





Eiendomsmegler / Partner

Ole Jakob Seglem

Mobil 988 06 655

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

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 090 000,-
Fellesgjeld: Kr 221 880,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 3 321 442,-
Felleskostn.: Kr 5 567,-
Selger: Nicolai Nor Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 51/73 kvm
Tomtstr.: 1118 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 510
Andelsnr.: 66
Oppdragsnr.: 1411250284

Tiltalende, velholdt og pen leilighet i høy 1.etasje m/ egen, privat hage! Godkjent loftsrom 11kvm

Tiltalende, velholdt og pen leilighet i høy 1.etasje med din egen private hage og terrasse - midt på Lund. Området er et av Kristiansands mest populære bo-områder med sine gode friluftsmuligheter og nærhet til Kristiansand sentrum/UiA. Det er også kort vei til kollektivtransport og dagligvarebutikker

Leiligheten har en praktisk og god planløsning fordelt på 51+11kvm. Av innhold kan det nevnes en lys og innbydende stue m/ peis, flislagt bad m/dusjhjørne, moderne og romslig kjøkken, soverom med flere garderobeskap og fin entre. På loftet er det godkjent soverom/loftsrom med gulvflate på 21kvm som har flere bruksmuligheter. Ut fra stuen er det en solrik og vestvendt veranda med tilhørende bruksrett (ikke skriftlig) på egen del av hagen med terrasse

Felles vaskerom. 2 boder på 11kvm i kjeller
Gateparkering.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Egenerklæring	47
Nabolagsprofil	94
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m²

1. etasje

BRA-i: 51 m²

3. etasje

BRA-e: 11 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

21kvm gulvareal på loftet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1118 m²

Tomtebeskrivelse

Svært pent opparbeidet felles tomt der hver leilighet i 4-mannsboligen disponerer hver sin del av hagen. Denne leiligheten disponerer den nordvestvendte delen av tomten og her er det en deilig terrasse med god plass til utemøbler og grill. Vestvendt veranda ut fra stuen med meget gode solforhold.

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte tilstandsrapport

Innhold

Praktisk 2-roms andelsleilighet i 4-mannsbolig med følgende innhold:

1.etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.

Loft: Soverom/loftsrom og kott.

Utvendig er det en deilig veranda med tilhørende privat del av hagen der du har plen og terrasse.

Felles vaskerom der du har egen vaskemaskin og 2 egne boder i kjeller.

Standard

Flott inngangsparti med lyst gulv og beige-malte, slette gipsvegger. På gulvet er det varmemefolie med varmestyring. God plass til garderobeløsning for sko og yttertøy.

Nyere (2021) og svært tidløst, men moderne kjøkken fra IKEA. Veggene er malt i lun grønnfarge og samme utførelse på gulvet som i gangen. Spotter i taket. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap m/frys. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i tillegg til gode arbeidsflater for matlaging.

Romslig soverom med lyst gulv og panel på vegg. God plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeskap for han og henne. Vindu ut mot borettslagets hage for god lufting.

Flislagt bad fra 2019 med fine løsninger. Badet har varmekabler på gulv. Ellers er badet innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og heldekkende servant i moderne baderomsinnredning. Automatisk avtrekksvifte over vinduet som har montert plissè-gardiner. Elektrisk håndkle-varmer på vegg.
- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Lys og innbydende stue med god plass til møblering. Parkett på gulv og beige-malte, slette vegger. Her er det gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys som igjen gir en god romfølelse. Møbler både sitte- og spisegruppe etter eget ønske og behov. Peisovn i stuen bidrar til hyggelig atmosfære.

Ut fra stuen er det en hyggelig og solrik veranda med tilhørende bruksrett (ikke skriftlig) på plen og terrasse. Her kan du virkelig nyte late og varme sommerdager!
- I stuetaket er det dobbel gips for bedre lydisolasjon mot nabo i 2.etasje.

På loftet er det et godkjent soverom/loftsrom som egner seg perfekt for oppbevaring, tv-stue eller soverom. Mye god bortsettingsplass i knevegg. Rommet er på ca. 11kvm med vindu (21kvm gulvareal).

Utvendig ble 4-mannsboligen betydelig renoverert med ny isolasjon og kledning ca. 2010. Vinduer og verandadør ble skiftet ca. 2001. I følge tidligere salgsoppgave var yttertaket skiftet ca. 1999. Drenering rundt boligen ble utført ca. 2007.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn (høydeforskjell gulv)

Innvendig - Radon (ikke gjennomført radonmåling)

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank (Ikke tilfredsstillende tilkobling)

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Våtrom - 1.etasje - Bad/ vaskerom - Overflater vegger og himling (Vindu i våtsonen)

Våtrom - 1.etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning (Ikke inspeksjonshull til sisterner)

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering like utenfor. Områdets gjeldende parkeringsregler.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP588154

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling og det er heller ikke krav om det.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk oppvarming.

Info energiklasse

Energikarakter Oransje F.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 090 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 659 742 for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 638 967 for 2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 567

Andel Fellesgjeld

Kr 221 880

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånummer: 114430234, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2025: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 21.05.2025: 5 792 377

Andel av saldo: 83 144

Første termin: 30.06.2003 Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

Lånummer: 114430234-1, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2025: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 21.05.2025: 5 776 679

Andel av saldo: 82 918

Første termin: 31.12.2012 Første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

Lånummer: 30007587275, Sparebanken Sør

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 21.05.2025: 3 888 729

Andel av saldo: 55 819

Første termin/første avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 244

Rentekost. fellesgjeld

Kr 907

Borettslaget

Borettslagsnavn

Kongsgårdsletta Borettslag

Organisasjonsnummer

953017806

Andelsnummer

66

Om borettslaget

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

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

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

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 utløper 05.06.2025. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom

aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 510 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 66 i Kongsgårdsletta Borettslag med orgnr. 953017806

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/510:

31.01.1955 - Dokumentnr: 212 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

06.06.2006 - Dokumentnr: 11920 - Bestemmelse iflg. skjøte
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1953 - Dokumentnr: 227 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 1746488 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:510

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.03.1955.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 090 000 (Prisantydning)

221 880 (Andel av fellesgjeld)

3 311 880 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

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

3 321 442 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 329 342 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 332 142 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Fotograf

3 000 Kommunale opplysninger

11 990 Markedspakke premium

9 990 Oppgjørshonorar

4 956 Opplysninger fra forretningsfører (SØBO)

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 990 Tilretteleggingsgebyr

6 570 Eierskiftegebyr (SØBO)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 82 176

Oppdragsansvarlig

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

28.05.2025

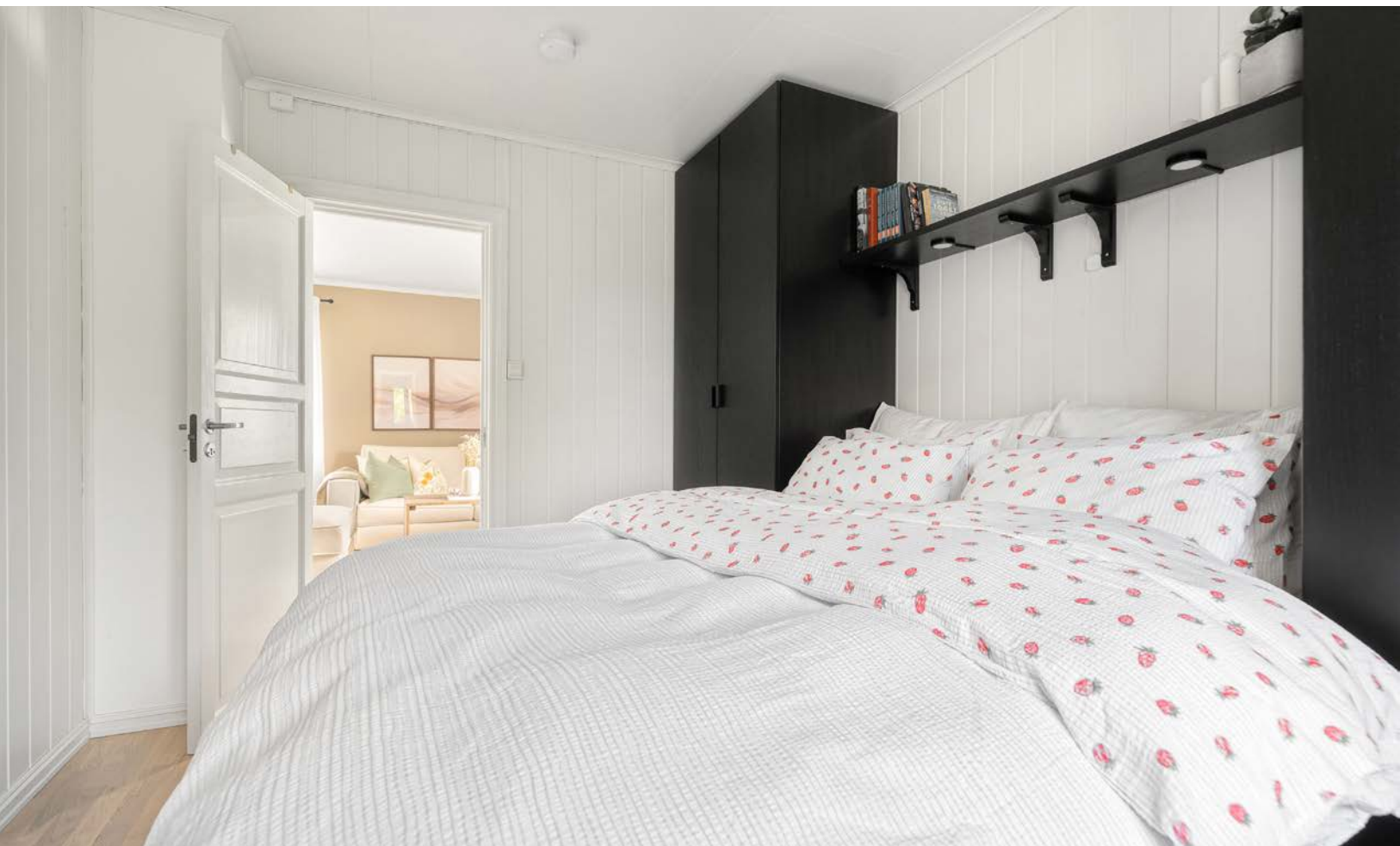






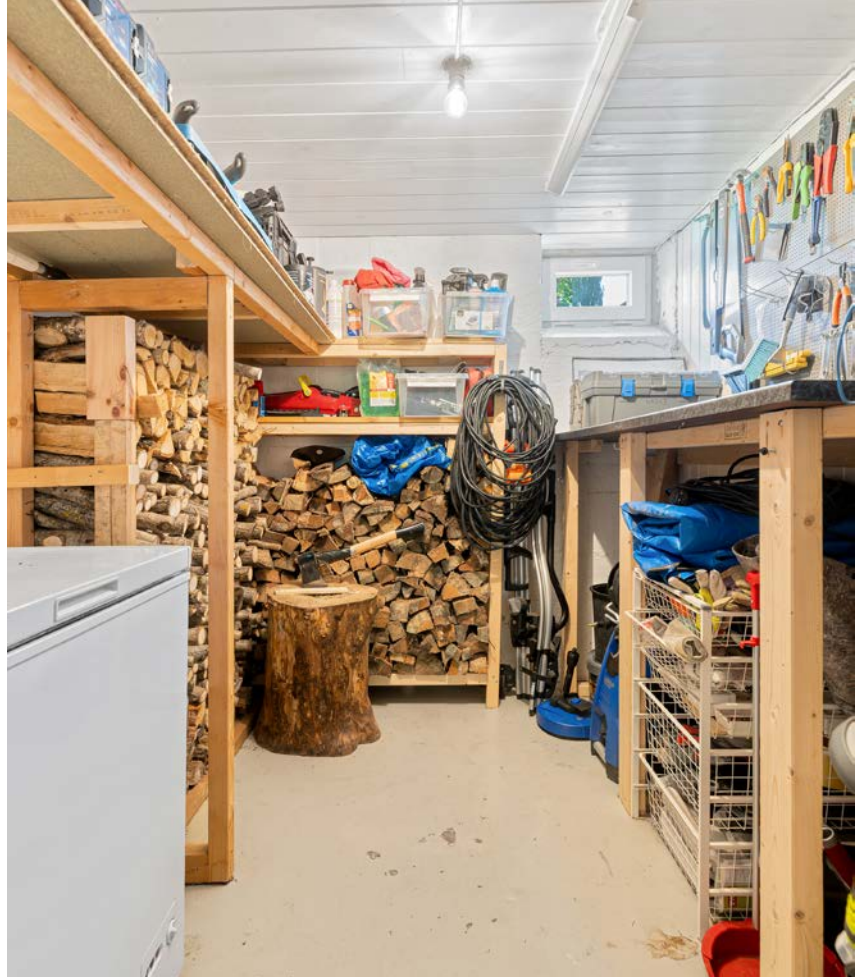








Kjellerbod på ca. 11kvm og godkjent
soverom/loftsrom på loftet gir deg plassen
du trenger!





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







Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Johan Øydegards vei 48, 4632 KRISTIANSAND
S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 510



Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 20924-2290

Referansenummer: GT2868

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

JATBygg AS



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Nytt rør i pipen fra 2018.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arbeidene er utført av eier og faglært murer.
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og metall.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

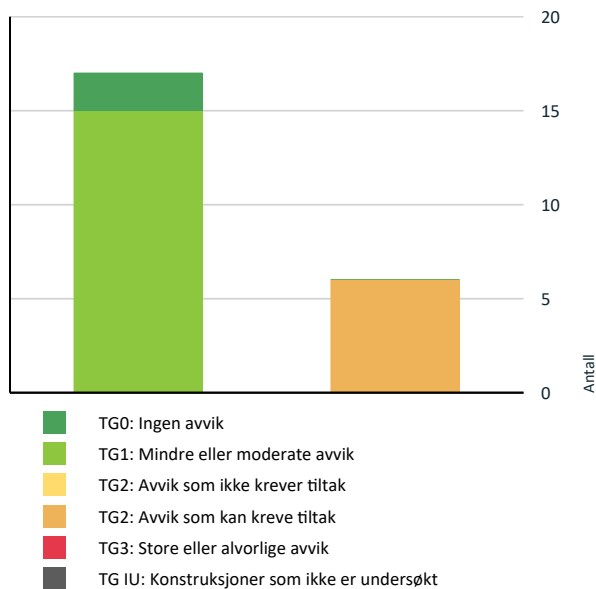
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 23.5.2025 Klokka 09.00

Det var skyer og 8 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1953

Anvendelse

Borettslagsleilighet (i småhus)

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

TG 1 Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i ett fungerende borettslag der alt utvendig vedlikehold blir utført av borettslaget.

Eier opplyser at vinduer, dører og kledning blir byttet ved behov og at det ikke er nødvendig med annet utvendig vedlikehold enn vedlikehold av verandaen.

Undertegnede er rekvirert for å foreta en vurdering av de innvendige forhold i boligen, vinduene, døren og balkong/terrasse. Det er ikke rekvirert en rapport som beskriver tilstanden på utvendige deler av bygget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. 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 bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Nytt rør i pipen fra 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Arbeidene er utført av eier og faglært murer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

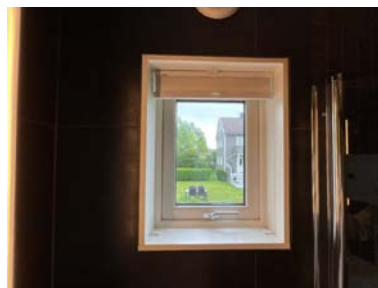
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 15 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 30 mm.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

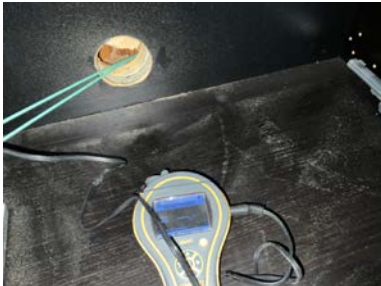
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken bak våtsone for vasken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og metall.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

ÅRSÅK:

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.

KONSEKVENNS:

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)



⚡ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen. Eier opplyser: kontroll i 2022, feil utbedret av installatør, Elektroexperten.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført arbeid på anlegget i senere tid, foreligger dokumentasjon på arbeidene.

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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av tilsynsrapport fra Agder Energi og fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

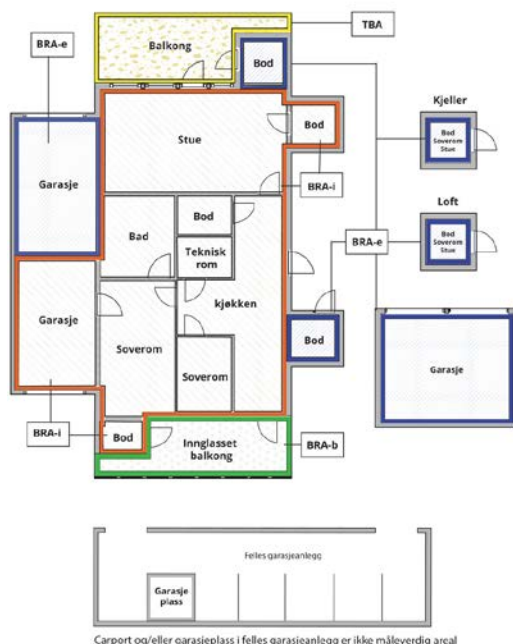
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		11		11		10	21
1. etasje	51			51	7		51
Kjeller		11		11			11
SUM	51	22			7	10	83
SUM BRA	73						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Soverom	
1. etasje	Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Kommentar

TBA er kun de deler av veranda som ligger inntil bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	510		0	1118.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Øydegards vei 48

Hjemmelshaver

Kongsgårdsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG	953017806			Olsen Nicolai Nor

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Siste hjemmelsovergang

År
2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	22.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	26.05.2025		Gjennomgått	24	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GT2868>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250284	

Selger 1 navn
Nicolai Nor Olsen

Gateadresse	
Johan Øydegards vei 48	

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1411250284

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet flis på Baderomsgulv
Arbeid utført av	Nicolai Skjærli

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ble lagt ny membran på gulv
-------------	-----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ut vann rør og avløp
Arbeid utført av	Frank Carstensen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	var rotte i nabolag, borettslag kontaktet firma som satt ut feller. Har ikke hatt problem hos oss.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	byttet sikringer av faglært. Bad og kjøkken ble også utført av faglært.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	kontroll i 2022, feil utbedret av installatør, Elektroexperten.
-------------	---

Filer

[Vedtak 1070334-0-20220617100935.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Bygget terrasse i 2020

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Har vært rotter i nabolag, ble satt ut feller av firma som ble hyret inn av borettslag
--
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1411250284

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250284

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nicolai Nor Olsen	60ee44fb4c3ec1e6e66d2 fd9840160989fd7c660	21.05.2025 08:24:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250284

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 21.05.25 Side 1 av 2

KONGSGj RDSLETTA BORETTSLAG	V ³ r ref.:	5/66	Fjdselsdato eier:	24.01.1995
Johan dydegards Vei 48	Type:	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND	Eiere:	Nicolai Nor Olsen		
Organisasjonsnr: 953 017 806	Andelsnr:	66		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 567

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	686
	Renter fellesl ³ n	321
	Avdrag fellesl ³ n	137
	Driftskostnader	2 803
	Avdrag fellesl ³ n	421
	Renter fellesl ³ n	264
	Renter fellesl ³ n	322
Tilleggsytelser:	Telenor Norge TV / Bredb ³ nd	613

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	221 880	Gjeld siste ³ rsoppg.:	222 298
Klient ajourf. l ³ n:	15 457 785	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	15 486 854

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 114430234, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.05.2025: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 21.05.2025: 5 792 377

Andel av saldo: 83 144

Fjrst termin: 30.06.2003Fjrst avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.06.2033)

L³ nenummer: 114430234-1, HusbankenAnnuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.05.2025: 4.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 21.05.2025: 5 776 679

Andel av saldo: 82 918

Fjrst termin: 31.12.2012Fjrst avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2037)

L³ nenummer: 30007587275, Sparebanken SjrAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.05.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 21.05.2025: 3 888 729

Andel av saldo: 55 819

Fjrst termin/fjrst avdrag: 25.06.2024 (siste termin 25.03.2044)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stian Hegnum J ohannessen

Adresse: Idunveien 10

Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 47855466

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Utes³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 21.05.25 Side 2 av 2

KONGSGj RDSLETTA BORETTSLAG	V³ r ref.:	5/66	Fjdselsdato eier:	24.01.1995
Johan dydegards Vei 48	Type:	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND	Eiere:	Nicolai Nor Olsen		
Organisasjonsnr:	953 017 806			

5: Restanse felleskostnader pr. 21.05.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	15 223	Gjeld:	222 298	Andre inntekter:	608
		Utgifter:	11 089		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 500
Andelsnr:	66	Partialobligasjonsnr:	00066

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 152/24, 152/25, 152/27, 152/28, 152/29, 152/31, 152/32, 152/33, 152/424, 152/426, 152/428, 152/510, 152/514, 152/516, 152/1809, 152/1810, 152/430, 152/30, 152/511

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588154
--------------	------------------------	-----------	----------

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Vedtekter

For Kongsgårdsletta borettslag org nr. 953 017 806

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 17.04.1986, sist endret den 28.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret 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. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30døgn i løpet av året.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

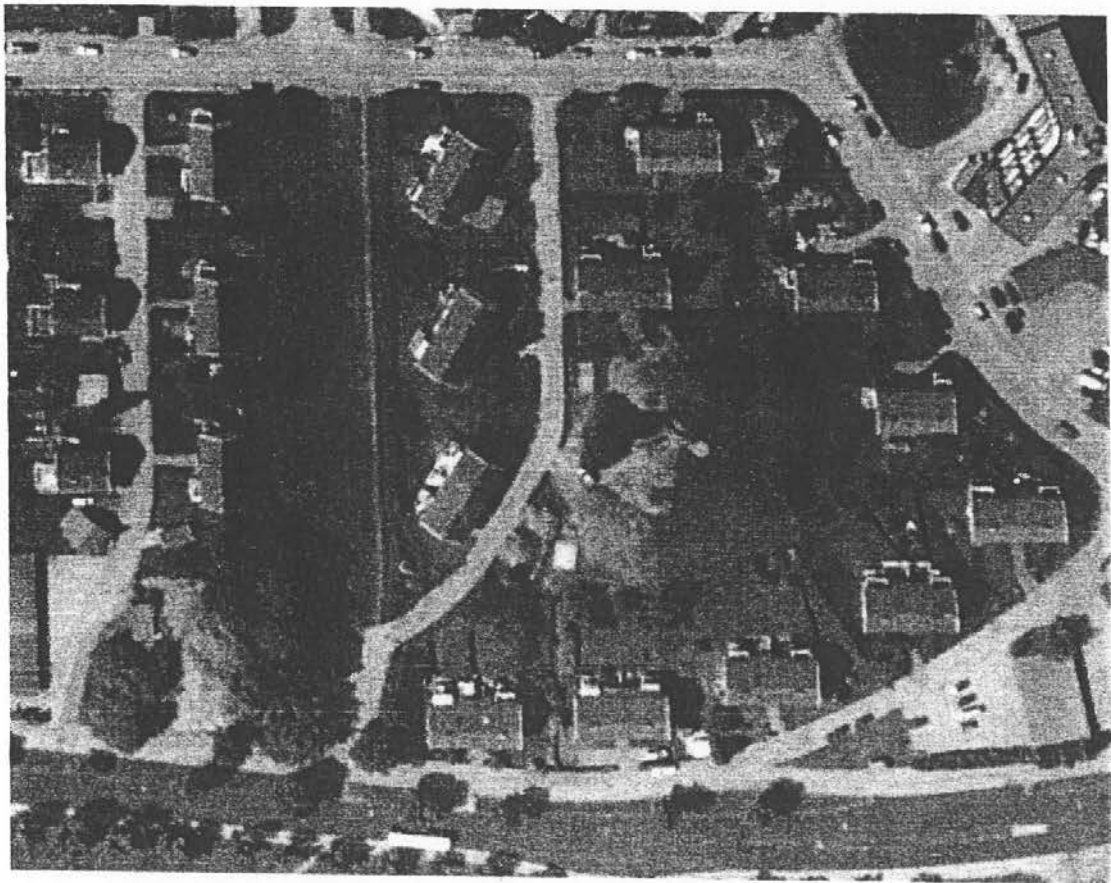
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

BO-OG ORDENSREGLER



Mars 2012

Innhold

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

1. Innledning

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

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

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

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

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

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

2. Ro og orden

2.1 Alminnelig ro

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

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

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

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

2.2 Hager og uteområder

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

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

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

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

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

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

3. Vask og tørk av tøy

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

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

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

4. Fellesplikter, vask av trapper og fellesarealer

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

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

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

5. Avfallsbehandling

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

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

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

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

Det er opp til beboerne å organisere utsetting av avfallsbeholderne.

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

6. Vaktmester

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

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

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

7. Husmøter, tillitsvalgt, ordensmann, kontaktmann

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

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

8. Søknadspliktige tiltak

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

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

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

9. Vedlikehold og ansvar

Fellesskapet har ansvar for følgende:

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

Beboerne har ansvar for følgende:

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

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

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

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

10. Framleie

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

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

11. Brannsikring

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

Dette innebærer følgende:

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

12. Dyrehold

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

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

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

13. Parkering og garasjer

13.1 Parkering

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

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

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

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

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

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

13.2 Garasjer

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

Også andre betingelser gjelder. Disse opplyses når leieforhold inngås.

14. Kontaktinformasjon

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

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Til beboere i Kongsgårdsletta borettslag

Kristiansand 10.04.2025

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING PÅ SPISERIET I MARVIKA KL 1800, 28. APRIL 2025

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

SAKSLISTE:

Sak.1. Konstituering

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

1.2. Godkjenning av innkalling og saksliste

1.3. Valg av møteleder

1.4. Valg av referenter

1.5. Valg av 2 til å underskrive protokollen

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid i 2024

Sak.3. Regnskap for 2024 med revisjonsberetning

Sak.4. Innkomne forslag

Sak.5. Honorar til styret

Sak.6. Budsjett 2025

Sak.7. Valg

For styret

Trude Kristensen

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

STYRETS INNSTILLINGER

Sak.2. Informasjon om styrets arbeid for 2024

Styrets innstilling: Informasjonen tas til orientering

Sak.3. Regnskap for 2024 med revisjonsberetning

Styrets innstilling: regnskap og revisjonsberetning godkjennes.

Sak.4. Innkomne forslag

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

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

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

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

2 - Fellesutgifter. Innmeldt av Ivar Arnesen

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

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

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget.

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

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

Vedlikehold (pkt 5 i vedtektene)

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

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

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

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

Forslag fra styret til endring av vedtektene angående felleskostnader

Felleskostnader (pkt 7 i vedtektene)

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

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

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

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

Borett og bruksoverlating (pkt 4 i vedtektene)

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

Styrets innstilling er at forslagene godkjennes.

Sak.5. Honorar til styret

Styrets innstilling:

Styrehonoraret for 2024 indeksreguleres og betales ut som vanlig.

Sak.6. Budsjett

Styrets innstilling: Det fremlagte budsjett godkjennes som retningsgivende for styrets arbeid i 2025. Styret vil følge vedtektenes § 3 punkt 2.6 og innkalle til ekstraordinær generalforsamling om det skulle være behov for det.

Sak 7. Valg

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Informasjon til generalforsamlingen 28. April 2025 om styrets arbeid i perioden

Organisasjon

Etter generalforsamlingen 15. April 2024 besto styret av:

Gro Monsen Høiby – Leder

Trude Kristensen - Nestleder

Tine Rossander Haugsgjerd - Styremedlem

Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær

Cecilie Milde - Styremedlem

Gunn Wedå - Vara

Alf Ola Hægeland – Vara / Garasjeansvarlig

Etter Gro Monsens Høiby bortgang i Juli 2024, tiltrådte Trude Kristensen som leder.

Tine Rosander Haugsgjerd overtok som nestleder.

Møtevirksomhet

Den ordinære generalforsamlingen ble avholdt på Spiseriet i Marvika 15. April 2024. Det var 14 stemmeberettigede og 2 fullmakter tilstede.

Vi har hatt 8 styremøter i perioden, i tillegg har styret behandlet saker på mail og i portalen.

Økonomi

Som regnskapet viser er økonomien i borettslaget ok. Disponible midler pr i dag 27.03.2025 viser litt i underkant av 500.000,-

Det har vært veldig stor prisøkning både på kommunale avgifter / renovasjon og forsikringspremie (100k).

Det forventes betydelige kostnader ifbm kortslutning av septiktanker / separering av rør, som iflg kommunen er planlagt sommeren / høsten 2025.

Nye beboere

Johan Øydegards vei 48A Oscar Axelsen, Pernille Heggem Overtakelse 01.07.2024

Johan Øydegards vei 52 Eivind Jønsberg, Elise Moland Hansen Overtakelse 16.08.2024

Østre Ringvei 55 Kristina M. Haugland Overtakelse 10.09.2024

Agder Allé 31 Jan Markus Slettebo Overtakelse 06.10.2024

Agder Allé 30 Espen Hodnemyr Høglo Overtakelse 01.01.2025

SAKER STYRET HAR ARBEIDET MED:

Fulgt opp bruksendringer

Arbeidet med bruksendringer har fortsatt fra forrige år. Det er fortsatt flere som ikke har søkt og fått godkjent bruksendring på utvidet boareal.

Gravearbeid

Gravearbeidet fortsatte også gjennom fjoråret. 7 bygg har blitt ferdigstilt.

Det gjenstår fortsatt korslutning av septiktanker / separering på 11 bygg.

Forventes å være fullført innen sommeren 2026. Forhåpentligvis tidligere.

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Pelias

Pelias er jevnlig på kontroll. De melder at det vises tegn til en god del rotter da det stort sett alltid er tomspiste bokser. Styret valgte derfor å utvide avtalen fra 4 til 6 årlige kontroller.

Løpende vedlikehold /Megling/Søknadsbehandlinger

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

Informasjon til beboerne

Styret har sendt ut informasjonsskriv med jevne mellomrom til beboerne.
I tillegg er det lagt ut noe informasjon på Facebook siden vår.

Ellers..

Den årlige hage rydde aksjonen ble gjennomført i Mai og det ble det satt opp containere for hageavfall.

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

For styret

Trude Kristensen – Leder

Tine Rossander Haugsgjerd - Nestleder

Knut Mydland - Styremedlem / Sekretær

Cecilie Milde - Styremedlem

Styreleder Trude Kristensen
Agder Alle 31
Tlf mobil: 911 70658

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

Sekretær Knut Mydland
Idunveien 6
Tlf mobil: 481 93067

E-post: kongsgardsletta@sobopost.no

Internal

Resultatrapport klient 5 KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 232 108	1 880 730	2 232 000	2 343 600
Inndekning av renter		749 808	554 706	642 000	762 000
Inndekning av ord. avdrag		995 334	1 038 087	1 020 000	1 032 000
Innbetalt kabel TV		420 948	394 614	408 000	432 000
Leieinntekt parkering		67 200	67 600	67 200	67 200
Sum inntekter		4 465 398	3 935 737	4 369 200	4 636 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 125	13 125	14 200	14 400
Styrehonorar	2	122 197	117 590	122 000	130 000
Forretningsførerhonorar		116 707	111 250	114 000	120 000
Rådgivningstjenester		0	11 063	0	0
Kontingent boligbyggelag		20 500	20 500	20 500	20 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	17 230	16 580	17 500	18 500
Vedlikehold/serviceavtaler	4	542 663	432 289	376 800	390 000
Kabel-tv		420 948	394 621	408 000	432 000
Forsikring		500 058	409 887	444 000	540 000
Kommunale avgifter		1 067 766	978 054	1 062 000	1 104 000
Strøm		60 573	69 929	114 000	75 600
Andre leiekostnader		4 800	5 600	4 800	4 800
Andre driftsutgifter	5	13 492	11 161	14 200	16 200
Sum driftskostnader		2 901 059	2 591 650	2 712 000	2 866 000
Driftsresultat		1 564 339	1 344 087	1 657 200	1 770 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		33 772	1 514	0	15 000
Annen finansinntekt		8 603	5 525	4 800	8 200
Rentekostnad		772 209	552 625	642 000	762 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-729 834	-545 587	-637 200	-738 800
Årsresultat	6, 7	834 505	798 501	1 020 000	1 032 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-834 505	-798 501	1 020 000	1 032 000
Sum disponering av resultat		-834 505	-798 501	1 020 000	1 032 000

Balanserapport klient 5 KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	3 418 737	3 418 737
Bygninger	8, 9	1 923 400	1 923 400
Garasjer	8, 9	57 000	57 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	103 207	55 171
Sum anleggsmidler		5 502 344	5 454 308
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 252	5 279
Andre fordringer		260 484	101 660
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		875 114	154 172
Sum omløpsmidler	6	1 146 850	261 111
SUM EIENDELER		6 649 194	5 715 419

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Balanserapport klient 5 KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		6 600	6 600
Annen egenkapital		-10 049 049	-10 049 049
Årets resultat		834 505	0
Sum egenkapital	7	-9 207 944	-10 042 449
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 11	11 569 056	12 447 554
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	3 917 798	2 699 836
Borettsinnskudd	9, 11	180 800	180 800
Sum langsiktig gjeld		15 667 654	15 328 190
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 236	5 563
Leverandørgjeld		154 078	408 230
Påløpne renter		4 170	2 885
Annen kortsiktig gjeld		14 000	13 000
Sum kortsiktig gjeld	6	189 484	429 678
Sum gjeld		15 857 138	15 757 868
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 649 194	5 715 419

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Kristiansand, 25.02.2025

Trude Kristensen
Styreleder

Cecilie Milde
Styremedlem

Tine Charlotte Rosander Haugsgjerd
Styremedlem

Knut Bjørge Mydland
Styremedlem

KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	14 125	13 125
Sum	14 125	13 125

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	122 197	117 590
Sum	122 197	117 590

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	17 230	16 580
Sum	17 230	16 580

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Noter 2024

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	43 779	144 405
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	5 125	4 623
6603 VEDLIKEHOLD VVS	16 054	154 077
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	4 893
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	500	69 702
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	2 719	2 644
6626 SKADEDYRKONTROLL	25 111	24 546
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	17 400
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	449 375	0
Sum	542 663	432 289

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	1 103	1 029
7440 KONTINGENT NBBL	4 356	4 356
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	742	0
7720 GENERALFORSAMLING	1 500	1 710
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 236	3 703
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 680	363
Sum	13 492	11 161

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	-168 567	50 138
Årets resultat	834 505	798 501
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	339 464	-1 017 129
Endringer i andre langsiktige poster	-48 036	-77
B. Årets endringer i disponible midler	1 125 933	-218 705
C. Disponible midler UB	957 366	-168 567
Omløpsmidler	1 146 850	261 111
- Kortsiktig gjeld	189 484	429 678
Disponible midler 31.12	957 366	-168 567

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	6 600	6 600
Annen egenkapital 01.01	-10 049 049	-10 847 550
Årets resultat	834 505	798 501

Noter 2024		
	2024	2023
Note 7 - Egenkapital		
Sum egenkapital 31.12	-9 207 944	-10 042 449

Noter 2024

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 8 - Anleggsmidler

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

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	15 667 654	15 328 190
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	5 399 137	5 399 137

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjekostnader.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør	Husbanken	Husbanken	Sparebanken Sør
Formål:		Rehabilitering		
Lånenummer:	30008478666	114430234-1	114430234	30007587275
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012	2003	2024
Rentesats:	5.75 %	4.755 %	4.755 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende Rente nominell 5,70 %	Flytende nominell rente 4,705 %	Flytende nominell rente 4,705 %	Flytende Rente nominell 5,70 %
Beregnet innfridd:	25.04.2024	30.06.2037	30.06.2033	25.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	2 840 000	8 595 000	12 382 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 699 836	6 110 885	6 336 669	0
Avdrag i perioden:	2 699 836	334 206	544 292	82 202
Opptak i perioden:	0	0	0	4 000 000
Lånesaldo 31.12:	0	5 776 679	5 792 377	3 917 798

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234	3	92 174	276 522
	3	90 896	272 688
	36	90 214	3 247 704
	24	83 144	1 995 456
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114430234-1	3	91 924	275 772
	3	90 650	271 950
	36	89 970	3 238 920
	24	82 918	1 990 032
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007587275	3	62 344	187 032
	3	61 479	184 437
	36	61 018	2 196 648
	24	56 236	1 349 664

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Knut Mydland. Enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

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

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

22 stemmeberettigede tilstede, 1 fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

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

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

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

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

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

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

2 - Fellesutgifter. Innmeldt av Ivar Arnesen

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

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

Styrets innstilling: Styret bifaller forslaget.

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

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

Vedtak:

Brannvarslere:

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

Fellesutgifter, innmeldt av Ivar Arnesen:

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

5. Saker fra styret

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

Vedlikehold (pkt 5 i vedtektene)

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

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter alle bygningsmessige endringer innad i boligen.

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

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

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

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

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

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

Borett og bruksoverlating (pkt 4 i vedtektene)

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

Styrets innstilling er at forslagene ovenfor godkjennes.

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

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

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

Vedtak:

Stemmes over pkt 5 og 4: Enstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

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

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

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

Vedtak:

Valg av styreleder må utsettes da det ikke er kandidater.

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

7.2 Valg av styremedlemmer

Cecilie Milde, ikke på gjenvalg

Knut Mydland, ikke på gjenvalg

Tine Rosander Haugsgjerd, ikke på gjenvalg

Karianne Heggem Hansen, på valg.

Vedtak:

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

7.3 Valg av varamedlemmer

Alf Ola Hægeland og Gunn Wedå, på gjenvalg.

Vedtak:

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

7.4 Valg av valgkomite

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

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

Vedtak:

Valgkomite: Magne Pedersen og Ulla Jensen fortsetter.

Protokoll for KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG mandag 15.04.2024 kl. 18:00 - Spiseriet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Møteleder Gro M. Høiby, enstemmig vedtatt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Knut Mydland, enstemmig vedtatt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jarl Reiersen, Knut Mydland og Gro Monsen Høiby enstemmig vedtatt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

14 stemmeberettigede tilstede og 2 fullmakter.

Vedtak:

14 stemmeberettigede tilstede og 2 fullmakter.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Vedtak:

Ingen saker innmeldt.

5. Saker fra styret

Styret foreslår at nåværende lån i Sparebanken Sør utvides fra kr 2.699.836,- til kr 4.000.000,-. Dette for å ha disponible midler til fremtidig vedlikeholdsutgifter, bl.a med tanke på de økte utgiftene til forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold. Det forventes også ganske store utgifter forbundet med det pågående gravearbeidet ifbm nye rør.

Borettslaget hadde pr 31.12.23 negativer disponible midler, og en låneutvidelse ses på som en bedre og mer langsiktig bærekraftig løsning, fremfor å nok en gang øke fellesutgifter som skal gå til å dekke driftskostnader.

Årlig kapital kostnader (renter og avdrag) er kr 262.000,- (rund sum). Rente på lånet = 5,70

Årlig kapital kostnad på nytt lån vil være kr 337.000,- (rund sum)

Økt kapital kostnad vil da være kr 75.000,-. Fordelt på 66 leiligheter og 12 måneder vil dette bety ca kr 95,- i snitt pr leilighet i økte kostnader pr måned til kapitalkostnader.

Forslag: Styret tar opp ett nytt lån på kr 4.000.000,- løpetid 20 År. Lånet som er i dag vil da nedbetales og dette lånet vil bli en del av det nye lånet.

Vedtak:

Styrets forslag: Enstemmig vedtatt

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 122.197,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Gro Monsen Høiby ikke på gjenvalg.

Vedtak:

Styreleder Gro Monsen Høiby er ikke på valg i år - Har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Cecilie Milde, på gjenvalg

Knut Mydland, på gjenvalg

Tine Rosander på gjenvalg

Ikke på valg, Trude Kristensen

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er gjenvalgt for 2 år:

Styremedlem: Cecilie Milde

Styremedlem/Sekretær: Knut Mydland

Styremedlem: Tine Rosander

7.3 Valg av varamedlemmer

Alf Ola Hægeland og Gunn Wedå, på gjenvalg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Alf Ola Hægeland og Gunn Wedå

7.4 Valg av valgkomite

Ulla Jensen og Magne Pedersen foreslått for valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite: Ulla Jensen og Magne Pedersen

Protokoll for KONGSGÅRDSLETTA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gro Monsen Høyby (sign.)	16.04.2024
Sekretær	Knut Bjørge Mydland (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Jarl Anton Reiersen (sign.)	16.04.2024

Ole Jakob Seglem



Stillingstittel
Eiendomsmegler / Partner

Mobil
988 06 655

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

Antall år i bransjen
Siden 2019

Antall solgte eiendommer
600+

Områdeerfaring
Kristiansand, Søgne,
Vennesla og oppover til Evje

Boligtype
Alle typer bruktbolig,
fritidsboliger og noe nybygg

Mitt mål er å gjøre deg som kunde 100% fornøyd ved å levere kvalitet i alle ledd. Du skal alltid stå i sentrum av mitt fokus, og sammen skal vi arbeide for å oppnå en best mulig pris for din eiendom og samtidig skape best mulig salgsprosess.

For å lykkes med boligsalg i dagens marked er det noen helt klare suksessfaktorer som gjelder: Lokal kunnskap, riktig oppfølging og tilgjengelighet, målrettet markedsføring og stort engasjement. Hos Ole Jakob får du dette - og enda mer.

Ole Jakob har jobbet i bransjen siden 2019 og har de siste årene vært med på over 600 boligsalg som gir god kunnskap om lokalmiljøet. Høy faglig kvalitet er viktig for han, og han har god kjennskap til alle sider ved et boligsalg.

Velger du Ole Jakob, så velger du trygt - og kan være sikker på at prosessen er i gode hender.

Selv om det er Ole Jakob som skal gjøre jobben, så har vi et av Norges største eiendomsmeglerforetak i ryggen i tillegg til solid erfaring og kompetanse fra kontoret i Markens. Slik sikrer vi en trygg og god prosess. Vi har stort fagmiljø å spille på bak meglerne slik at vi alltid leverer topp kvalitet.

- Jeg har stort personlig engasjement og jobber strukturert og målrettet fra start til slutt. Det viktigste for meg er en ren og ryddig handel - til best mulig pris. Tett oppfølging er viktig for å få en god sluttpris - og der strekker jeg meg langt for å oppnå den beste prisen.

Å lede prosessen frem mot et salg er en stor og viktig oppgave. Å selge bolig er en livshendelse, og det skal gjøres skikkelig. Derfor går jeg løs på oppgaven med ydmykhet og respekt. Hos meg får du den beste oppfølgingen, og et stort personlig engasjement!

Nabolagsprofil

Johan Øydegards vei 48 - Nabolaget Valhalla nord - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

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

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 191 elever, 11 klasser	5 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 99 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	8 min 0.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	15 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	18 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Lund	5 min
St1 Lading Valhalla	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

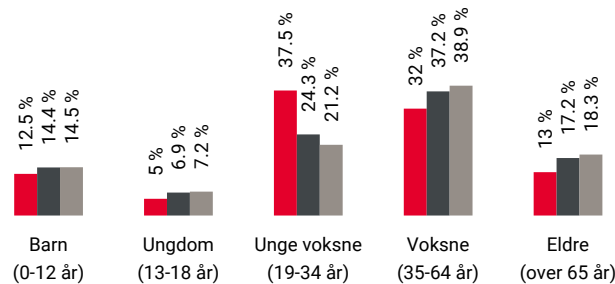
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	8 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.8 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

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

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

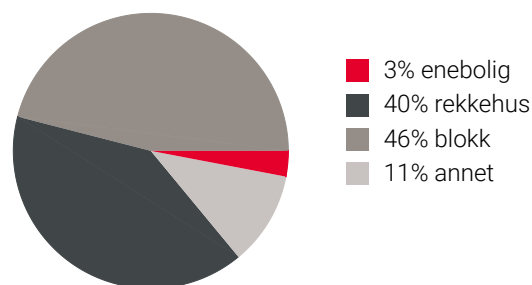
 **Gateparkering**
Lett 86/100

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

Sport

-  Mottakskolens basketflate asfalt 4 min 
Ballspill 0.4 km
-  Gamle lærerskolens 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Lund 7 min 
-  CrossFit Kristiansand 9 min 

Boligmasse



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

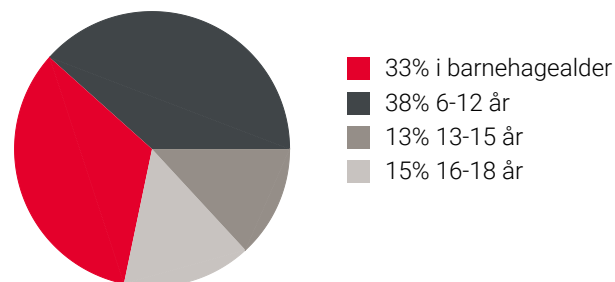
Sitat fra en lokalkjent

“

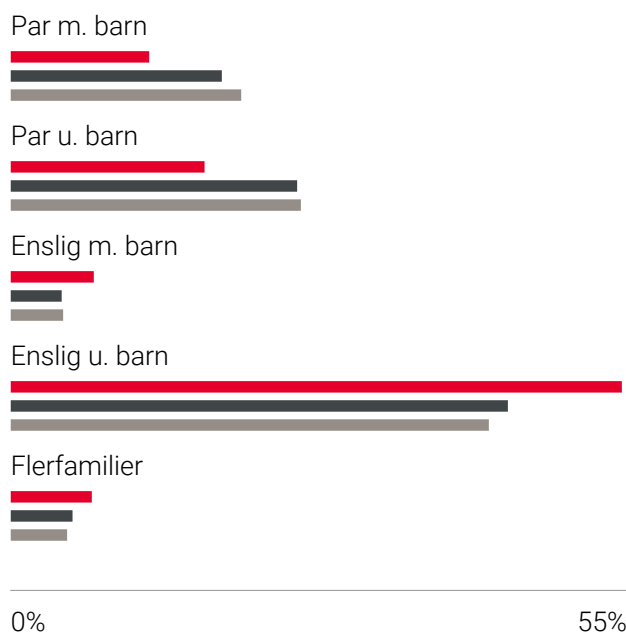
Varer/Tjenester

-  Sandens Kjøpesenter 5 min 
-  Apotek 1 Lund 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



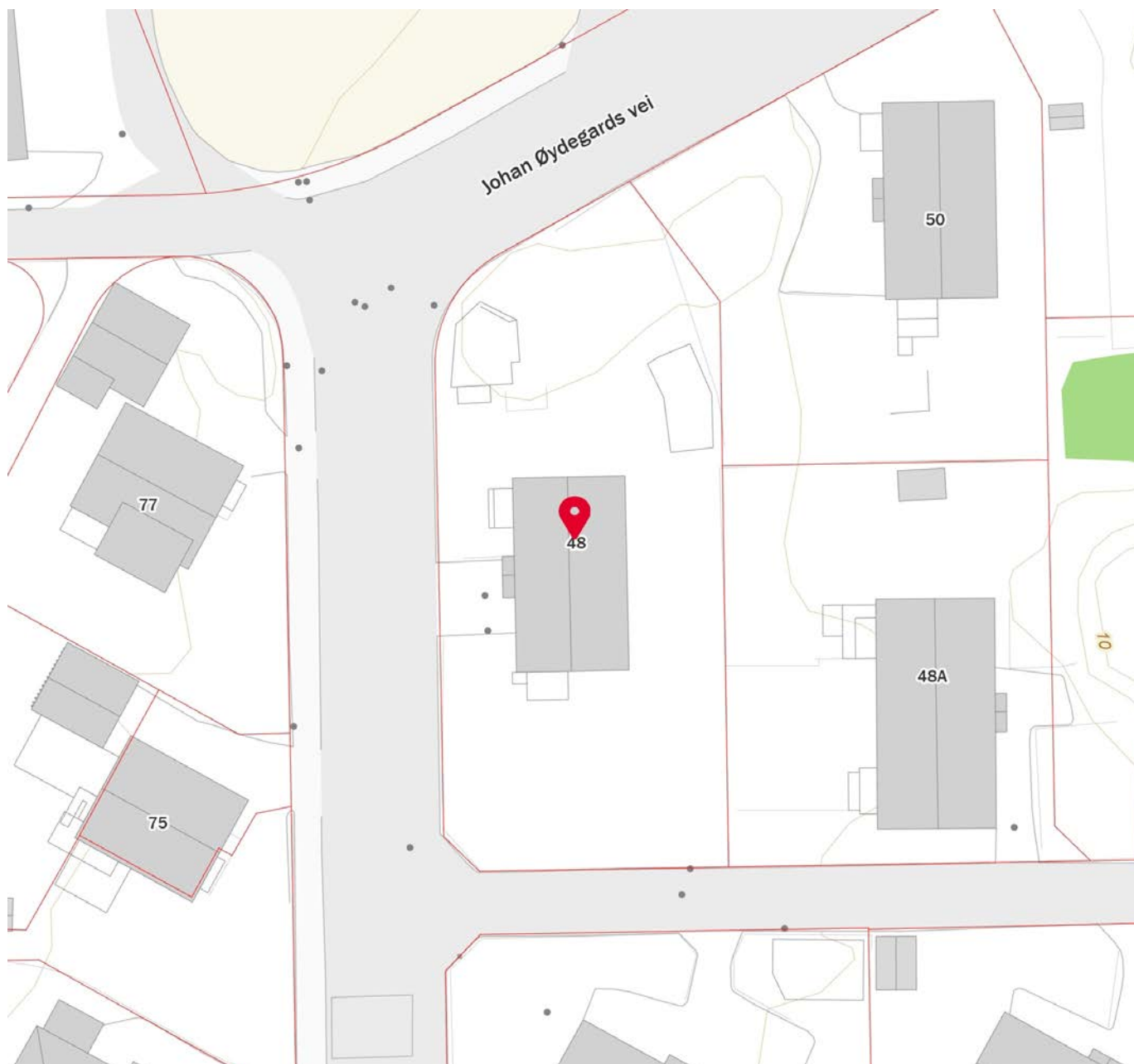
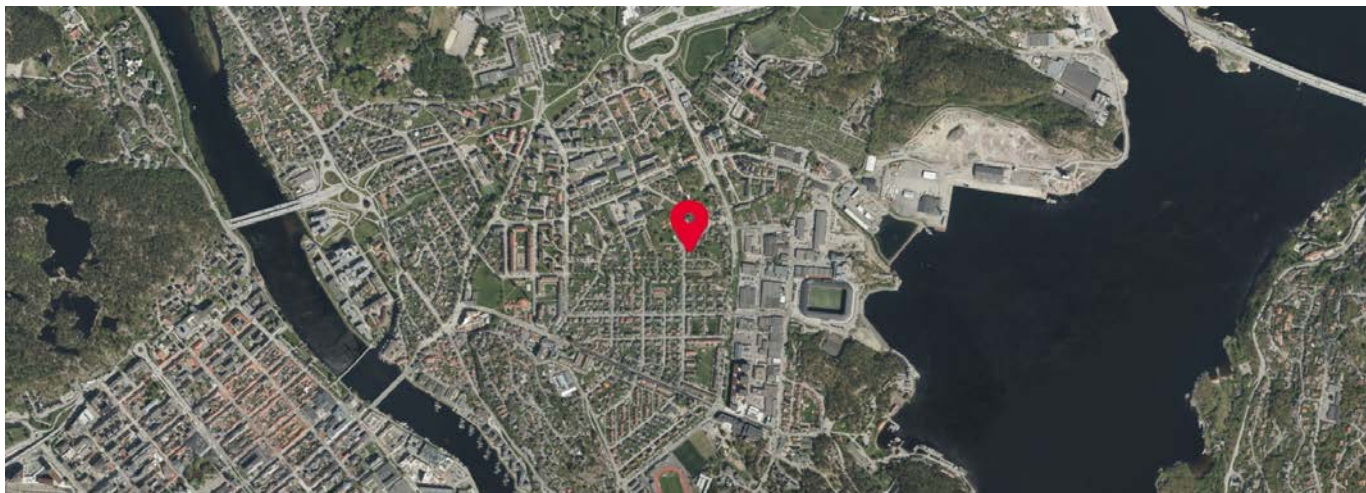
Familiesammensetning



-  Valhalla nord
-  Kristiansand
-  Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Johan Øydegards vei 48
4632 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ole Jakob Seglem

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre