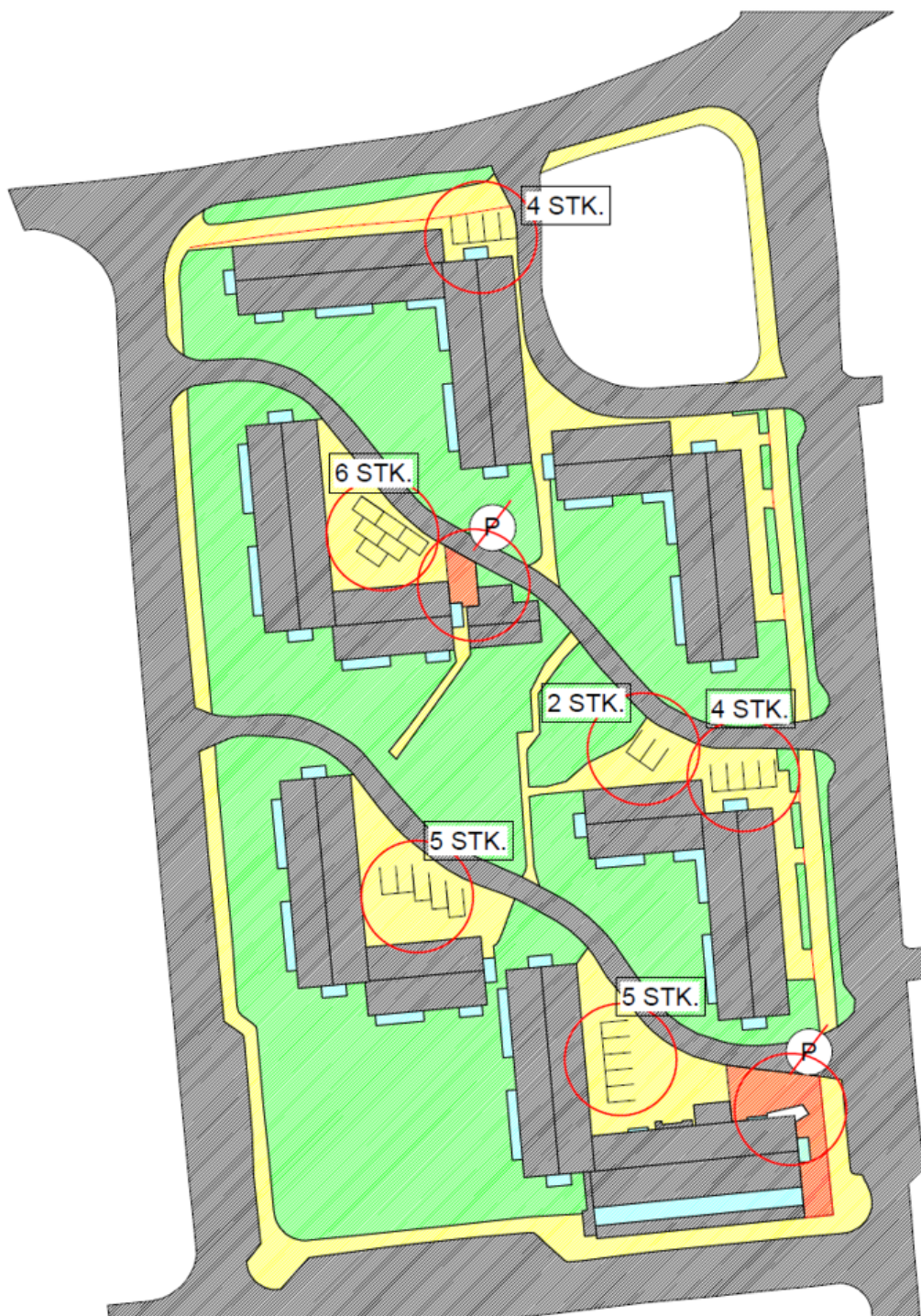
Overholdelse av husordensregler og vedtekter:

Det er den enkelte beboers plikt å påse at disse regler blir etterlevd. Alle klager sendes skriftlig og signert til styret. Post til styret og vaktmester i postkasse Kongsgård Allé 10 D eller e-post styret@valhallabrl.no. Andelseier/leieboer må rette seg etter vaktmesterens anvisninger når det gjelder orden i fellesrom, parkeringsplasser og andre uteområder. Vaktmester opptre i slike tilfeller på vegne av styret.

Du oppfordres til å vise hensyn – hjelp oss å holde det pent og ryddig på området. Ikke kast flasker, sigaretter eller annen søppel ved inngangene eller fra veranda – noen får jobb med å plukke det opp!!

Gjentatte overtredelser av regelverket kvalifiserer til utkastelse.

1 Vedlegg: Parkeringsoversikt



ABONNEMENT VASKERI

Ansvar: *Beboere som benytter vaskeriet må se til at døren er låst når man forlater rommet. Regler for bruk skal følges. Nøkkel skal ikke overlates til andre uten avtale med styret.*

Kostnad: *SBBL fakturerer beboer 1 gang årlig, mars måned, pålydende kr. 1.500,- og dette gjentas til abonnement sies opp av beboer eller salg av leilighet. Ved nytegning kommer en egen separat faktura for gjenstående tid ut året.*

Oppsigelse: *Gjøres skriftlig per mail eller til styrets postkasse, og avsluttes den dagen nøkkelen returneres. Kreditering av eventuelt restbeløp regnes fra den 1. i påfølgende måned. Retur kan gjøres til et av styrets medlemmer, vaktmester eller til styrets postkasse.*

For nye abonnenter påløper det bindingstid i 1 år.

Mistet nøkkel: *Ved tap av nøkkel vil andelseier bli fakturert kr. 500,-*

Navn på andelseier

Adresse

Dato

Signatur

Innkalling til ordinær generalforsamling i VALHALLA BORETTSLAG

Generalforsamlingen finner sted på **KONGSGÅRD SKOLESENTER, Kongsgård Allé 20, i Aulaen ved hovedinngang B kl. 18:00 26. mars 2025**

Oversiktskart med veibeskrivelse er vedlagt på siste side

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: *Trond Haugom velges som møteleder*

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: *Hanne Kile skriver protokollen*

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: *Jocelyn Sido Augland signerer protokollen sammen med møteleder.*

1.4 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak:

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende / fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: *Innkalling og dagsorden godkjennes uten merknader*

2 Årsmelding

Saksinformasjon: Side 4

Forslag til vedtak: *Styrets årsmelding tas til orientering*

3 Regnskap og budsjett

Saksinformasjon: Side 5 – 15

Forslag til vedtak: *Årsregnskap godkjennes og budsjett tas til orientering*

4 Styrehonorar

Normal praksis i borettslaget er etterskuddsvis for utgående periode, i størrelsesorden 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Forslag til vedtak: *Totalt styrehonorar for perioden 20.03.2024 til 26.03.2025 fastsettes til kr. 240.000. Det avgående styret får fullmakt til å fordele summen internt.*

5 Valg

Det nåværende styret:

Leder, Trond Haugom
Styremedlem, Hanne Kile
Styremedlem, Helge Andersen
Styremedlem, Charlott-Andrea Stapnes
Styremedlem, Jocelyn Sido Augland
Varamedlem, Katarina Hansen
Varamedlem, Jorunn Olsen

5.1 Valg av styreleder

Trond Haugom tar gjenvalg

Forslag til vedtak: *Trond Haugom valgt som styreleder til 2027*

5.2 Valg av styremedlemmer

Helge Andersen og Jocelyn Sido Augland er ikke på valg

Hanne Kile og Charlott-Andrea Stapnes tar gjenvalg

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Hanne Kile, valgt til 2027
Charlott-Andrea Stapnes, valgt til 2027

Helge Andersen, valgt til 2026
Jocelyn Sido Augland, valgt til 2026

5.3 Valg av varamedlemmer

Katarina Hansen og Jorunn Olsen tar ikke gjenvalg
Ellen Skålvoll og Martine Le Page stiller som kandidater

Forslag til vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Martine Le Page, valgt til 2026
Ellen Skålvoll, valgt til 2026

5.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å finne kandidater til valgkomiteen.

6 Saker

6.1 Forprosjekt totalrenovering

Saksinformasjon: Side 16 – 22
Forslagsstiller: Styreleder
Styrets innstilling: Sakene 6.1.1 – 6.1.5 godkjennes
Avstemning: Godkjenning krever 2/3-dels flertall. Hvis styrets innstilling faller, utgår sakene 6.1.4 og 5. Ny votering gjøres for 6.1.1 – 6.1.3 enkeltvis

Forslag til vedtak:

- 6.1.1** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. juni 2025
- 6.1.2** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. januar 2026, dette i tillegg til normal årlig justering.
- 6.1.3** Styret får mandat til å overføre innbetaling av renter og avdrag for begge Husbank-lånene til vedlikeholdsfondet ved utløp av lån 31.12.2026. Endringen vil medføre at 3 andeler som i dag ikke deltar på lånet får en ekstrabelastning i størrelsesorden kr. 200 – 300. Øvrige får en mindre endring på +/- kr. 50 etter fordelingsnøkkel.
- 6.1.4** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan engasjere 3 arkitekter, og presentere forslag på en ekstraordinær generalforsamling for vedtak av konsept. Kostnadsramme settes til kr. 300.000
- 6.1.5** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan starte forprosjektet til renovering. Kostnadsbildet er uklart og skal følges opp – ny generalforsamling skal innkalles hvis det ved kontrahering av bistand har en kostnadsramme som overstiger kr. 1.500.000 ikke medregnet arkitektkostnad

Styrets årsmelding for 2024

Styrets sammensetning

- *Styreleder: Trond Haugom (15 C)*
- *Styremedlemmer: Helge Andersen (10 D), Hanne Kile (19 B), Charlott-Andrea Stapnes (14 C) og Jocelyn Sido Augland (15 A)*
- *Vara: Katarina Hansen (19 C) og Jorunn Olsen (14 B)*

Styrets arbeid

- *Beboerkontakt, koordinering av vaktmester m.m.*
- *Oppfølging av forsikringssaker, inkl. skadedyrbekjempelse*
- *Brannsikkerhet på fellesarealer og årlig internkontroll*
- *Teknisk gjennomgang av alle tak*
- *Ny driftsavtale med Apcoa og digitale parkeringsbevis*
- *Oppfølging av pågående – og planlegging for fremtidig vedlikehold, inkludert renovering av tak 14 B-C og utomhusarbeider med gangstier og grillplasser.*
- *Energikartlegging og tilstaksstøtte fra Enova til gjennomføring*
- *Oppfølging av lysarmaturer i trappeoppgangene*

Vedlikehold / Oppgraderinger

Utført vedlikehold

- *Varmekabler fra sluk på veranda over Coop Prix skiftet ut*
- *Utbedret skader på tak*
- *Renovert tak 14 B-C, inkl. forberedt for mulige solceller i fremtiden*
- *Skiftet ut alle kjellerdører*

Planlagt vedlikehold 2025

- *Maling av skadede partier lavblokker, balkongkanter og inngangspartier*
- *Gjennomføre oppgradering av elektriske føringsveier i 10 C-D*
- *Oppgradering av areal avsatt til grønnsakskasser*

Fremtidig vedlikehold kommende år

- *Brannvarslingsanlegg*
- *Tak over øverste veranda*
- *Tak over høyblokker*

Vedlikehold innen 2030

- *Renovering av tak over alle høyblokker*
- *Mulig hovedrenovering av samtlige blokker*

Resultatrapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		5 100 396	4 858 308	5 100 758	5 355 800
Inndekning av renter		527 477	502 322	560 371	483 867
Inndekning av ord. avdrag		917 604	898 239	891 072	957 616
Innbetalt kabel TV		861 084	889 389	861 084	903 300
Leieinntekt lokaler		458 208	440 388	440 388	481 200
Fryseboksleie		8 390	7 330	8 000	9 000
Vaskeri inntekter		19 699	21 750	21 000	18 000
Tilskudd		15 000	10 000	0	137 500
Vedlikeholdsfond		45 243	0	0	49 356
Andre driftsinntekter	1	16 785	21 782	0	0
Sum inntekter		7 969 886	7 649 508	7 882 673	8 395 639
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	18 625	17 375	18 200	19 400
Styre honorar	3	240 000	210 000	240 000	240 000
Forretningsfører honorar		165 922	167 062	165 000	170 800
Rådgivningstjenester		157 901	109 073	150 000	255 000
Kontingent boligbyggelag		42 000	42 000	42 000	42 000
Vaktmestertjenester		103 966	140 209	200 000	200 000
Andre tjenester		37 775	36 570	39 000	41 000
Lønn	4	22 860	0	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	37 063	29 610	33 840	33 840
Vedlikehold/serviceavtaler	5	3 198 281	1 365 330	1 982 076	2 103 255
Kabel-tv		861 084	895 888	861 084	903 300
Forsikring		485 872	449 882	473 000	564 588
Kommunale avgifter		1 981 880	1 708 266	1 883 017	2 060 000
Strøm		62 190	66 659	60 000	70 000
Renhold, fellesareal		169 476	161 465	170 000	180 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		10 492	1 112	8 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		3 414	1 143	5 000	5 000
Telefon og porto		286	0	0	500
Andre driftsutgifter	6	47 920	57 503	92 233	50 473
Avskrivninger		8 049	8 780	8 780	0
Sum driftskostnader		7 655 056	5 467 927	6 431 230	6 954 156
Driftsresultat		314 830	2 181 581	1 451 443	1 441 483
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		170 180	59 300	0	0
Annen finansinntekt		7 193	3 994	0	0
Rentekostnad		534 557	517 920	560 371	483 867
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-357 184	-454 626	-560 371	-483 867
Årsresultat	7, 8	-42 355	1 726 955	891 072	957 616
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		42 355	-1 726 955	891 072	957 616
Sum disponering av resultat		42 355	-1 726 955	891 072	957 616

VALHALLA BORETTSLAG

Balanserapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	1 846 548	1 846 548
Bygninger	9, 10	5 250 000	5 250 000
Andre fellesanlegg	9, 10	10 240 426	10 240 426
Andre driftsmidler	9	0	8 049
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		0	2 058 322
Sum anleggsmidler		17 336 974	19 403 344
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		20 878	23 547
Andre fordringer	11	479 209	440 095
Opptjente renter		19 586	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 877 558	2 691 471
Sum omløpsmidler	7	4 397 231	3 155 114
SUM EIENDELER		21 734 205	22 558 458

VALHALLA BORETTSLAG

GENERALFORSAMLINGEN 2025

Balanserapport klient 10 VALHALLA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		15 300	15 300
Annen egenkapital		11 512 734	11 512 734
Årets resultat		-42 355	0
Sum egenkapital	8	11 485 679	11 528 034
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	10, 12	944 361	1 384 938
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	8 238 885	8 605 125
Borettsinnskudd	10, 12	592 900	592 900
Sum langsiktig gjeld		9 776 146	10 582 963
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		136 016	107 451
Leverandørgjeld		324 562	335 130
Skyldig off. myndigheter		402	-1
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 860	0
Påløpne renter		8 540	4 881
Sum kortsiktig gjeld	7	472 380	447 461
Sum gjeld		10 248 526	11 030 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 734 205	22 558 458

VALHALLA BORETTSLAG

Kristiansand, 26.02.2025

_____ Trond Haugom Styreleder	_____ Jocelyn Sido Augland Styremedlem	_____ Charlott-Andrea Stapnes Styremedlem
_____ Helge Andersen Styremedlem	_____ Hanne Kile Styremedlem	

VALHALLA BORETTSLAG

Noter 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av innbetalinger fra beboere for bl.a.nøkler og andel brøyteinntekt fra Coop Prix.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	18 625	17 375
Sum	18 625	17 375

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	240 000	210 000
Sum	240 000	210 000

GENERALFORSAMLINGEN 2025

Noter 2024

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	20 000	0
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 860	0
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	36 660	29 610
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	403	0
Sum	59 923	29 610

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt lønn til styremedlem utover styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	1 322 513	208 378
6602 REP. VINDUER OG DØRER	376 719	112 082
6603 VEDLIKEHOLD VVS	92 599	108 476
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	54 076	262 037
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	802 884	259 576
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	11 755	25 369
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	18 539	19 710
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	10 019	19 440
6621 VEDLIKEHOLD BALKONGER	175 368	89 355
6623 RENOVASJONSBYGG	128 440	61 071
6625 GRØNNSAKSHAGE	2 516	4 268
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	34 965	2 675
6630 BRØYTING	93 271	50 952
6631 SKADER EKSKL. EGENANDEL FORSIKRING	86 434	141 941
6633 ERSTATNING FORSIKRINGSAKER	-11 973	0
6634 INNKJØP TIL VERKSTED	155	0
Sum	3 198 281	1 365 330

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	6 571	28 261
7440 KONTINGENT NBBL	10 098	10 098
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	14 375	0
7720 GENERALFORSAMLING	9 837	10 690
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 250	6 961
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 915	1 493
Sum	47 920	57 503

VALHALLA BORETTSLAG

Noter 2024

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	2 707 653	1 901 065
Årets resultat	-42 355	1 726 955
Tilbakeføring avskrivninger	8 049	8 780
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-806 817	-878 751
Endringer i andre langsiktige poster	2 058 322	-50 396
B. Årets endringer i disponible midler	1 217 199	806 588
C. Disponible midler UB	3 924 851	2 707 653
Omløpsmidler	4 397 231	3 155 114
- Kortsiktig gjeld	472 380	447 461
Disponible midler 31.12	3 924 851	2 707 653

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	15 300	15 300
Annen egenkapital 01.01	11 512 734	9 785 779
Årets resultat	-42 355	1 726 955
Sum egenkapital 31.12	11 485 679	11 528 034

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Snøfreser	Snøfreser	Balkonger	Søppelbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 250 000	1 846 548	43 900	24 690	9 504 626	735 800
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 250 000	1 846 548	43 900	24 690	9 504 626	735 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	43 900	24 690	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 250 000	1 846 548	0	0	9 504 626	735 800
Årets avskrivninger :	0	0	8 049	0	0	0
Anskaffelsesår :	1955	2006	2019	2006	1999	2019
Antatt levetid i år :			5	5		

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	9 776 146	10 582 963
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	17 336 974	17 336 974

Note 11 - Andre fordringer

Andre fordringer består av periodiserte kostnader som gjelder neste år kr 367 472,- og tilgodehavende fra Klare Finans kr 111 737,-

Noter 2024

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea	Husbanken	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:	Nye vinduer, piper og rør			Refinansiering - nye vinduer, piper og rør
Lånenummer:	63118124008	11433121801	11433121820	30008761783
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2010	1999	2024
Rentesats:	6.40 %	4.755 %	4.755 %	5.60 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 6,35%	Flytende nominell rente 4,705 %	Flytende nominell rente 4,705 %	Nom. flytende rente 5,55%
Beregnet innfridd:	06.01.2024	31.12.2026	31.12.2026	25.12.2036
Opprinnelig lånebeløp:	11 507 676	1	8 313 000	8 713 700
Lånesaldo 01.01:	8 605 125	701 128	683 810	0
Avdrag i perioden:	8 619 061	223 043	217 534	474 815
Opptak i perioden:	13 936	0	0	8 713 700
Lånesaldo 31.12:	0	478 085	466 276	8 238 885

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11433121801	76	3 738	284 088
	8	3 130	25 040
	24	2 869	68 856
	19	2 478	47 082
	23	2 304	52 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11433121820	76	3 646	277 096
	8	3 053	24 424
	24	2 798	67 152
	19	2 417	45 923
	23	2 247	51 681
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008761783	1	83 127	83 127
	4	65 402	261 608
	1	63 268	63 268
	98	58 345	5 717 810
	2	53 831	107 662
	1	52 929	52 929
	2	51 205	102 410
	1	49 072	49 072
	16	45 707	731 312
	2	44 394	88 788
	1	43 820	43 820
	4	43 574	174 296
	1	42 917	42 917
4	41 604	166 416	
1	38 240	38 240	
13	37 009	481 117	

VALHALLA BORETTSLAG

Noter 2024

Pantegjeld

1	34 137	34 137
---	--------	--------

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

Resultat og balanse med noter for VALHALLA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For VALHALLA BORETTSLAG

Styreleder	Trond Haugom (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Hanne Kile (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Charlott-Andrea Stapnes (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Helge Andersen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jocelyn Sido Augland (sign.)	26.02.2025



Til generalforsamlingen i VALHALLA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for VALHALLA BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

PricewaterhouseCoopers AS, Gravane 26, Postboks 447, NO-4664 Kristiansand
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

FORPROSJEKT HOVEDRENOVERING

Grunnlag

Borettslaget vårt ble etablert tidlig på 1950-tallet, og en del av blokkene er på eller har akkurat passert 70 år i alder. Noen oppgraderinger har blitt gjennomført:

- Fasader 80/90-tallet
- Tak over høyblokker 1990
- Tak over lavblokker 2000
- Balkonger 2000
- Hovedsikringssskap 2000
- Inngangsdører og låsesystem 2000
- Vinduer/Verandadører 2010
- Piper 2016
- Sydvent tak 17 C 2020
- Hovedvannrør til 17 A-B og C 2023
- Lysarmaturer trappeoppganger 2023
- Tak over 14 B-C 2024
- Kjellerdører 2024
- Gangveier over gressplen og begge grillplassene 2024

Andre elementer som er på listen over renovering

- Renoveringsbehov
 - Tak over høyblokker
 - Verandatak over øverste veranda
 - Fasader
- Fornuftig behov
 - Fellesanlegg for elektrisitet kjeller og loft
 - Avløps- og vannrør, inkl. hovedrør til kommunalt nett
 - Bunnledninger
 - Ventilasjon inkl. mulig varmepumpe
 - Solceller
 - Utskiftning av vinduer og verandadører
 - Nytt låsesystem
 - Ladeplasser EL-bil
 - Brannvarslingsanlegg

Listen er ikke utømmelig.

Kommende store renoveringer

Uansett hva man tar tak i borettslaget så påløper det kostnader, enten i form av antall punkter (eksempelvis dører), eller i kombinasjon med begrensninger på effektivt arbeid (rørarbeid). Fremover står det noen store prosjekter på agendaen:

1. Tak over høyblokk (må ferdigstilles senest 2030)
Basert på kostnad for 14 B-C anslås det kr. 7.000.000 for de 5 andre blokkene, lavblokkene har frist til 2040 med kostnad i dag på omtrent kr. 5.500.000 (Innen 2040 må det påregnes større vedlikehold grunnet tilstand).
2. Vann og avløpsrør (Bør ferdigstilles innen 2035)
For de fleste leilighetene er det separate vann og avløpsrør for bad og kjøkken, kjøkken er rimeligere å håndtere enn bad grunnet at mye lett kan skjules. For bad ligger mye skjult bak vegg og i gulv, overflatearbeid er kostbart. I tillegg kommer innstøpte varmtvannsrør i betongdekket hvor det blir nødvendig med demontering av gulv for å koble sammen kjøkken og bad.

Det er alternativer her mht. utførelse, hvor avløpsrør kan rehabiliteres med innvendig «strømpe» og vannrør (fortrinnsvis kaldtvann) kan legges på andre steder som reduserer kostnadene. Hvordan kostnadsbildet blir er vanskelig å si noe eksakt om, da kvaliteten på 153 bad varierer veldig.

Et estimat kan være å ta utgangspunkt i at et nyrenovert bad koster kr. 300.000, tiltakene som er nødvendig som et snitt for borettslaget er halve kostnaden per andel, 153 andeler à 150.000 gir kr. 22.950.000.

Forberedende undersøkelser

Enova har et program som varer ut 2025 hvor det gis tilskudd til energieffektivisering – støtte på 30% av kostnader, begrenset oppad til kr. 10.000.000,- per søknad. For vårt borettslag er det mulig å dele opp i inntil 3 søknader, da estimerte kostnader er av slik størrelse at det bør vurderes.

For å skaffe innsikt i potensialet for borettslaget, og hvilke tiltak som er rimelig å iverksette har styret engasjert Multiconsult til å utføre energikartlegging. Tiltakene som er vurdert er:

- i. Solceller på begge sider av tak høyblokk, og sydvent tak lavblokk. Tiltaket tenkes først og fremst som avregnet mot andelenes eget strømforbruk, og det overskytende går ut på nettet. Deltajene rundt teknisk løsning er ikke kjent for styret.

Kostnad iht. Norsk Prisbok: kr. 4.400.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 13%

- ii. Fasadefornyning hvor det tilleggisoleres ytterligere 100 mm. For å bedre situasjonen for leiligheter i 1ste etasje foreslås det å trekke fasaden ned til underkant kjellervindu.

Kostnad for isolering iht. Norsk Prisbok: kr. 9.400.000,-
Anslått kostnad for fasaderenovering: kr. 11.800.000,-

Sum kostnad for tiltaket: kr. 21.200.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 8%

- iii. Isolering av tak i kjeller, et tiltak som i seg selv ikke er lønnsomt – men det er heller ikke vesentlig ulønnsomt. Grunnet komplisert utførelse er det i kostnad medtatt et tillegg på 30%.

Kostnad iht. Norsk Prisbok, inkl. tillegg: kr. 6.085.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 4%

- iv. Bygningsventilasjon med aggregat i hver leilighet. Tiltaket er på ingen måte lønnsomt, men ettersom luktsmitte, tilbakeslag i peis etc. er et fenomen, så har de medtatt dette i kartleggingen. Årsak til dette er at denne type ventilasjon vil gi god bo-kvalitet.

Kostnad estimert til: kr. 13.100.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 22%

- v. Varmepumpe med innedel i stue, utedel først og fremst på veranda. Det er ikke noen generelle kostnader for dette tiltaket som er anvendelig – en tilnærming er erfaringsbaserte kostnader fratrukket en mengderabatt som lander på kr. 30.000,- per andel.

Kostnad estimert til: kr. 4.590.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 23%

- vi. Vinduer er noe som er sært for vårt borettslag. Økonomisk og iht. levetid er det ikke gunstig, men sett opp mot problemene vi har i dag og utviklingen av problemene – er det ønskelig å se bort fra det generelle.

Kostnad estimert til: kr. 13.000.000,-
Energibesparelse iht. Enova-støtte: 7%

Oppsummering av tiltakene: Tiltak i. ii., v. og vi. er alle gode og rimelige tiltak, tiltak (vi.) kommer naturlig – da det ikke er å anbefale at vinduer flyttes ut i fasaden grunnet tilstand. Logisk sett er det mulig å beholde vinduene slik de står og forsøke å beholde status slik som i dag, med en risiko om at utviklingen ikke eskalerer til utskiftning. Utvendig vask av vinduene på en trygg måte med låsefeste er underordnet da det er mulig å vaske vinduene uten låsefeste.

Boligventilasjon (iv.) i hver leilighet er et kostbart tiltak, og bør legges til rette for slik at hvis andelseiere i fremtiden ønsker å bekoste dette selv – så er det hensyntatt gjennom fasaden.

Isolering av kjellertak (iii.) er et rimelig tiltak vurdert opp mot at 1ste og til dels 2dre etasje-leiligheter tar «støyten» av kjellerkulden mot resten. Størrelsen på kostnaden er likevel av bekymring og bør evalueres nærmere opp mot det å grave ut for å legge isolasjon helt ned til kjellergulv.

Enovastøtte

Som nevnt har vi anledning til å søke ut opptil 30.000.000 kr. eller 30% av kostnader. Hva som inngår i kostnader vi kan søke støtte til er i utgangspunktet alt som er relatert til tiltaket, flere av kostnadene ovenfor overlapper hverandre – så et direkte 1:1 forhold er ikke riktig.

Etttersom det er stor interesse om dette støtteprogrammet har Enova et rangeringssystem, hvor de med lavest poengsum har høyest prioritet. Poengsummen beregnes ut fra formelen $\text{Støttebeløp} / (\text{Besparelse (kWh)} \times \text{Forbedringsgrad (\%)})$. Gjennom de siste årene har poengsummen gått gradvis nedover fra 70 til 20, her at 20 gir gode muligheter for støtte av omsøkt beløp.

Ser vi til våre muligheter så vil en søknad med 20 i poengsum gi et tilskudd på kr. 9.000.000,-, og poengsum på 35 gi kr. 16.000.000,-. Etter at utseendet til blokkene bestemmes før ferien, er det mulig søke i august, oktober og november.

Hvorfor ta det ytre nå

Denne saken som fremmes er basert på borettslaget vil ha godt av å ta tak i det ytre først, og samtidig sette av ressurser for en fremtidig renovering av rør – her at det nå engasjeres fagfolk for å lage en renoveringsplan.

Som omtalt tidligere er det gjennomført energikartlegging, og det er mulig å søke ut en større sum i statlig tilskudd. Styret mener at det er riktig å ta fasade, tak, varmepumpe og solceller nå med tilskudd, enn senere og trolig uten. Estimerte kostnader er i størrelsesorden kr. 60.000.000,-, medregnet en usikkerhetsmargin på 10% har vi kr. 66.000.000 i forespeilet kostnad.

Årsaken til at dette bør vurderes er at tilskuddet fra Enova i et konservativt anslag utgjør kr. 10.000.000 eller 15% av kostnadene, før endelig vedtak gjøres på generalforsamlingen tas mars 2026 vil kostnader og tilskudd være fastlagt.

Vi står her ved et veiskille hvor det først og fremst er takene som må renoveres, inn i dette ligger det noen tusen kvadrat med takstein som har sin kostnad. Basert på vurderinger i styret tåler ikke taket mer enn det som var kriteriet i 1950 – dette medfører at solceller på takstein øker belastningen, og er ikke forsvarlig uten forsterkning. Kostnader med forsterkning av takkonstruksjon og dertil fundamentering tilsier at dette ikke er realistisk innenfor rimelighetens grenser.

Med tak og tilhørende stillas faller det naturlig inn å fornye fasadene, og grunnet tilstanden på flere vinduer bør det sterkt vurderes å ta disse sammen med øvrige tiltak. Det er her altså det ytre skallet som renoveres, og tas samlet.

I tillegg til dette er det meldt fra energirådgiver at varmepumpe bør etableres på balkong, da ytterligere isolering, vindtetting og nye vinduer gir et tettere bygg – mangelfull ventilering øker sannsynligheten for kondensskader.

Vi nevner avslutningsvis her at varmepumpe alene står for omtrent halvparten av grunnlaget for søknad til Enova, uten denne vil støttebeløp bli marginalt i forhold.

Behov for et forprosjekt

Av de 3 store renoveringsprosjektene i borettslaget har vi: Balkonger (2000), vinduer (2010) og pipeløp (2016). Det siste var et direkte innkjøp og fungerte slik vi oppfatter det relativt greit, styrets opplevelse var at Varmefag tok oppdraget seriøst og leverte på gjennomføring.

Vedrørende balkonger er dette før noen av styrets medlemmer flyttet inn, og kjenner ikke til alle detaljene rundt dette. Det som er kjent er at balkongene har feil i utførelse av tetning mht. vann, sluker, rekkverk og lyd. Grunnet flere lekkasjer ble det også engasjert advokat og tatt ut søksmål mot entreprenøren den gang.

Vindusutskiftningen er dessverre en trist historie for borettslaget, både med hensyn til innkjøp, utførelse og oppfølging. Informasjonen rundt dette prosjektet er i stor grad basert på gjenfortellinger, da lite er nedtegnet – etter 15 år vet vi at kvaliteten er dårlig, vedlikeholdet stort og noen vinduer må trolig byttes ut innen få år.

Som borettslag er vi å regne som bedrift, og har ikke den samme beskyttelsen av forbrukerkjøpsloven som privatpersoner har – vår forsikring ligger i forarbeidet, og støtte underveis. SØBO er en logisk partner, deres styrke ligger i kontrakts forståelse. Konsekvenser av valg som tas, oppsett av tilbudsbeskrivelse, utarbeidelse av kostnads kalkyler m.m. er tjenester som kjøpes inn.

Arkitekt

Som den store kostnadsdriveren til prosjektet er fasader, og krever et betydelig arbeide. Arkitekt vil også stå for nødvendige søknader og tillatelser mot kommunen.

Elektro

Utarbeidelse av konsept for sammenkobling av 2 og 2 blokker, sikringsskap, belysning i kjeller og på loft. For sikringsskap inngår også muligheter for ladeplasser, og tiltak knyttet til dette.

Brannstrategi

Bygningsmassen er av eldre dato og bruken har endret seg over tid. En brannstrategi er rimelig å ha i bunn når det kommer til oppgraderinger innomhus. Strategien er påkrevd av kommunen når det kommer til solceller.

Vann og avløp

Går ikke direkte på den foreslåtte fordelingen, men er likevel rimelig å ta inn som del av prosjektet den tid vi trenger en avklaring.

Gjennomføringsplan

Med godkjenning fra generalforsamlingen ser styret for seg følgende:

- i. 3 arkitekter engasjeres for å utarbeide hvert sitt konsept til hvordan fasadene kan bli, ny ekstraordinær generalforsamling innkalles før fellesferien for å bestemme hvilken arkitekt som engasjeres videre.

Kostnad frem til ekstraordinær GF anslås kr. 300.000,-

- ii. Samtidig med arkitekt engasjeres rådgivere, det er å foretrekke at rådgiverne kommer fra samme firma grunnet «stordriftsfordel». Førsteprioritet er uansett vann og avløp, da denne er kostnadsbærende og er kritisk å få avklart.

Kostnad er høyest uavklart, men vi antar at det samlet kan være i størrelsesorden som arkitekt – her omtrentlig kr. 1.000.000,-.

- iii. Prosjekteringsløpet går ut desember, tilbud sendes ut til utvalgte aktører over nyttår og medregnet avklaringer forventes et tilbud å foreligge innen ordinær generalforsamling i mars 2026.

I tillegg ser styret for seg at det kan avholdes et beboermøte i oktober/november for å informere om status og fremdrift.

Finansiering

Borettslaget har i dag 3 lån med årlige kostnader inkl. renter og avdrag

- i. Sparebanken Sør: kr. 940.000,- (Utløper 2036)
- ii. Husbank 1: kr. 247.000,- (Utløper 2026)
- iii. Husbank 2: kr. 253.000,- (Utløper 2026)

Begge husbanklånene må gå ut sin periode, etter utløp kan årskostnad overføres nytt lån – dette vil medføre at 3 andeler som ikke inngår i lånene får en ekstrakostnad på kr. 200 – 300 per måned. Øvrige andelseiere får en endring tilsvarende +/- kr. 50,-.

I tillegg til å ta inn alle 3 lån i beregningen foreslås det å legge opp til 2 ekstraordinære økninger av felleskostnader fra og med pålydende kr. 300 i snitt

- i. 1. juni 2025
- ii. 1. januar 2026

Nytt lån på kr. 500.000 i snitt gir et totallån på kr. 76.500.000,-, her forventet betingelser som

- i. Løpetid 40 år
- ii. Fastrente i 10 år på 5%
- iii. Avdragsfrihet 1 år

Basert på informasjon gitt ovenfor har vi følgende prognose for finansiering inkludert årlig økning på 5% av felleskostnader, som tidligere tilsvarte vel 4% reell økning og nå nærmer seg 5%:

Det er lagt opp til et løp hvor man betaler inn fast sum hvert år til lånebeholdning som dekker avdrag og renter, ettersom beløpet ligger fast vil det over tid gi et overskudd. Ser vi til 2027 – 2029 går regnestykket i minus per år med renter og avdrag, mens det akkumulert holder seg på pluss. Resonnementet her er at ved ikke å justere innbetalingen, så vil borettslaget ha en forventet kapitaldekning på ca. kr. 16.000.000 i 2037 – her medregnet at totalt lån ikke overstiger kr. 500.000.

AR	INNGAENDE	EKSTRA	OVERFØRT	SUM INN	GJELD	RENTER	AVDRAG	REST.GJ.	NEDBETALT	BEHOLDNING	RESERVE
2 025	1 300 000	321 300	0	1 621 300	0	0	0	0	0	1 621 300	1 621 300
2 026	1 702 365	550 800	471 000	2 724 165	76 500 000	1 912 500	0	76 500 000	0	2 432 965	2 432 965
2 027	2 860 373	0	971 000	3 831 373	76 500 000	3 825 000	601 565	75 898 435	601 565	1 837 773	2 439 338
2 028	4 022 942	0	0	4 022 942	75 898 435	3 794 922	631 643	75 266 792	1 233 208	1 434 151	2 667 358
2 029	4 224 069	0	0	4 224 069	75 266 792	3 763 340	663 225	74 603 567	1 896 433	1 231 675	3 128 108
2 030	4 435 293	0	0	4 435 293	74 603 567	3 730 178	696 386	73 907 181	2 582 819	1 240 403	3 833 223
2 031	4 657 058	0	0	4 657 058	73 907 181	3 695 359	731 206	73 175 975	3 324 025	1 470 897	4 794 922
2 032	4 889 911	0	0	4 889 911	73 175 975	3 658 799	767 766	72 408 209	4 091 791	1 934 243	6 026 034
2 033	5 134 407	0	0	5 134 407	72 408 209	3 620 410	806 154	71 602 054	4 897 946	2 642 085	7 540 030
2 034	5 391 127	0	0	5 391 127	71 602 054	3 580 103	846 462	70 755 592	5 744 408	3 606 647	9 351 055
2 035	5 660 663	0	0	5 660 663	70 755 592	3 537 790	888 785	69 866 807	6 633 193	4 840 765	11 473 958
2 036	5 943 717	0	0	5 943 717	69 866 807	3 493 340	933 224	68 933 583	7 566 417	6 357 918	13 924 335
2 037	6 240 903	0	0	6 240 903	68 933 583	3 446 679	979 886	67 953 697	8 546 303	8 172 257	16 718 560

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: _____

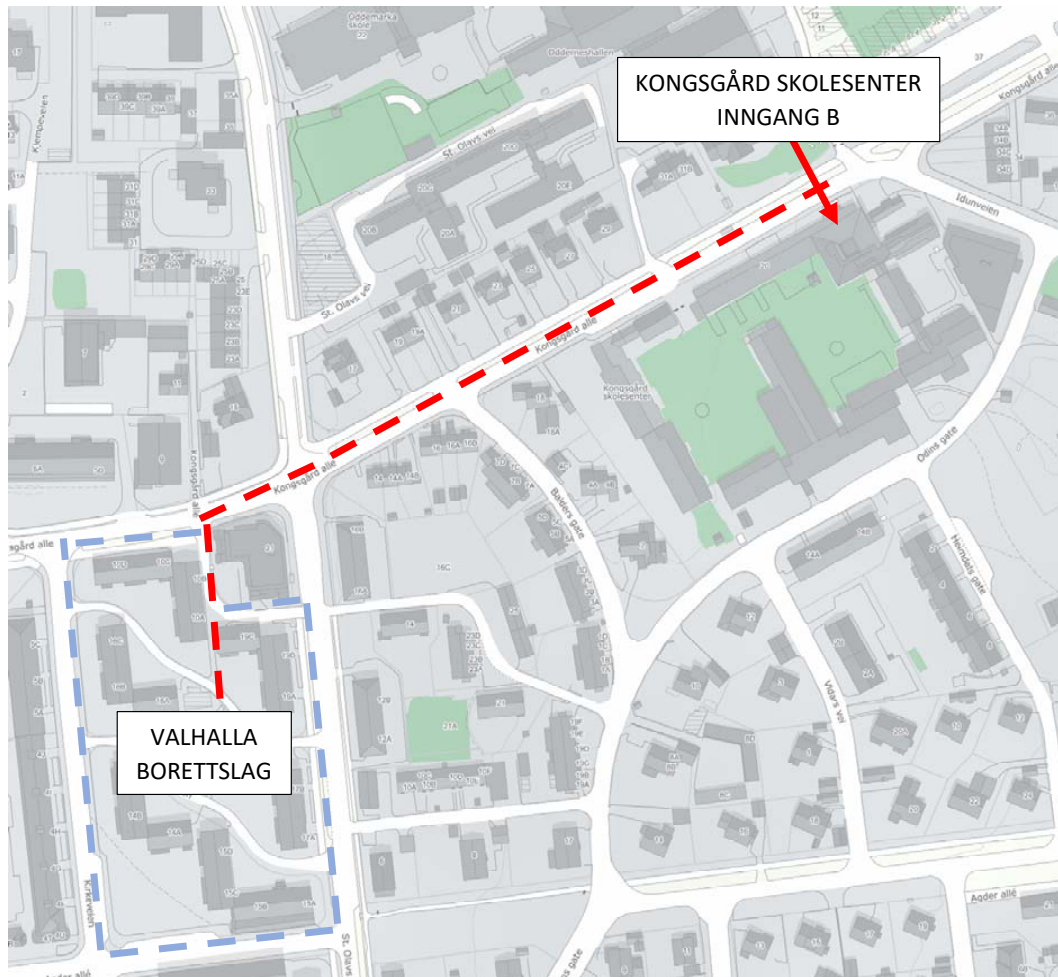
Adresse: _____

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



Referat fra ordinær generalforsamling i
VALHALLA BORETTSLAG

Generalforsamlingen fant sted på **KONGSGÅRD SKOLESENTER, Kongsgård Allé 20, i Aulaen ved hovedinngang B kl. 18:00 26. mars 2025**

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder: Trond Haugom

1.2 Valg av protokollfører: Hanne Kile

1.3 Valg av protokollunderskriver: Jocelyn Sido Augland

1.4 Valg av tellekorps: Katarina Hansen og Jorunn Olsen

1.5 Opptelling av stemmer: 28 tilstedeværende / 2 fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2 Årsmelding

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3 Regnskap og budsjett

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4 Styrehonorar

Totalt styrehonorar for perioden 20.03.2024 til 26.03.2025 fastsettes til kr. 240.000. Det avgående styret får fullmakt til å fordele summen internt.

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

Trond Haugom valgt som styreleder til 2027 ved akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er valgt:

Hanne Kile, valgt til 2027 ved akklamasjon

Charlott-Andrea Stapnes, valgt til 2027 ved akklamasjon

Helge Andersen, valgt til 2026

Jocelyn Sido Augland, valgt til 2026

5.3 Valg av varamedlemmer

Følgende varamedlemmer er valgt:

Martine Le Page, valgt til 2026 ved akklamasjon

Ellen Skålvoll, valgt til 2026 ved akklamasjon

Referat fra ordinær generalforsamling i
VALHALLA BORETTSLAG

Styret 2025-2026:

Leder, Trond Haugom, valgt til 2027
Styremedlem, Hanne Kile, valgt til 2027
Styremedlem, Helge Andersen, valgt til 2026
Styremedlem, Charlott-Andrea Stapnes, valgt til 2027
Styremedlem, Jocelyn Sido Augland, valgt til 2026
Varamedlem, Martine Le Page, valgt til 2026
Varamedlem, Ellen Skålvoll, valgt til 2026

5.4 Valg av valgkomite

Styret får mandat til å finne kandidater til valgkomiteen

6 Saker

6.1 Forprosjekt totalrenovering

Styrets innstilling: Sakene 6.1.1 – 6.1.5 godkjennes
Avstemning: Godkjenning krever 2/3-dels flertall. Hvis styrets innstilling faller, utgår sakene 6.1.4 og 5. Ny votering gjøres for 6.1.1 – 6.1.3 enkeltvis

Forslag til vedtak:

- 6.1.1** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. juni 2025
- 6.1.2** Styret får mandat til å gjennomføre ekstraordinær økning i snitt per andel pålydende kr. 300 fra og med 1. januar 2026, dette i tillegg til normal årlig justering.
- 6.1.3** Styret får mandat til å overføre innbetaling av renter og avdrag for begge Husbank-lånene til vedlikeholdsfondet ved utløp av lån 31.12.2026. Endringen vil medføre at 3 andeler som i dag ikke deltar på lånet får en ekstrabelastning i størrelsesorden kr. 200 – 300. Øvrige får en mindre endring på +/- kr. 50 etter fordelingsnøkkel.
- 6.1.4** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan engasjere 3 arkitekter, og presentere forslag på en ekstraordinær generalforsamling for vedtak av konsept. Kostnadsramme settes til kr. 300.000
- 6.1.5** Generalforsamlingen samtykker i at styret kan starte forprosjektet til renovering. Kostnadsbildet er uklart og skal følges opp – ny generalforsamling skal innkalles hvis det ved kontrahering av bistand har en kostnadsramme som overstiger kr. 1.500.000 ikke medregnet arkitektkostnad

Styrets innstilling ble vedtatt (24 for, 6 mot)

Referat fra ordinær generalforsamling i
VALHALLA BORETTSLAG

Generalforsamlingen ble avsluttet ca. kl. 19.30



Trond Haugom
Leder



Hanne Kile
Referent



Jocelyn Sido Augland
Protokollunderskriver



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Restanser og legalpant

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 542

Adresse: St. Olavs vei 15C, 4631 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250544

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Kommunale avgifter sendes Valhalla Borettslag

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunernr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 542

Adresse: St. Olavs vei 15C, 4631 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411250544

Kommentar

Ikke ferdigattest fra opprinnelig byggetid i kommunens arkiv

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

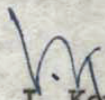
JK/b

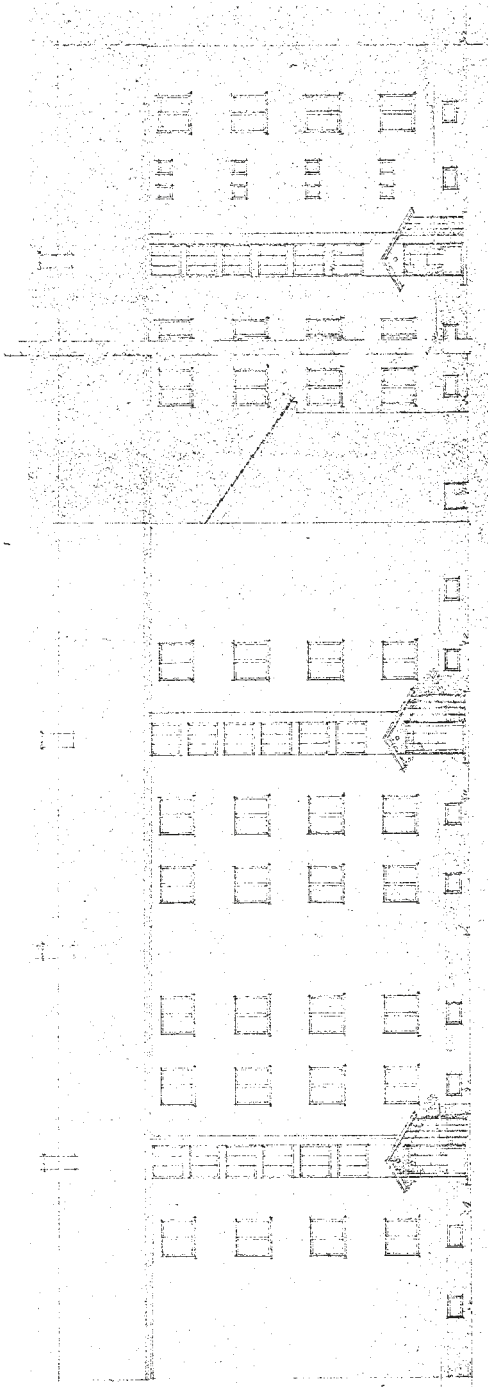
Kristiansand Bolig- og Byggelag,
Dronningens gate 41,
H e r .

St. Olavs vei 17 - Blokk A. Søknad om innflytting -
J.nr. 697/55.

Det meddeles at innflytting kan foregå som
omsøkt. Av hensyn til de nylakkerte gulv, bør trappe-
oppgangene på forhånd rengjøres. -

Bygningskontrollen i Kristiansand S., den 28. juni 1955.

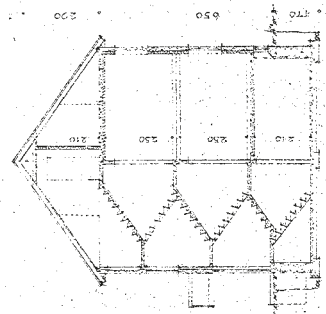

J. Koren.



ØSTFASADE



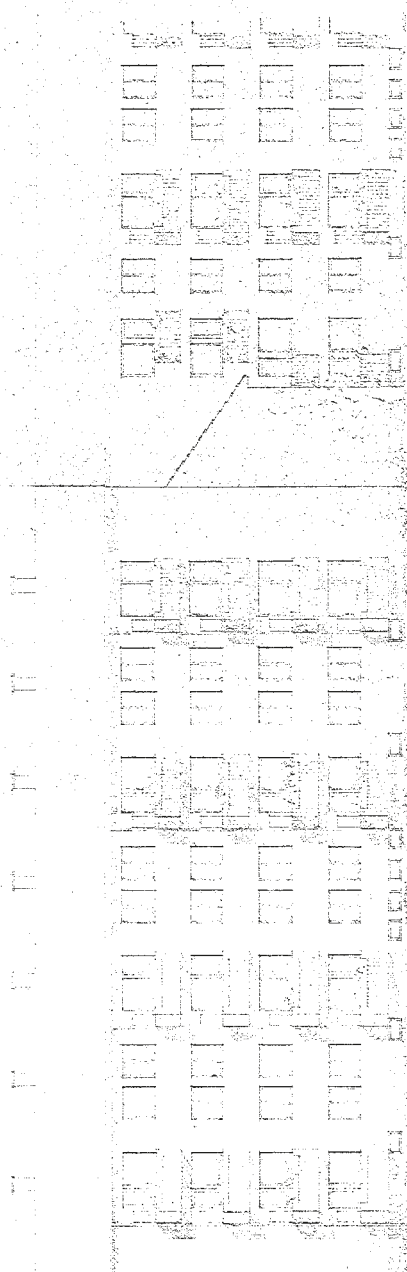
NORDFASADE



SNITT

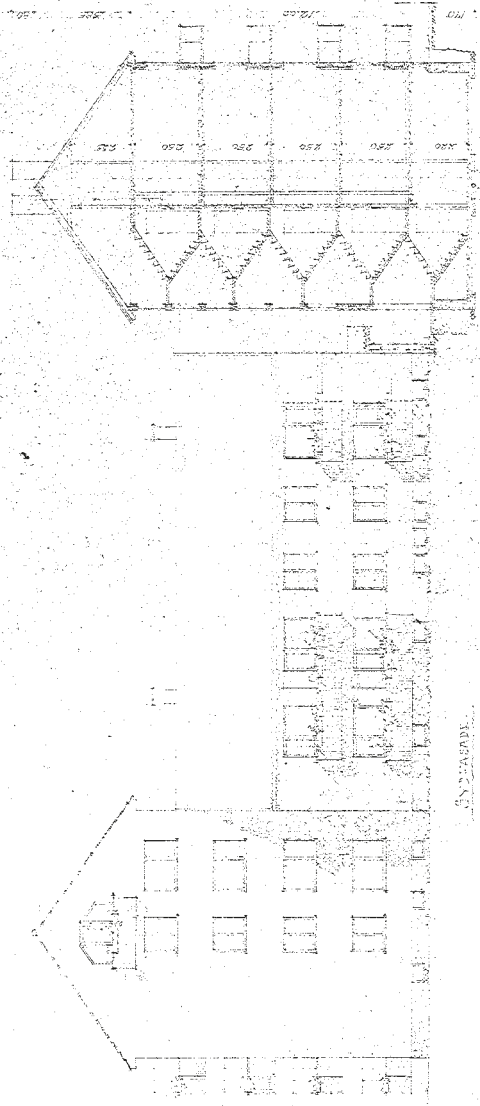
25. 03. 031
 100
 100

OLAV THORSEN	145
FASADER	100
BOLIGLEVER	100
(BIBBY) W. HALL A.	100
KOS. BOLLIG OG BYGGERI	100



VESTIFANGEN

XI



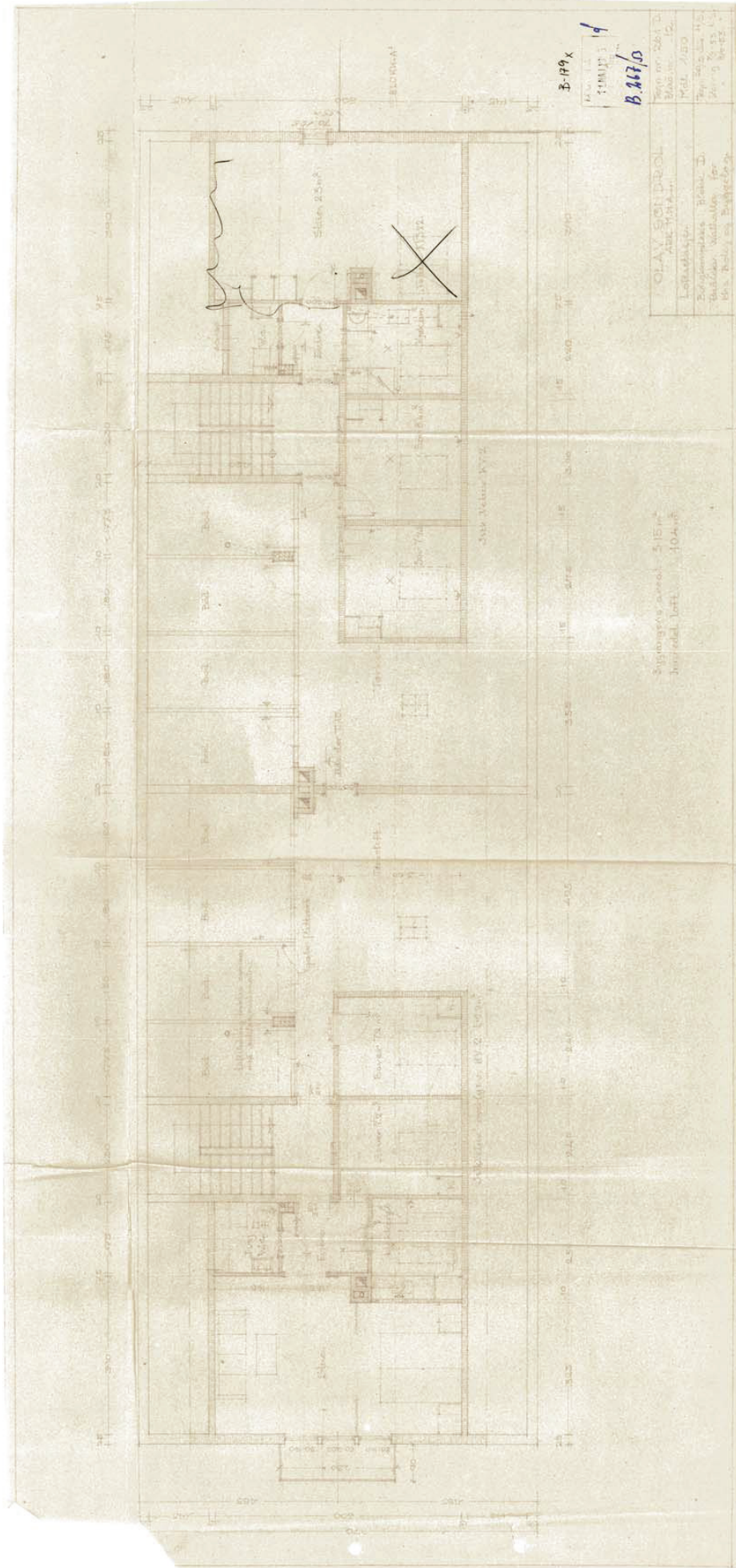
ENTRANDE

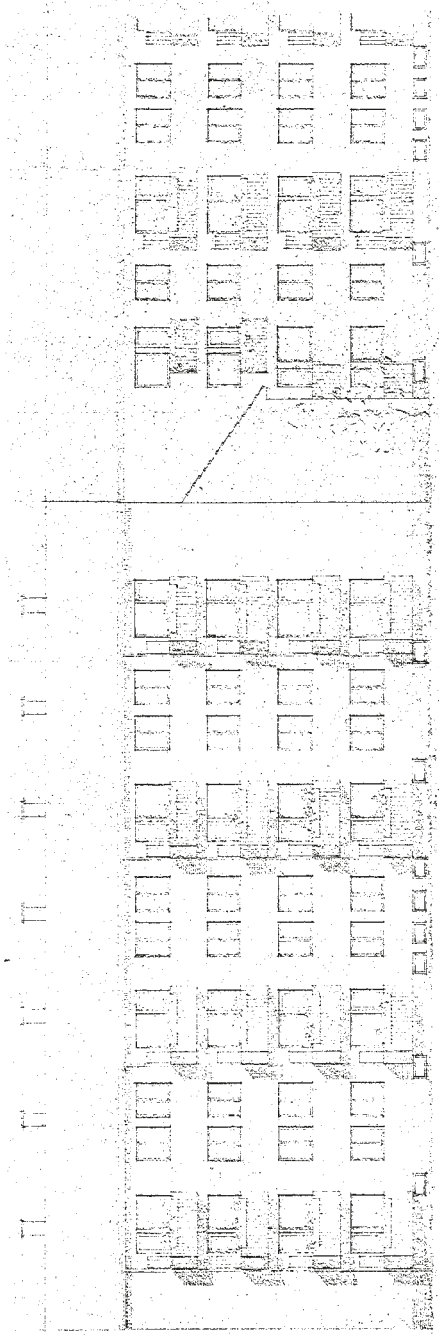
DRITTE

24. 11. 1900
 1/10
 1/10

OLAV STRAND
 ARCHITECT
 MADRID, CO. DRITTE
 BOKM. S. XI
 BOKM. S. XI
 (BOKM. S. XI)
 BOKM. S. XI

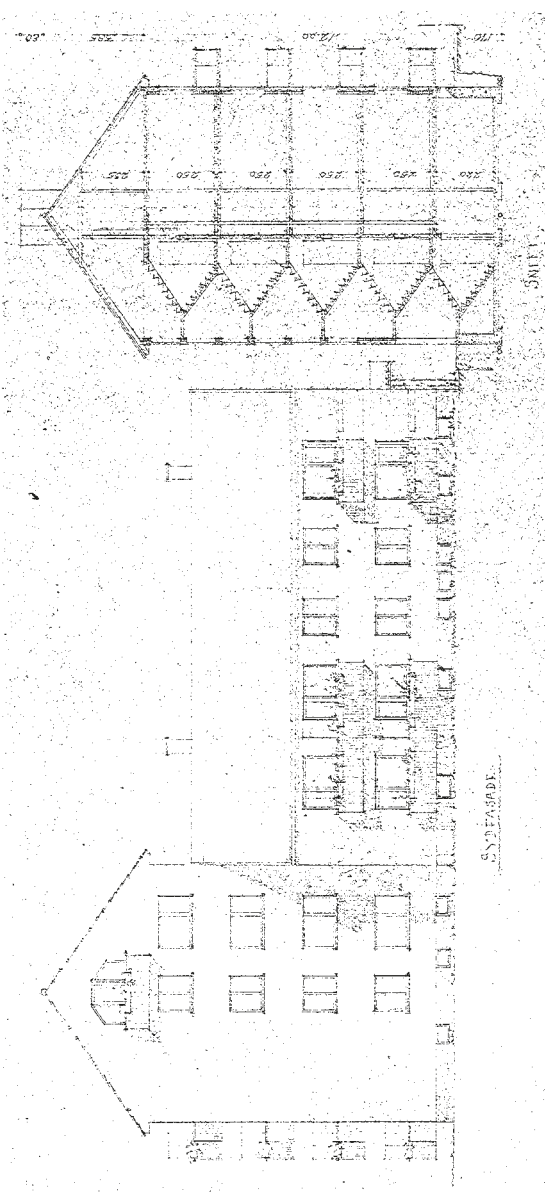
100 Raster (Rasterweite 11) ist ohne Maßstab 100 mm
 Druck: Spangenberg





VESTFASADE

X.



SØRFASADE

23. NOV 1937
BYGNINGSKONST

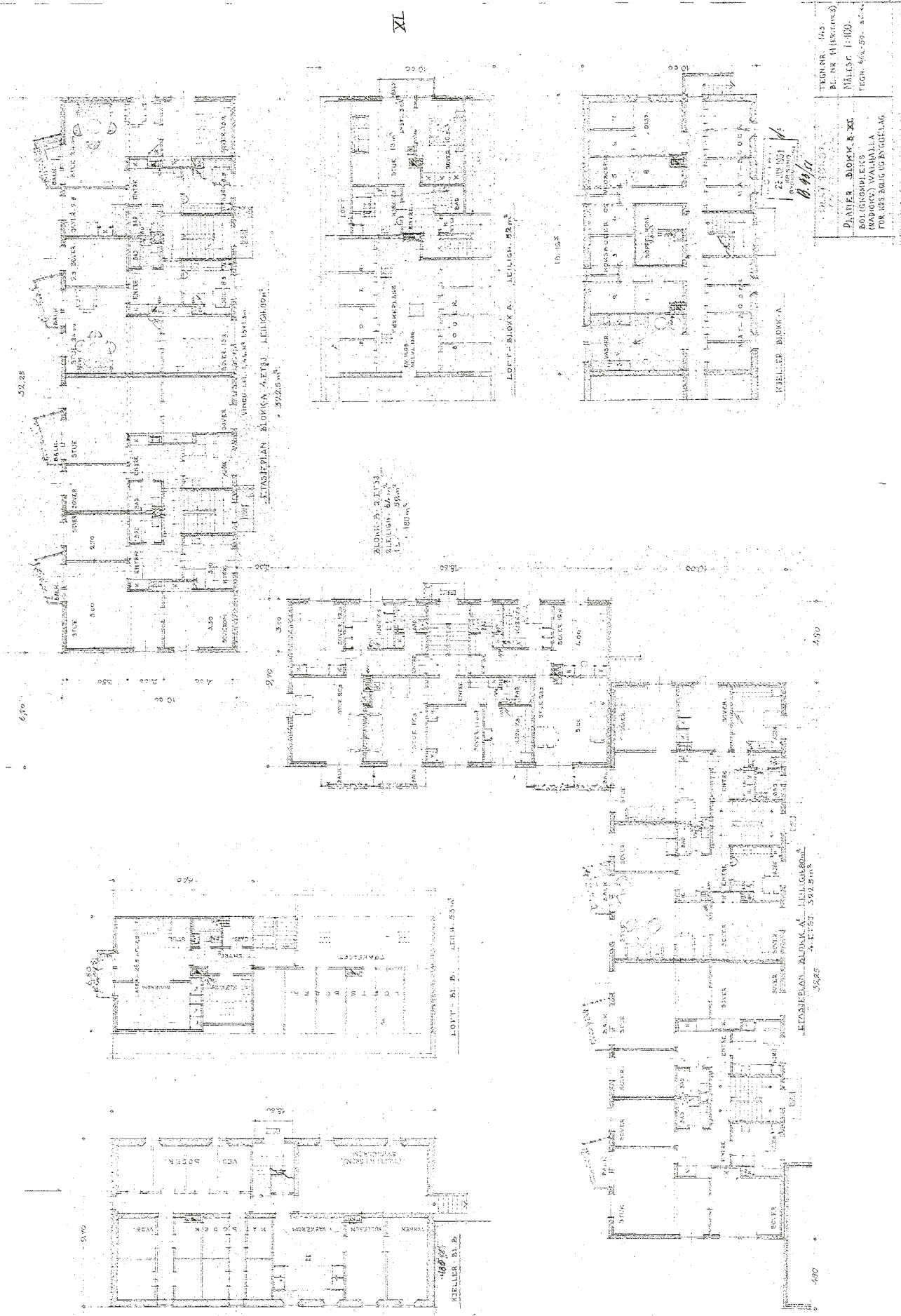
OLAV SCHNITZ
ARKITECT

FASADER OG SNITT
BL. X

BOLIGBLOKKER, BL. X
GADENØYEN, NYHALL 6
KST. BORG OG BYGGLAG

1:100
1/16

100 Peder Larsensgade 11 1. etage Indgået 100 mm.
Dansk Svaning AS





Byggmester Jørgen Dovland AS
Kvernveien 12
4630 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
201811488-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 11.03.2019

St. Olavs vei - 152/543 - Dispensasjon og tillatelse til oppføring av redskapsbod

Byggeplass:	St. Olavs vei	Eiendom:	152/543
Ansvarlig søker:	Byggmester Jørgen Dovland AS	Adresse:	Kvernveien 12 4630 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Valhalla Borettslag	Adresse:	Postboks 382 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Oppføring av lagerbygning		

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

I medhold av plan- og bygningsloven(Pbl.) §§ 20-1 første ledd bokstav a, 20-2 andre ledd bokstav b, 20-4 første ledd bokstav a og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 19.11.18 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av søppelbod.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ leegger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av Pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Agder Alle § 1 for oppføring av søppelbod som omsøkt.

I medhold av bestemmelsene i Pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling til av det omsøkte tiltak. Det anses ikke at nabointeressene blir berørt av arbeidet som nå er omsøkt.

Tiltaket tilfredsstiller krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. Pbl § 20-4 og forskrift om byggesak(SAK10) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av Pbl.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Eirik Skogstad Nilsen
Telefon
+47 38 108026

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

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

Søknaden:

Søknad om tillatelse til oppføring av søppelbod er mottatt 02.09.18 og 19.11.18. Dispensasjonssøknad er mottatt 08.02.19. Søppelboden skal ha et areal som er oppgitt å utgjøre 67 m² BYA og 60 m² BRA med saltak med takvinkel på 18 grader med møne- og gesimshøyde på henholdsvis 3,8 m. og 2,4 m.

Gjeldende plangrunnlag:

Reguleringsplan for Agder Alle. Godkjent: 22.09.1950. Formål: Ny bebyggelse i mur, betong.

I bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan § 1 heter det:

«Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.».

Det aktuelle tiltaket er ikke i samsvar med gjeldende reguleringsplan, og er dermed avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Byggetomten:

Eiendommen ble etablert 28.11.1951 og har et areal oppført med 4482,8 m² i matrikkelen og er tilkoblet offentlig vann- og avløpsanlegg.

Avkjørsel:

Det er opplyst at tiltaket ikke vil innebære endringer for adkomst/avkjørsel.

Estetiske krav:

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

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 19.11.18 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Naturmangfoldloven:

Forvaltningsvedtak som kan berøre naturmangfoldet skal i henhold til naturmangfoldlovens § 7 vurderes etter samme lovs §§ 8 - 12. Verken kommunens- eller miljødirektoratets naturbasekart inneholder ikke registreringer i området. Plan-, bygg- og oppmålingsetaten er heller ikke kjent med andre særlige biologiske eller landskapsmessige verdier på stedet, og vurderer tiltaket til ikke å komme i konflikt med naturmangfoldloven.

Det er fortatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert fornminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i søknaden.

Overvann:

Det følger av Pbl. § 27-2 siste ledd at før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk. I søknaden er det opplyst at takvann/overvann føres til terreng, og det forutsettes at Pbl. § 27-2 siste ledd er ivarettatt i prosjektet

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen for Agder Alle §1 og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Generelt:

Dispensasjon kan gis etter plan- og bygningslovens § 19-2. I bestemmelsene heter det bl.a. at:
«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.».

Pbl. § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det følger av Pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen heller ikke bør innvilge dispensasjon når direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden. Kommunen har anledning til å sette relevante vilkår for å innvilge en dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Kommunens mulighet til å gi dispensasjon er altså begrenset.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av Pbl. § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 1 for oppføring av en søppelbod.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker blant annet at eiendommen er stor og boden skal ha et bebygd areal på totalt 67 m² noe som gir en utnyttelsesgrad på under 25 %-BYA. Det vises videre til at de fleste bygningene avviker fra det regulerte plasseringen og slik sett har saken liten presedensvirkning. Det vises til at borettslaget har bod til oppbevaring av utstyr som trengs for å holde orden utenfor. Men den senere tid har borettslaget opplevd økning mengden søppel som skal tømmes, og det er behov for å sentralisere og få mer orden på søppelcontainerne. Ved oppføring av boden vil det gi plass til alle containerne som kan samles under tak. Dette vil gi større orden på eiendommen og gjør tømmingen lettere og mer effektiv for renovasjonsselskapet. Det anføres at vilkårene for å innvilges dispensasjonen vurderes å foreligge.

Hensyn:

Hensynet bak reguleringsplanen for Agder Alle § 1 er å styre utformingen av den nye bebyggelsen innenfor reguleringsplanens område og sikre luft mellom bygningene i område.

Vurdering:

Kristiansand kommune viser til reguleringsplanen for Agder Alle er av eldre dato og at tidligere er gitt flere tillatelser innenfor reguleringsplanens område som avviker fra utnyttelsesgraden og direkteplasseringen. Det er i senere tid også gitt noen dispensasjoner fra reguleringsplanen § 1. Det vises videre til at det nå omsøkte tiltak gjelder en forholdsvis lite tiltak på 67 m². Kristiansand kommune ikke se at hensynene bak gjeldende reguleringsplan § 1 blir vesentlig tilsidesatt ved gi den omsøkte dispensasjonen.

Kristiansand kommune viser videre til at fordelene ved å gi dispensasjon er at eiendommen får økt kvalitet på utearealet ved å få samlet alle søppelcontainerne på et sted som vil være med å øke bokvaliteten for beboerne. Det vises videre til at eiendommen ved oppføring av søppelboden fremdeles vil ha gode kvaliteter og fremstå som luftig. Det vises til at tiltakets plassering ikke kan anses å ha noen negativ innvirkning på naboeiendommer. Det foreligger ikke merknader fra naboer til det omsøkte tiltaket, og kommunen kan ikke se at tiltaket har noen nevneverdige ulemper. Kristiansand kommune finner derfor etter en helhetsvurdering at fordelene ved å gi dispensasjon for tilbygget er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen for Agder Alle § 1 vurderes å være tilstede.

Konklusjon:

Kristiansand kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Ferdigstillelse:

Før søppelboden tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1. Når arbeidene er ferdig utført må vedlagte skjema fylles ut og innsendes til nedenstående adresse sammen med «som bygget»- tegninger. Husk å oppgi saksnr. Det å ta søknadspliktige tiltak i bruk uten ferdigattest kan medføre overtredelsesgebyr, jf. Pbl. § 32-8 punkt d.

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

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 9.000,- + dispensasjon kr. 3.500,- + kartavgift kr. 1.000,- til sammen kr. 13.500,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. Pbl. § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. Pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
byggesaksleder

Eirik Skogstad Nilsen
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: VALHALLA BORETTSLAG, Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S

Vedlegg:

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten, Postboks 417 Lund, 4604 Kristiansand

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller du endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

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. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

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. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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

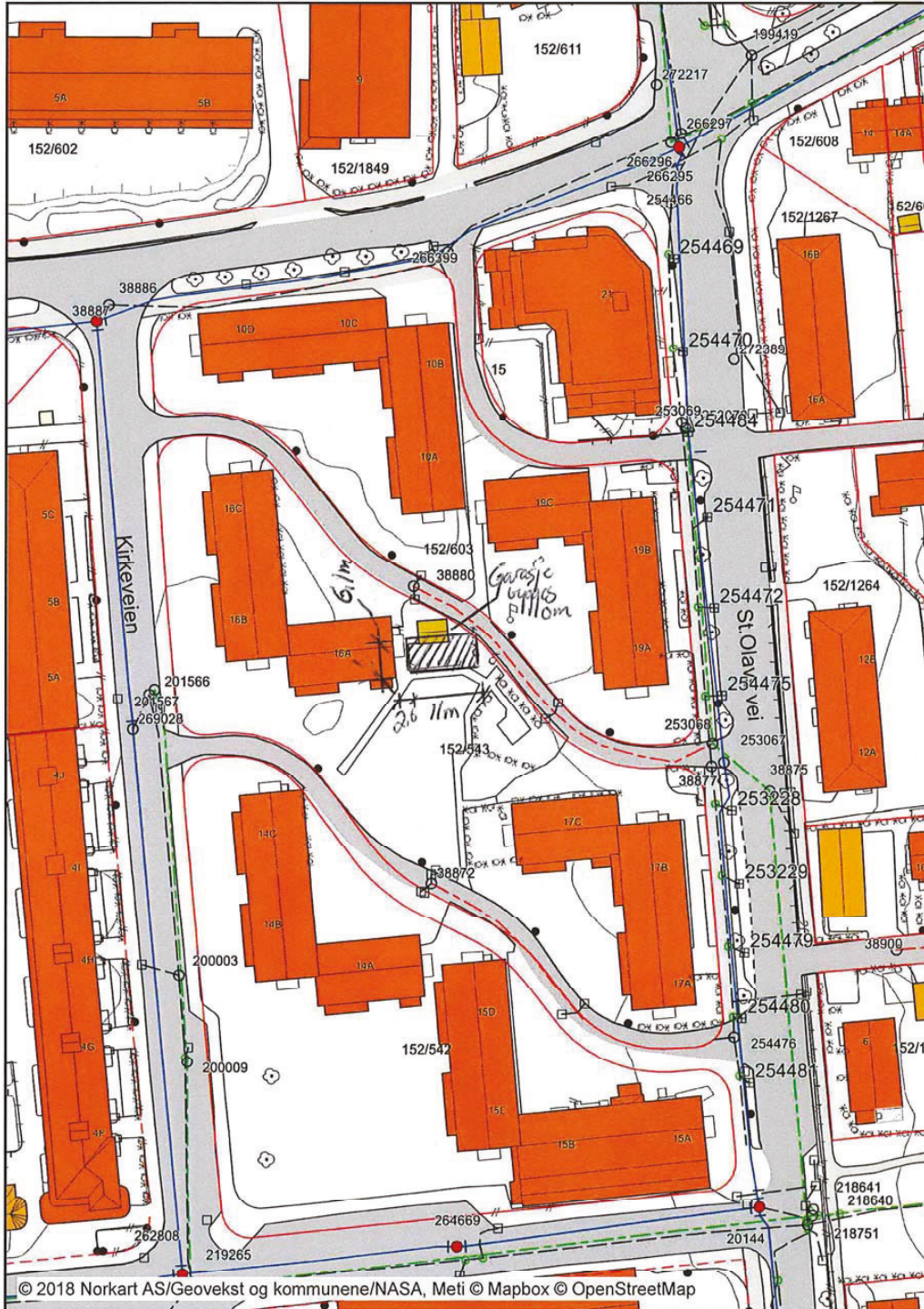


Utskrift fra Norkart AS kartklient

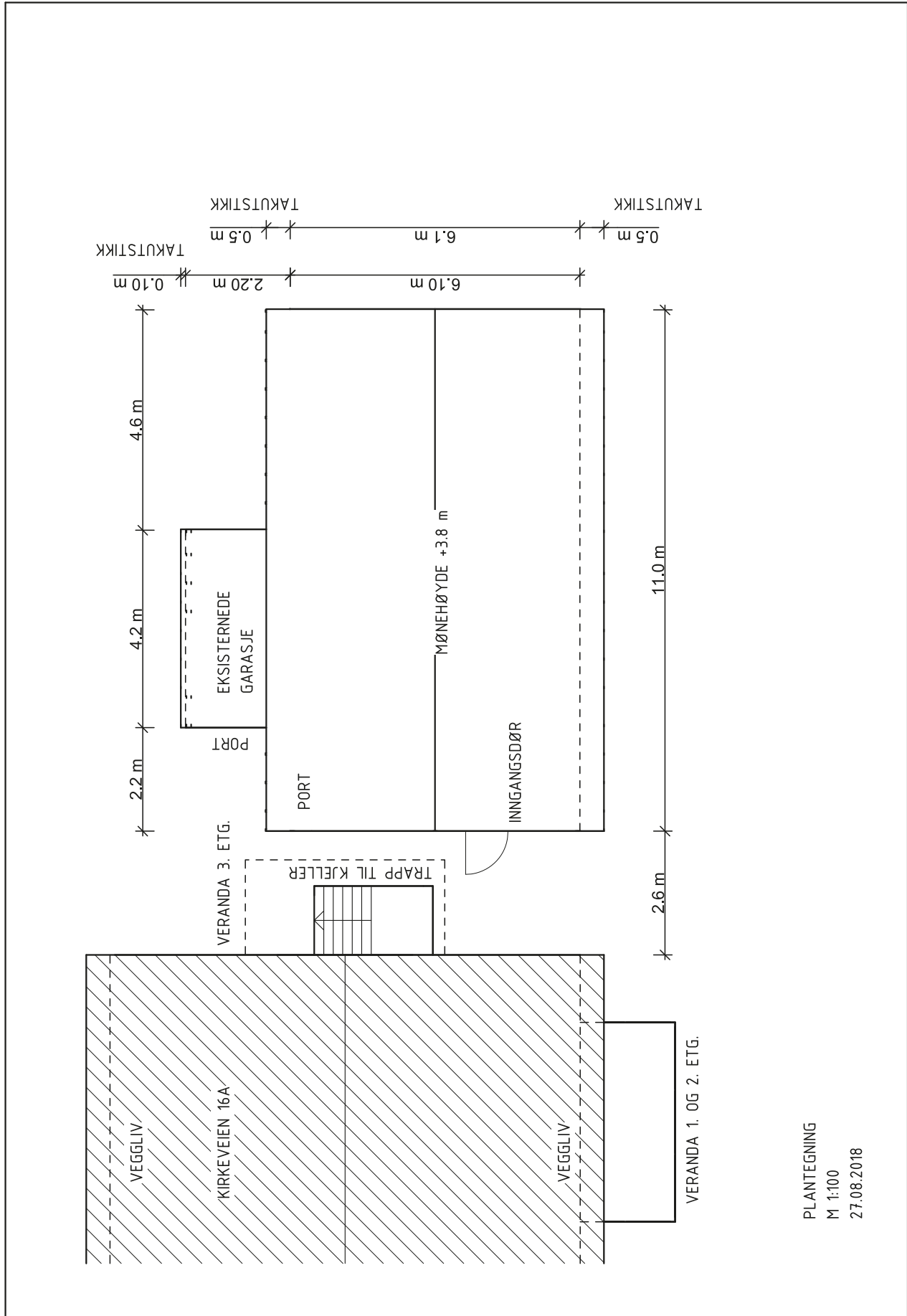
Dato: 26.08.2018

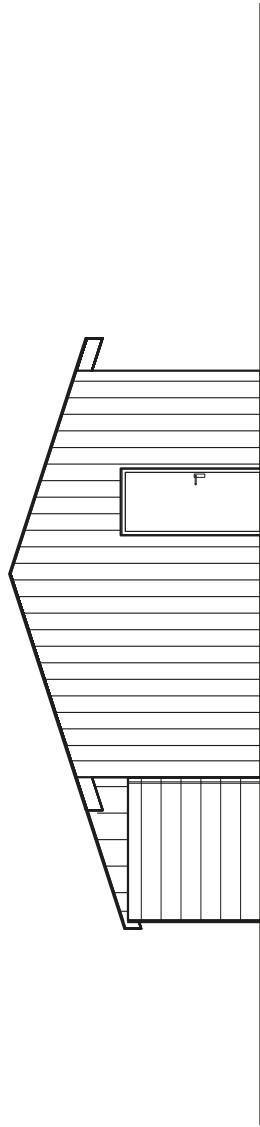
Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

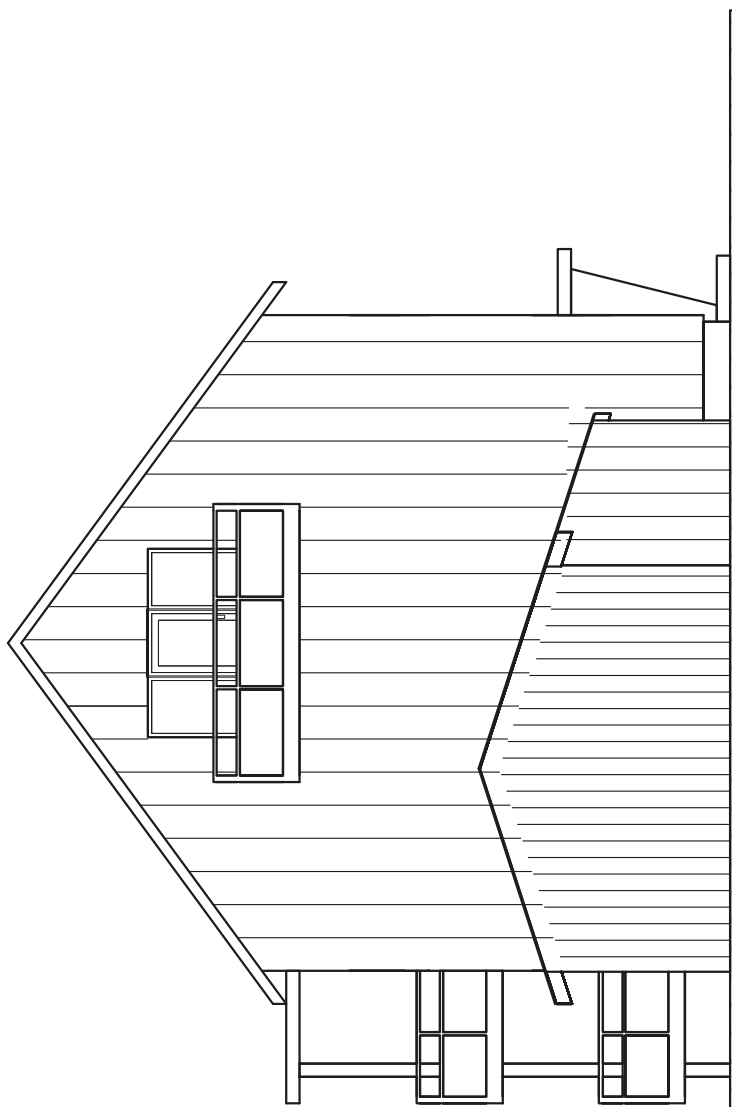


© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

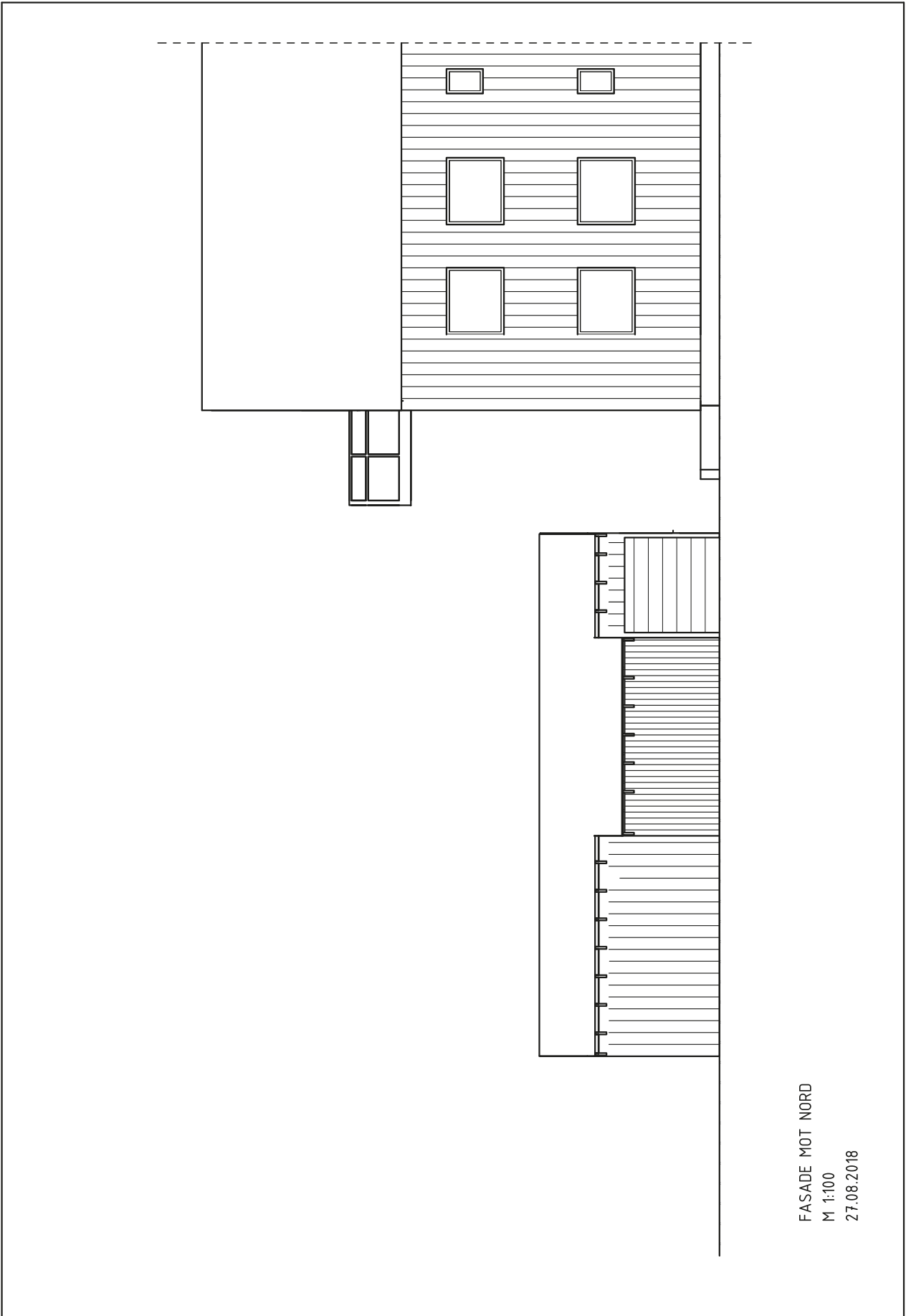




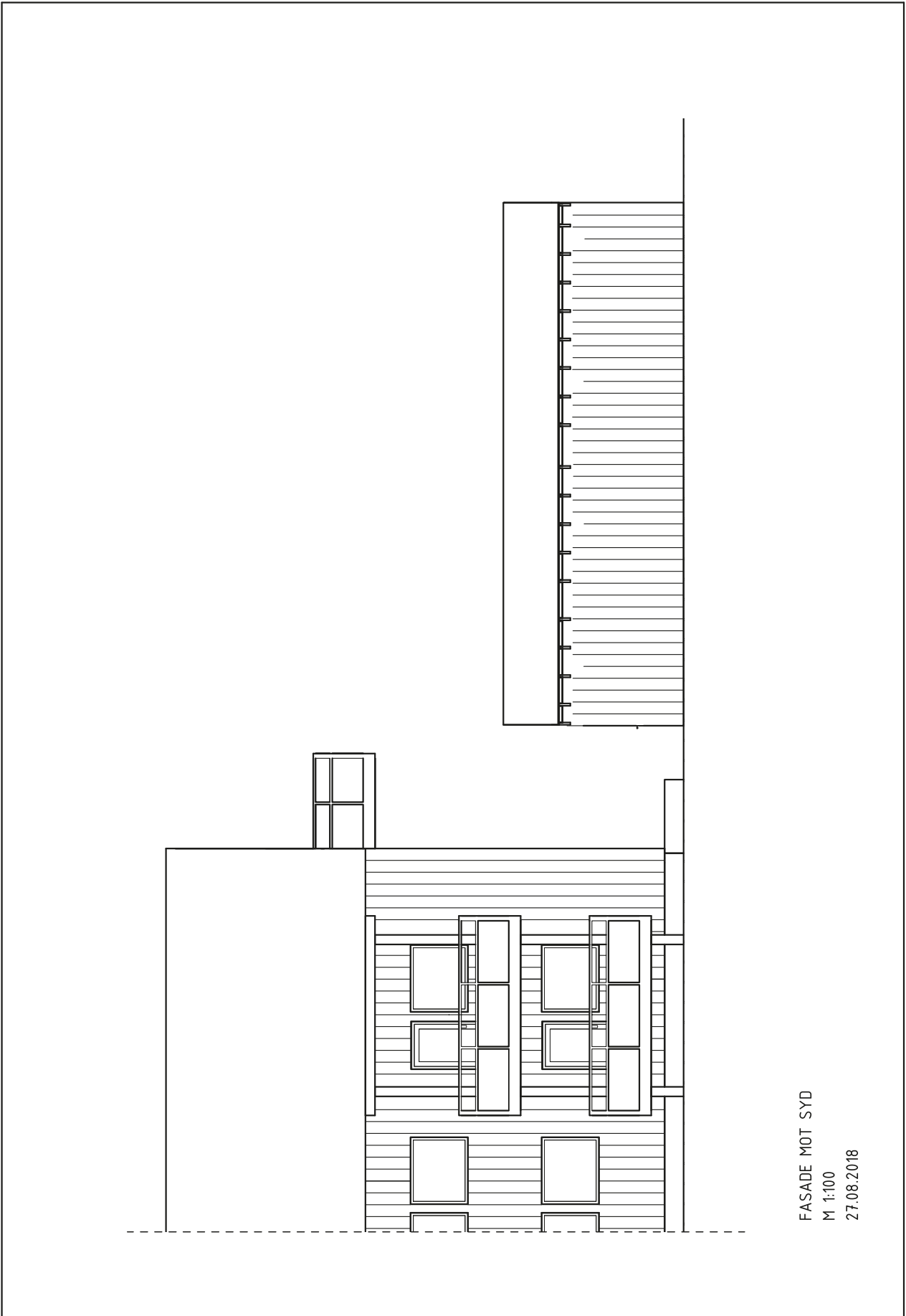
FASADE M0T VEST
M 1:100
27.08.2018



FASADE MOT ØST
M 1:100
27.08.2018



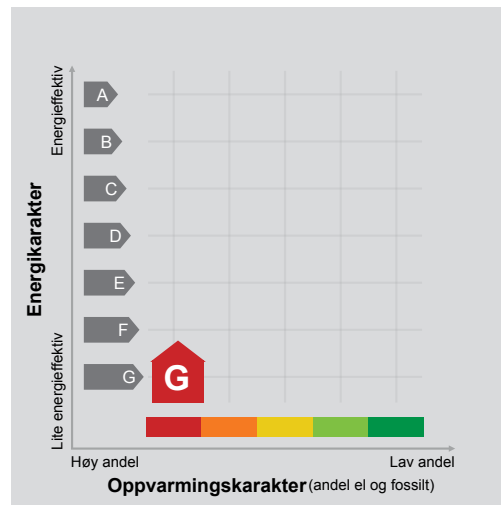
FASADE MOT NORD
M 1:100
27.08.2018



FASADE M0T SYD
M 1:100
27.08.2018

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	St. Olavs vei 17 A-B
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	4631
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	152
Bruksnummer	543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	168229313
Merkenummer	Energiattest-2025-192009
Dato	20.11.2025
Innmeldt av	Multiconsult Norge AS



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

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

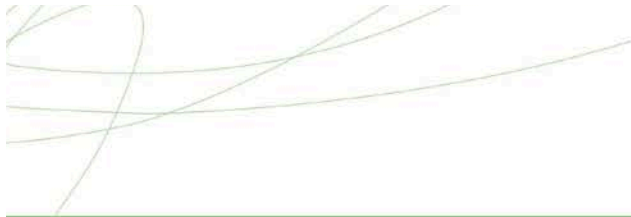
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1955

Bygningsmateriale:

BRA: 1297

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 2.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

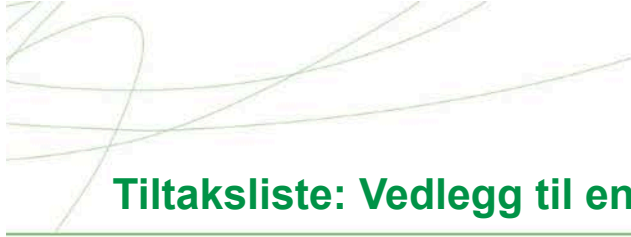
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Etterisolering av yttervegg er både vedlikeholdstiltak og energisparende.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for naturlig ventilasjon

Det vil bedre luftkvalitet og redusere varmetap.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (18)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
St. Olavs vei 17A	168229313	H0101	0	0	80
St. Olavs vei 17B	168229313	H0101	0	0	118
St. Olavs vei 17B	168229313	H0102	0	0	55
St. Olavs vei 17A	168229313	H0102	0	0	34
St. Olavs vei 17B	168229313	H0201	0	0	44
St. Olavs vei 17A	168229313	H0201	0	0	71
St. Olavs vei 17B	168229313	H0202	0	0	28
St. Olavs vei 17A	168229313	H0202	0	0	12
St. Olavs vei 17A	168229313	H0301	0	0	148
St. Olavs vei 17B	168229313	H0301	0	0	26
St. Olavs vei 17B	168229313	H0302	0	0	81
St. Olavs vei 17A	168229313	H0302	0	0	13
St. Olavs vei 17A	168229313	H0401	0	0	9
St. Olavs vei 17B	168229313	H0401	0	0	93
St. Olavs vei 17A	168229313	H0402	0	0	57
St. Olavs vei 17B	168229313	H0402	0	0	116
St. Olavs vei 17A	168229313	H0501	0	0	107
St. Olavs vei 17B	168229313	H0501	0	0	61

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1955

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	779 m ²
Areal tak	310 m ²
Areal gulv	289 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	191 m ²
Oppvarmet BRA	1 297 m ²
Totalt BRA	1 297 m ²
Oppvarmet luftvolum	3 210 m ³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,48 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,51 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	156,3 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,45 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	100 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72

Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk: Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2025
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
-------	-----------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	115,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år

Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	182,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	265 067 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	216 127 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	204,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	265 067 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	218 358 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	46 709 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	265 067 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	84,1 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

St. Olavs vei 17B - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 🚗 2.4 km
✈️ Kristiansand Kjevik	17 min 🚗

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min 🚶
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 🚶 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 St1 Lading Valhalla	4 min 🚶
🚗 Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	9 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

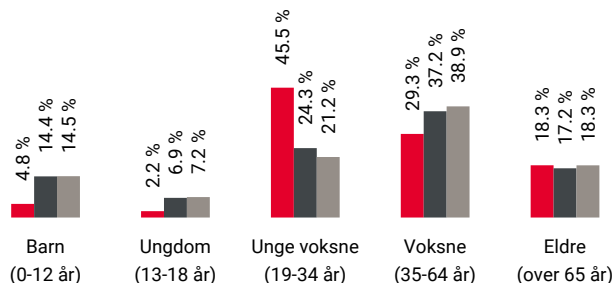
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Solbygg	902	695
🟤 Kristiansand	79 810	39 213
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 🚶 0.5 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 🚶 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 🚶 0.8 km


Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	1 min 🚶
Spar Lund Torv	6 min 🚶





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

Primære transportmidler








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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

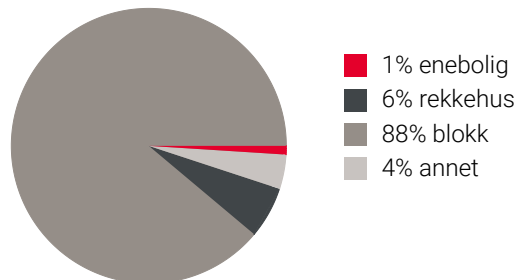
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

Sport

-  Vabua sandvolleybane 4 min 
Sandvolleyball 0.3 km
-  Oddemarka skole 3 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km
-  Fresh Fitness Lund 12 min 
-  Spicheren Treningssenter 13 min 

Boligmasse







«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

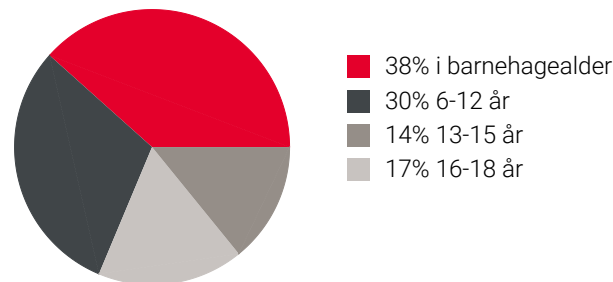
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 21 min 
-  Apotek 1 Lund 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn





Enslig u. barn



Flerfamilier

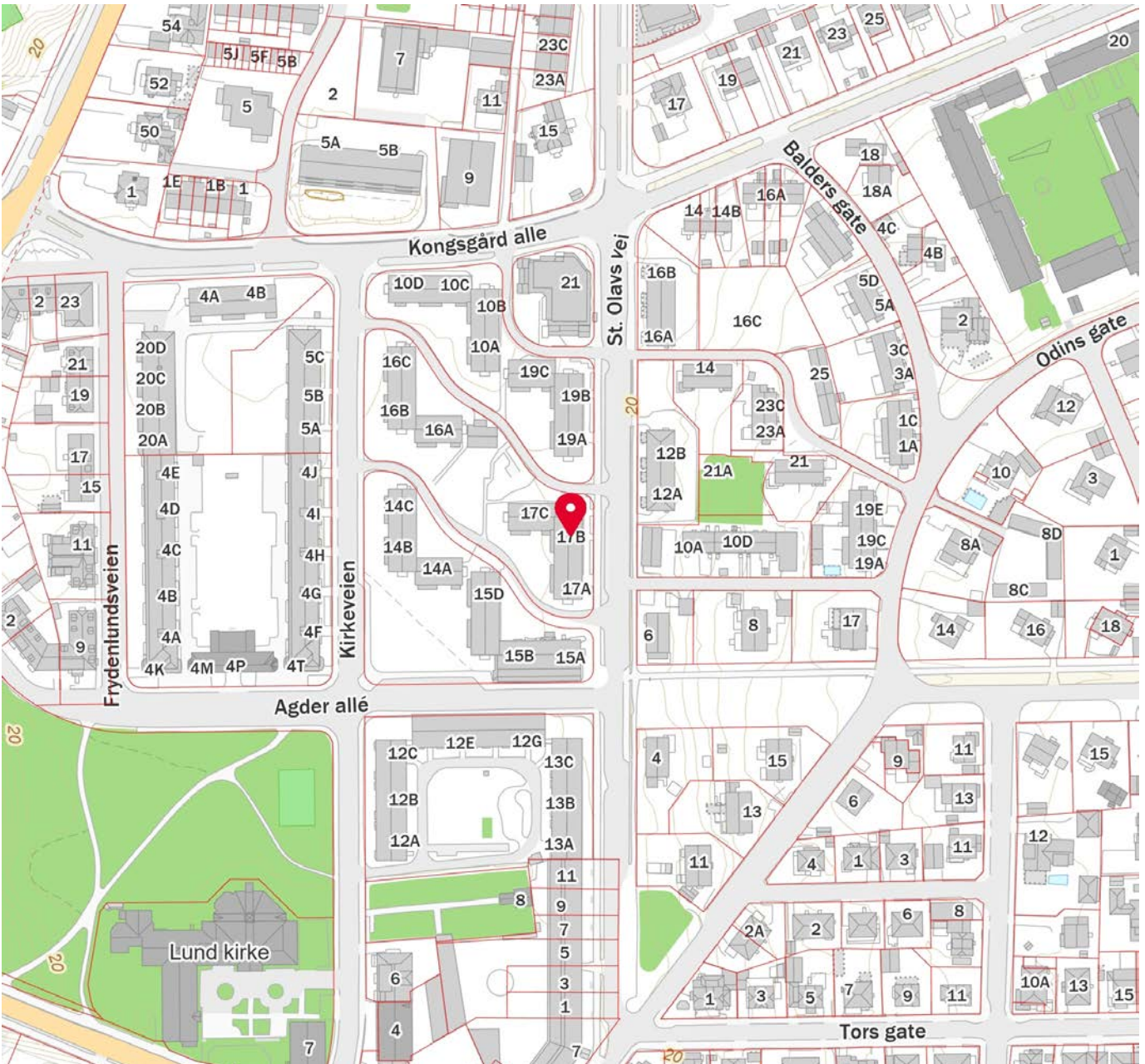


0% 69%

-  Solbygg
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: St. Olavs vei 17B
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre