

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Simon Aarhus

Mobil 918 86 234

E-post simon.aarhus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 361 046,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 852 436,-
Felleskostn.: Kr 5 751,-
Selger: Øyvind Vorset Heiberg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 70/95 kvm
Tomtstr.: 3576.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 152, bnr. 600
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1411260091

Flott 3(4)-roms endeleilighet på populære Lund med stor, solrik innglasset balkong

Velkommen til Kongsgård Allé 4A – en lekker 3(4)-roms endeilighet med attraktiv beliggenhet! Leiligheten har en praktisk planløsning med separat kjøkken som leder inn til en lys stue av god størrelse med utgang til stor, innglasset balkong med gode solforhold. Videre byr leiligheten på et lekkert bad og to gode soverom. I stuen har mange valgt å gjøre om spisestuen til et ekstra soverom. Leiligheten fremstår velholdt, pen og svært innbydende.

For øvrig er det gateparkering rett utenfor, samt nærhet til bussforbindelser, dagligvarebutikker, UiA, Spicheren treningssenter og annet du ellers har behov for i hverdagen.

Verdt å nevne:

- Ettertraktet beliggenhet
- Mulighet for 3 soverom
- Gode solforhold
- Endeilighet
- Gangavstand til "alt"

Her vil du garantert trives!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	52
Energiattest	147
Nabolagsprofil	148
Budskjema	157

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA - b: 12 kvm

BRA totalt: 95 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 70 kvm Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-b: 12 kvm Innglasset balkong.

5. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod på loft.

Ikke målbare arealer

Loftsbod med gulvareal på 12 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3576.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt av borettslaget.

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært attraktivt til på Lund – en av Kristiansands mest populære bydeler. Området er kjent for sitt gode bomiljø og passer for både unge, familier og studenter. I umiddelbar nærhet finner du nye Lund Torv, et moderne samlingspunkt med blant annet treningssenteret Spicheren, spisesteder og flere servicetilbud.

I nærområdet har du også kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskoler, samt Universitetet i Agder med tilhørende idrettsanlegg og treningsfasiliteter. Dagligvarehandel gjøres enkelt på Coop Prix i St. Olavs vei, som ligger like ved.

Sentrum er også innen kort rekkevidde, med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Her finner du blant annet Markens gate, Sandens kjøpesenter og Kilden teater- og konserthus. På sommerstid er Bystranda og Fiskebrygga populære møteplasser med yrende liv. Sørlandsparken ligger en kort kjøretur unna og byr på et stort utvalg butikker og servicetilbud, inkludert vinmonopol, møbelbutikker og spisesteder.

Området har også flotte rekreasjonsmuligheter. På Lund finner du flere grønne lunger og parker, og i kort avstand ligger Jegersberg med et omfattende tur- og løypenett, samt badevann. I motsatt retning finner du Bertesbukta med småbåthavn og fine bademuligheter. Gimle gård er også et hyggelig turmål i nærområdet.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Jatbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

- Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
- Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe/betong.
- Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

- Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
- Innvendige tak har malte flater.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
- Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

- Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
- Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. D
- Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
- Det er elektrisk styrt vifte.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
- konstruksjoner. Vegger av betong/mur.

KJØKKEN

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
- Benkeplaten er av heltre og stein.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Litt dårlig fall mot sluket, men vannet renner direkte.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proline

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning i borettslaget.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipefiks

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil og mangler på tidligere utført pipeoppgradering. Det er nå svært god trekk og brannsikkert.

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

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
Beskrivelse: Det skal bygges søppelbod på gressplen vest for leiligheten. Dette vil føre til at det i en kort periode legges sement og settes opp et lite søppelhus. Dette gjøres med penger borettslaget allerede har, og vil ikke øke fellesutgiftene, etter lovnad fra styret.

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten går over 1 plan og inneholder følgende:
3.etasje: Entrè, 2 soverom, kjøkken, stue og innglassert balkong.

Bod på loft på 4m².
Bod i kjeller på 9m².

Standard

Leiligheten ønsker velkommen via en romslig entrè med gode oppbevaringsmuligheter, som gir en ryddig og funksjonell start på boligen. Badet fremstår delikat med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv, noe som gir både komfort og et stilrent uttrykk. Videre har leiligheten to gode soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt fleksible innredningsmuligheter. Kjøkkenet byr på rikelig med oppbevaringsplass i både skuffer og skap, og har profilerte fronter som gir et klassisk og tidløst preg.

Stue- og spisestuedelen oppleves lys og romslig med flere møbleringsmuligheter. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og enkelte har valgt å etablere et ekstra soverom i spisestuedelen. Fra stuen er det utgang til en lys og innglasset balkong på ca. 12 kvm, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak:

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv.

Gå til side Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsgrad ikke undersøkt: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia TV / Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er rikelig med gratis gateparkering og parkeringsplasser etter områdets bestemmelser.

Solforhold

Eiendommen byr på gode solforhold.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588256

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Panelovn, elektriske varmekabler og vedovn.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

361 046 (Andel av fellesgjeld)

3 851 046 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 852 436 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 861 336 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 864 136 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 753 890 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 015 561 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, vedlikehold, Kabel-tv, kommunale avgifter, felles forsikring, renhold av fellesareal, revisjon-styre og forretningsfører honorar og renter og avdrag på felles lån.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende måte:

Avdrag felleslån = kr. 1.236,-

Renter felleslån = kr. 1.483,-

Driftskostnader = kr. 2.500,-

Dugnad = kr. 20,-

Telia TV / Bredbånd = kr. 512,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 751

Andel Fellesgjeld

Kr 361 046

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308122797, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 16.03.2026: 15 886 028

Andel av saldo: 361 046

Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

Borettslaget har ikke organisert IN-ordning.

Borettslaget

Borettslagsnavn

Solborg Borettslag Ba

Organisasjonsnummer

953265443

Andelsnummer

23

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 25.03.2026 kl. 14:00.

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

Regnskap/budsjett

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger:

Det er utført omfattende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen de siste årene, noe som har redusert sannsynligheten for uforutsette vedlikeholdsoppgaver betydelig. Styret er ikke kjent med spesielle større vedlikeholdsbehov som vil være aktuelle på kort sikt.

Erfaringen fra de siste årenes vedlikeholdsaktivitet viser likevel at dette er vanskelig å forutsi med sikkerhet. Som beskrevet i årsmeldingen kan det bli aktuelt å skifte ut låssystemet, men det er foreløpig ingen konkret plan for å gjennomføre dette. Selv om dette ikke gjelder vedlikehold eller oppgradering er det imidlertid grunn til å nevne at Avfall Sør har varslet betydelig prisøkning på sine tjenester. Kostnad for dette vil påvirke husleia. Dersom alle gjør en god innsats med kildesortering og med komprimering av søppel og papp, vil det bidra til at denne økningen blir lavest mulig.

Det etableres egen, låsbar søppelbod på plenen på motsatt side av innkjørselen fra der søppeldunkene er plassert i dag. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt på bygging av slik søppelbod innenfor en kostnadsramme på 500.000,-. Kostnadene dekkes med oppsparte midler.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må påregne deltakelse på dugnad i forbindelse med vedlikehold av fellesområdene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 152, bruksnummer 600 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 23 i Solborg Borettslag Ba med orgnr. 953265443

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/152/600:

25.02.1955 - Dokumentnr: 391 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.2006 - Dokumentnr: 11871 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

08.12.1954 - Dokumentnr: 902238 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 239195 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1001 Gnr:152 Bnr:600

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kongsgård alle boligblokk datert 09.05.1959.

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert 17.02.2021.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.05.1959.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig med bevaring. Plan nr. 1258.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende kr. 36.990,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

4 000 Fotograd

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

4 900 Opplysninger fra forretningsfører

18 990 Tilretteleggingsgebyr

1 990 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Ansvarlig megler bistå av

Simon Aarhus

Eiendomsmeglerfullmektig

simon.aarhus@aktiv.no

Tlf: 918 86 234

Ole Jakob Seglem

Eiendomsmegler / Partner

ole.jakob.seglem@aktiv.no

Tlf: 988 06 655

Oppdragstaker

Meglerhuset Sør AS, organisasjonsnummer 834475162

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S

Salgsoppgavedato

20.03.2026































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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Kongsgård alle 4 A, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 600



Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 20924-2792

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MB8985

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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

JATBygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggregler

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.
Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe/betong.
Rekkverk av metall og glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. D
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett
og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Vegger av betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
heltre og stein.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og spalte for
tilluft i vinduene.
Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

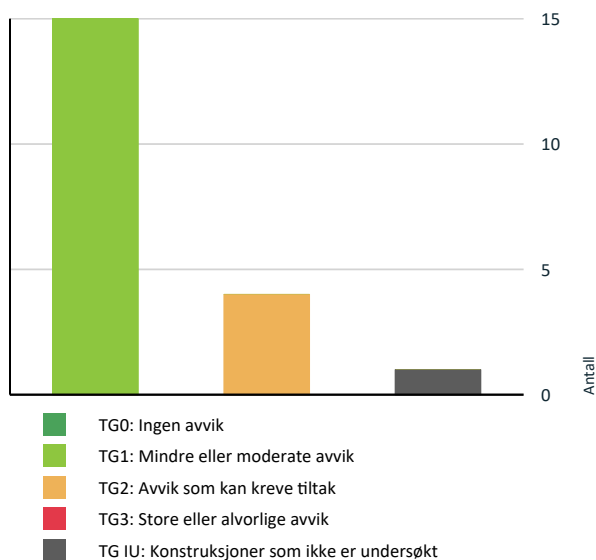
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 13.3.2026 Klokka 12.15

Det var skyer/sol og 4 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.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført

fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført

på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1956

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør i tre og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med utgang fra stue. Dekke av teppe/betong. Rakkverk av metall og glass.
Innglasset balkonger er noe enklere glasskonstruksjoner der det kan komme vann ved mye nedbør.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I hht NS 3600:2018 Tabell A.3 Omfang av undersøkelser og kriterier for tilstandsgrad av fellesdeler i boligbygg større enn småhus - innvendig og utvendige forhold. Skal det gjøres en forenklet vurdering om byggets generelle tilstand.
I hht. generalforsamling/vedtekter/årsmøte foreligger det en plan for vedlikehold av utvendige fasader og fellesdeler av bygget.
Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av vedtekter og styrets ansvar for fellesdeler av bygget.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målingene er begrenset av at leiligheten var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller

Tilstandsrapport

fastmonterte innredninger.

Målinger viser avvik innenfor gjeldende standard, ± 5 mm over en avstand mindre enn 2 meter og ± 7 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer fra elektriker.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Sprekker i fuger/fliser kan indikere bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Avviket bør fikses, dersom det sprekker igjen må bakenforliggende konstruksjoner sjekkes/byttes.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 18 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Det er lokalisert noe hullyd, men flisene virker å sitter godt. Det er ingen riss i fugene. Strakstiltak er ikke nødvendig.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

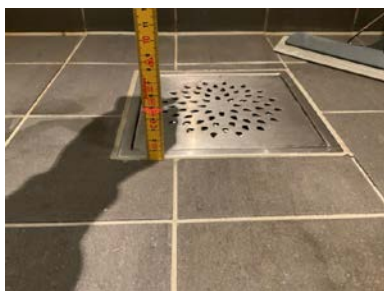
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Våtrom uten oppkant ved dør og med utilstrekkelig fall til sluk har økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan medføre fuktskader i tilstøtende rom og bygningskonstruksjoner.

Tiltak:

Ved eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere tilfredsstillende fall mot sluk samt tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk i henhold til gjeldende anbefalinger.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger av betong/mur. Ingen unormale funn ved søk etter fukt på gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringsdagen.

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Anlegget er noe oppgradert etter byggeår, delvis dokumentert.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Delvis dokumentert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

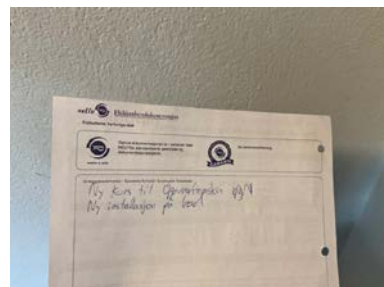
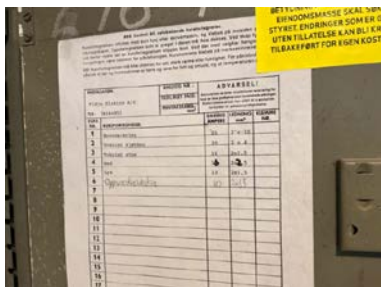
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Det er ikke funnet vesentlig avvik fra byggeforskrift på oppføringstidspunktet og dagens krav og/eller standard.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

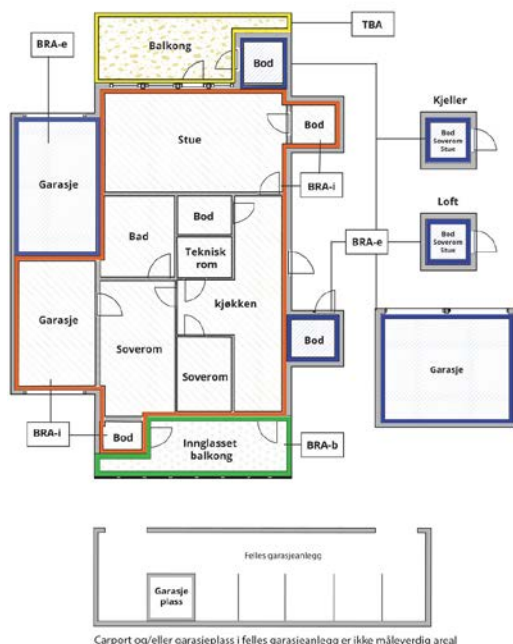
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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		4		4		8	12
3. etasje	70		12	82			82
Kjeller		9		9			9
SUM	70	13	12			8	103
SUM BRA	95						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Øyvind vorset Heiberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	600		0	3576.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongsgård alle 4 A

Hjemmelshaver

Al Solborg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL SOLBORG BORETTSLAG	953265443			Heiberg Øyvind Vorset

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	12.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	17.03.2026		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Øyvind Vorset Heiberg

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongsgård alle 4A

4631 KRISTIANSAND S

4204-152/600/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1411260091 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Litt dårlig fall mot sluket, men vannet renner direkte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proline

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyning i borettslaget

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Pipefiks

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil og mangler på tidligere utført pipeoppgradering. Det er nå svært god trekk og brannsikkert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**



Det skal bygges søppelbod på gressplen vest for leiligheten. Dette vil føre til at det i en kort periode legges sement og settes opp et lite søppelhus. Dette gjøres med penger borettslaget allerede har, og vil ikke øke fellesutgiftene, etter lovnad fra styret.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 16.03.26 Side 1 av 2

AL Solborg Borettslag	V ³ r ref.:	43/23	Fjdselsdato eier:	11.09.1994
Kongsg ³ rd Alle 4 A	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	d yvind Heiberg		
Organisasjonsnr: 953 265 443	Andelsnr:	23		

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 800

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	1 272
	Renter fellesl ³ n	1 496
	Driftskostnader	2 500
Tilleggsytelser:	Dugnad	20
	Telia TV / Bredb ³ nd	512

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2026	Tot. utg. i kr.:	5 751
Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n		1 236
	Renter fellesl³ n		1 483
	Driftskostnader		2 500
Tilleggsytelser:	Dugnad		20
	Telia TV / Bredb³ nd		512

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	361 046	Gjeld siste ³ rsoppg.:	361 046
Klient ajourf. l ³ n:	15 886 028	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	15 886 028

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 60308122797, NordeaAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 16.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 64

Saldo per 16.03.2026: 15 886 028

Andel av saldo: 361 046

Fjrste termin/fjrste avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Lasse Moen Sjnrensen

Adresse: Gravane 2

Postnr/-sted: 4610 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 91641292

E-post: solborgbrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.03.2026

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	31 133	Gjeld:	361 046	Andre inntekter:	1 109
		Utgifter:	19 722		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 000
Andelsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	00023

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 152/600

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 16.03.26 Side 2 av 2

AL Solborg Borettslag	V³ r ref.: 43/23	Fjdselsdato eier: 11.09.1994
Kongsg³ rd Alle 4 A	Type: Borettslag	
4631 KRISTIANSAND	Eiere: ðyvind Heiberg	
Organisasjonsnr: 953 265 443		

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588256

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501035708
Kundenr. 4005720
Fakturadato 06.03.2025
Forfallsdato 21.03.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000211
Fakturabeløp NOK 135844,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Termin 01 01.01.25-31.03.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 01/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010125-310125		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010225-280225		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010325-310325		4931,08	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010125-310125		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010225-280225		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010325-310325		3791,35	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010125-310125		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010225-280225		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010325-310325		9134,40	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010125-310125		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010225-280225		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010325-310325		7761,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010125-310325		39775,00	

Fakturaen gjelder også som skatteseddel for eiendomsskatt

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

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

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Grunnlag MVA høy sats: 76855,65, MVA: 19213,92

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501035708
Kundenr.	4005720
Fakturadato	06.03.2025
Forfallsdato	21.03.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005720500000211
Fakturabeløp NOK	135844,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	01	01.01.25-31.03.25
--------	----	-------------------

Netto	116630,65
MVA	19213,92
Øreavrunding	-0,57
Å betale NOK	135844,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501084866
Kundenr. 4005720
Fakturadato 02.05.2025
Forfallsdato 20.05.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000229
Fakturabeløp NOK 135844,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Termin 02 01.04.25-30.06.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 02/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010425-300425		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010525-310525		4931,08	25%
ABONNEMENTSGEBYR VANN 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010625-300625		4931,08	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010425-300425		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010525-310525		3791,35	25%
FORBRUK VANN STIPULERT 1	1,00	m2	3791,35	1/1	010625-300625		3791,35	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010425-300425		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010525-310525		9134,40	25%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010625-300625		9134,40	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010425-300425		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010525-310525		7761,72	25%
FORBRUK AVLØP STIPULERT 1	1,00	m2	7761,72	1/1	010625-300625		7761,72	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010425-300625		39775,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Grunnlag MVA høy sats: 76855,65, MVA: 19213,92

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501084866
Kundenr.	4005720
Fakturadato	02.05.2025
Forfallsdato	20.05.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005720500000229
Fakturabeløp NOK	135844,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	02	01.04.25-30.06.25
--------	----	-------------------

Netto	116630,65
MVA	19213,92
Øreavrunding	-0,57
Å betale NOK	135844,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501134832
Kundenr. 4005720
Fakturadato 14.07.2025
Forfallsdato 20.08.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000237
Fakturabeløp NOK 128158,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Termin 03 01.07.25-30.09.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 03/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010725-310725		4931,08	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010825-310825		4931,08	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	010925-300925		4931,08	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	010725-310725		3791,35	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	010825-310825		3791,35	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	010925-300925		3791,35	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010725-310725		9134,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010825-310825		9134,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	010925-300925		9134,40	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	010725-310725		7761,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	010825-310825		7761,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	010925-300925		7761,72	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	010725-300925		39775,00	

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

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

Ytterligere info: www.kristiansand.kommune.no

Forsinkelsesrenter og purregebyr i hht gjeldende sats

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Grunnlag MVA middel sats: 76855,65, MVA: 11528,34

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr.	501134832
Kundenr.	4005720
Fakturadato	14.07.2025
Forfallsdato	20.08.2025
Bankkonto	3207 29 38290
KID	04005720500000237
Fakturabeløp NOK	128158,00

Utsteder	Kommunale gebyr
Organisasjonsnr.	820852982MVA
	<i>Foretaksregisteret</i>

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin	03	01.07.25-30.09.25
--------	----	-------------------

Netto	116630,65
MVA	11528,34
Øreavrunding	-0,99
Å betale NOK	128158,00

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

IBAN NO6532072938290

BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184092
Kundenr. 4005720
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000245
Fakturabeløp NOK 140886,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

Termin 04 01.10.25-31.12.25

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	011025-311025		4931,08	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	011125-301125		4931,08	15%
ABONNEMENTSGEBYR VANN, 15% MVA 44	1,00	stk	4931,08	1/1	011225-311225		4931,08	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	011025-311025		3791,35	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	011125-301125		3791,35	15%
FORBRUK VANN STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	3791,35	1/1	011225-311225		3791,35	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	011025-311025		9134,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	011125-301125		9134,40	15%
ABONNEMENTSGEBYR AVLØP, 15% MVA 44	1,00	stk	9134,40	1/1	011225-311225		9134,40	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	011025-311025		7761,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	011125-301125		7761,72	15%
FORBRUK AVLØP STIPULERT, 15% MVA 1	1,00	m ²	7761,72	1/1	011225-311225		7761,72	15%
EIENDOMSSKATT BOLIG	79154600,00	kr	2,01	1/1	011025-311225		39775,00	

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22



Kristiansand
kommune

SOLBORG BORETTSLAG BA
953265443
POSTBOKS 2736
7439 TRONDHEIM

Eiendom 152/600/0/0/1 - FRYDENLUNDSVEIEN 20 A
Eier SOLBORG BORETTSLAG BA

KOMMUNALE GEBYR TERMIN 04/2025

Kristiansand kommune
Postboks 4

4685 NODELAND

FAKTURA

Fakturanr. 501184092
Kundenr. 4005720
Fakturadato 28.10.2025
Forfallsdato 20.11.2025
Bankkonto 3207 29 38290
KID 04005720500000245
Fakturabeløp NOK 140886,00

Utsteder Kommunale gebyr
Organisasjonsnr. 820852982MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon
Deres ref.

Termin 04 01.10.25-31.12.25

GEBYRTYPE	GRUNNLAG ENH.	PRIS ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE -OG TILSYNSGEBYR	37,00 Stk	344,00	1/1 010925	12728,00	
Grunnlag MVA middel sats: 76855,65, MVA: 11528,34				Netto	129358,65
				MVA	11528,34
				Øreavrunding	-0,99
				Å betale NOK	140886,00

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

IBAN NO6532072938290 BIC SPRONO22

Utskrift av eiendom

Skriver ut en eiendom med informasjon om beregnet årsavgift

Eiendom: 4204.152.600.0.0 / 2 (Kongsgård Allè 4 P.Nr. 043)

Avtale nr.	255068	Avtaletype	Privateiendom
Eiendom	Kongsgård Allè 4 P.Nr. 043	Eiendomstype	
Bruksnavn		Eiendomsforhold	
Gårds- og bruksnr.	4204.152.600.0.0	Tinglyst	
Delnummer	2	Utgår	

Internkunde		Ressurs	
Betalingsform	Giro	Eierskiftenummer	1

Kunde navn	Al Solborg Borettslag	Eier navn	Al Solborg Borettslag
Adresse	953265443	Adresse	953265443
	Postboks 2736		Postboks 2736
Postnr/sted	7439 TRONDHEIM	Postnr/sted	7439 TRONDHEIM
Land	NORGE	Land	NORGE

Beregnet årsbeløp for 2026

Vare		Netto	MVA grunnlag	MVA	Brutto
Boenhet, brl/sameie	0	34 503,80	27 603,04	6 900,76	34 503,80
Fastavgift avregning 240l	0	927,04	741,64	185,40	927,04
Papir og papp 1000 liter	0	2 176,32	1 741,04	435,28	2 176,32
Totalt		30 085,72	30 085,72	7 521,44	37 607,16

Vanlig tømmehyppighet i KRISTIANSAND - VENNESLA 2026

Brun 120 liter	Gj.snitt	18 tømminger	a kr. 30,34
Brun 240 liter	Gj.snitt	31 tømminger	a kr. 61,80
Grå120 liter	Gj.snitt	28 tømminger	a kr. 80,06
Grå 240 liter	Gj.snitt	35 tømminger	a kr. 61,80
Grå 660 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 368,35
Grå 1000 liter	Gj.snitt	43 tømminger	a kr. 467,53

Grønne dunker tømmes fast 13 ganger pr år

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 14.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 beslattes 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.

Husordensregler

Solborg borettslag A/L

Revidert per 7.februar 2023

§ 1 – Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og å sørge for at husstanden og alle som gis adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag, ulempe eller skade for andre.

§ 2 – Kvelds- og nattero

Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager, skal det være ro i borettslaget, slik at andre beboere ikke sjeneres. Husk at det er svært lytt mellom leilighetene. Musikk, festing, høy stemmebruk, støvsuging, bruk av vaskemaskin og andre forhold som medfører sjenanse for naboene skal ikke forekomme i denne perioden.

Dersom det skal arrangeres fest i en leilighet skal beboerne over, under og ved siden av varsles i god tid.

Gjentatt festing er ikke akseptert, tross varsling av naboer på forhånd.

§ 2.1 Arbeid i leiligheten, inkludert oppussing

Ved ombygging og forandring av leiligheten som kan medføre støy (boring, banking, etc.) som kan tenkes å sjenere andre beboere, skal dette varsles tilsvarende, i god tid før oppstart av arbeidet. Varsel skal også inneholde forventet avslutningsdato for arbeidene. Denne typen arbeid skal opphøre innen kl. 20.00, med mindre annet er særlig avtalt med beboere som berøres av arbeidet.

På lørdager skal arbeid og andre forhold som beskrevet over, ikke starte før klokken 09.00.

På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid i eller utenfor leilighetene.

§ 3 – Fellesområder

Gårdsrom, trappeoppganger, fellesrom, loft, med flere, skal ikke brukes til lagringsplass. Trappeoppgangene er rømningsveier, blant annet ved brann, og det er derfor ikke tillatt med noen form for oppbevaring i disse. Trappeoppgangene skal til enhver tid ha fri og uhindret passasje i hele bredden.

Dersom man skitner til, eller på andre måter forringer fellesområdene, skal man straks sørge for å rengjøre eller utbedre dette. Tilgrising av fellesområdene som følge av byggearbeider, ved-leveranser og liknende, skal følges opp av ansvarlig andelseier / beboer.

§ 4 – Parkering

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom. Biler som korttidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Natten før søppeltømmingsdag, og morgenen søppeltømming skjer, skal det ikke stå biler mellom blokkene. Søppelkassene er da satt ut til tømming, og parkering vil være til hinder for passasje av utrykningskjøretøy.

Vinterstid må beboerne ta særlig hensyn til arbeid med snørydding, slik at dette ikke hindres av biler i fellesområdene.

Motorsykler og mopeder skal trilles med avslått motor på borettslagets eiendom mellom klokken 21.00 og 08.00.

§ 5 – Søppelhåndtering

Borettslagets søppeldunker deles av 44 husstander, og det er begrenset plass i disse. Søppeldunkene er derfor kun til husholdningsavfall. Annet søppel må beboerne selv levere til egnet mottak.

Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen, slik at det ikke tiltrekkes rotter, fugler og andre dyr, samt for å hindre at søppelet spres i nærområdet. Papp og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes.

All søppel skal pakkes godt inn, og søppelposene skal knyttes igjen. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, eller annet avfall som kan medføre brannfare.

Kommunens system for kildesortering av søppel skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppeldunkene. Søppel som er plassert slik hentes ikke av renovasjonsselskapet.

§ 6 – Låsing av ytterdører

Ytterdørene til borettslaget skal til enhver tid være lukket og låst. Settes dører åpne i forbindelse med arbeid skal dør og oppgang være under oppsikt.

Personer skal ikke oppholde seg unødig i trappeoppgangene.

Pass på at ytterdørene går i lås. Gi beskjed til styreleder dersom det er problemer med dette.

Påse også at vinduer på loft er lukket, samt at kjellervinduer står i minste luftestilling, både i boder og i fellesområdene.

§ 7 – Vaskeri

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes.

Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret.

Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

§ 8 – Generell orden

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må foretas slik at det ikke sjenerer naboene.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, eller på verandaer. Gassgrill og elektrisk grill aksepteres, så lenge ikke grill-os er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Plenene i borettslaget kan brukes til rekreasjon og hygge, men de er ikke tillatt brukt som «treningsanlegg». Høyt lydnivå, skrik og skrål skal unngås, og bruk av området skal ikke være til sjenanse for beboerne i kvartalet.

§ 9 – Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt brannslukker og brannvarsler, som skal følge leiligheten. Andelseier har ansvaret for at utstyret er montert i sin leilighet, og plikter å etterse at disse fungerer. Det skal gis umiddelbar beskjed til styret dersom det er feil på utstyret, slik at dette kan bli erstattet.

Trappeoppgangene er rømningsveier, og skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke plasseres noe i trappeoppgangene som kan være til hinder ved en eventuell evakuering.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter til luftekanalene, da disse ikke er konstruert for å tåle brann. Eventuelle tilkoblede vifter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke et felles brannovervåkningsanlegg eller varslingsanlegg for brann i bygningene. Lading av batterier, eksempelvis til el-sykler og el-sparkesykler er derfor ikke tillatt i fellesområdene. Det samme gjelder annen aktivitet som innebærer brannfare.

§ 10 – Skader på borettslagets eiendom

Skader på borettslagets eiendom skal meldes fra om til styret snarest mulig. I tillegg skal teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag kontaktes, for å sørge for nødvendig oppfølging i tilfeller hvor det er snakk om forsikringsskader.

Eventuelle skader som oppstår i leiligheten eller ytterrom må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker må beboer sørge for at straks settes i stand, selv om disse ble knust av andre, eller ved uhell. Tilsvarende gjelder for andre skader på borettslagets eiendom, påført av andelseier eller personer andelseier / leietaker har gitt adgang til borettslaget. Skader som kan påvirke bygningsmassen skal alltid meldes fra om til styret.

Vannkraner må skrus forsvarlig til etter tapping. Andelseier er ansvarlig for at det ikke oppstår frostskaide på vannledning eller tilstopping av vannavløp fra leiligheten, og at de rom som vannledning går gjennom ikke utsettes for frost. Andelseier plikter å utbedre eventuell skade som følge av mislighold av overnevnte, samt svare erstatning for skader som påføres andre gjennom dette.

§ 11 – Husdyrhold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

§ 12 – Fremleie

All fremleie av andelsleilighetene skal søkes om, og må være registrert.

Søknad leveres digitalt på nettsiden til Sørlandet boligbyggelag.

Nærmere bestemmelser om fremleie finnes på søknadsskjemaet.

Søknad vil bli forelagt styret via Sørlandet boligbyggelag.

§ 12.1 Korttidsutleie

Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

§ 13 – Dugnad

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet.

Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

§ 14 – Flytting

Ved flytting skal andelseier overlevere samtlige nøkler som gir adgang til borettslaget og leiligheten. Det skal følge med minimum 3 nøkler til leiligheten. Eventuelle mangler skal meldes til styret, som bestiller nødvendig antall nøkler for selgers regning.

Selger, eller selgers representant, plikter å overlevere husordensregler, samt andre rundskriv og forordninger, samt orientere den nye andelseieren om alle forhold av betydning for eierskapet.

Søppel fra inn- og utflytting skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser.

Slikt søppel må andelseier selv levere på Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

§ 15 – Informasjon fra styret

Rundskriv og meldinger fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene, og beboerne skal innrette seg etter disse. Gjentatte forseelser og mislighold vil bli påtalt.

§ 16 – Anvendelse av husordensreglene

De reviderte husordensreglene erstatter gjeldende husordensregler, datert 15.januar 2012.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for å informere sine gjester om aktuelle husordensregler og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Husordensreglene er laget for å legge til rette for et best mulig miljø i borettslaget.

Det henstilles til andelseierne om å sette seg inn i husordensreglene og å gjøre sitt beste for å følge dem. Så lenge alle beboerne retter seg etter disse, ligger alt til rette for at man får gode naboforhold og et trivelig miljø i borettslaget.

Husordensregler er vedtatt av Generalforsamlingen 3.mai 2023.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL SOLBORG BORETTSLAG

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:30
Bakgården i Solborg borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges til å bekrefte antall tilstedeværende og fullmakter, i samarbeid med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Budsjett for 2025 tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ønske om å installere varmepumpe i leilighetene

Ønsker at man skal se på muligheten til å sette inn varmepumpe i leilighetene. Det vil være mer miljøvennlig en bruk av vedfyring, og etter det jeg skjønner så er varmepumpene blitt veldig mye bedre i forhold til støy.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Forslag til vedtak: 1. Borettslagets vedtekter §4-1 Boretten tilføres nytt punkt 5:

Installasjon av varmepumpe

Etter søknad kan styret i borettslaget gi tillatelse til installasjon av varmepumpe i tilknytning til en andel i borettslaget. Styret står fritt til å velge leverandør, kvalitet, plassering, lydnivå og montering av varmepumpa. Etter montering er det andelseiers ansvar å bekoste reparasjoner og vedlikehold av varmepumpa. I tilfellet fasaden skal rehabiliteres, skal andelseier bekoste eventuell demontering av varmepumpa. Andelseier skal bekoste eventuelle reparasjoner som følge av at fasaden skades ved demontering av varmepumpa.

Eksisterende punkt 5 blir da punkt 6.

2. Styret får fullmakt til å installere varmeelementer i alle taknedløp, slik at disse er forberedt for å ta imot kondensvann fra varmepumpene. Installasjon og vedlikehold av varmeelementene vil være borettslagets ansvar.

Styrets innstilling: Saken er også meldt inn av Silje Gundersen og Salman Hamdan i Frydenlundsveien 20A.

Ønsket om å kunne installere varmepumpe er forståelig, og et tiltak for å redusere fyringskostnadene. Det er imidlertid viktig at varmepumpene installeres slik at de ikke er til sjenanse for andre leiligheter, både med tanke på støy, vibrasjoner og kondensvann.

Varmepumpene må monteres på borettslagets eiendom. Det er derfor en forutsetning at montering kun gjøres etter avtale med styret.

Blokkene er gamle og støy og vibrasjoner forplanter seg svært lett mellom leilighetene og i bygget. Det må derfor tas særlige hensyn knyttet til montering av varmepumper. Etter å ha rådført oss med både SØBO og entreprenører mener styret at montering kan godkjennes forutsatt at det gjøres gjennom avtale som inngås av styret. Dette sikrer at det monteres pumper med lite støy og vibrasjon, samtidig som pumpene monteres etter felles standard som minimerer støy og vibrasjon i byggene, og at kondensvannet fra pumpene håndteres best mulig.

Når tillatelse er gitt er det kun borettslagets leverandør av varmepumper som kan brukes til installering og vedlikehold. Dette kan virke strengt, men er et viktig premiss for å redusere risiko for støy og andre utfordringer med pumpene, både ved installasjon og i driftsfasen.

Varmepumpene må monteres inne på den enkeltes veranda, slik at fasaden ikke påvirkes. Slik installasjon innebærer imidlertid en utfordring med tanke på pumpens effekt. På vinteren vil pumpen kjøle ned luften på verandaen, og det vil kreve god lufting for å sikre tilførsel av tilstrekkelig "ny" luft for at pumpen skal ha maksimal effekt. Varmepumpene krever også jevnlig vedlikehold. Dette er særlig viktig i et borettslag, siden feil på pumpene kan føre til økt støy og vibrasjon som sprer seg i bygget. Slik vedlikehold er relativt kostbart, og skal utføres i tråd med anbefalt serviceintervall for pumpene, som normalt er hvert andre år. De to faktorene som er nevnt ovenfor vil påvirke effekten og totaløkonomien ved en installasjon av varmepumpe. Styret oppfordrer derfor den enkelte andelseier til å ta høyde for dette når installasjon vurderes.

Varmepumpene avgir kondensvann, og vannet må ledes til avløp/nedløp fra takene, slik at det ikke skader andre bygningselementer. For å sikre at kondensvannet blir ledet bort også på kalde dager, må det da installeres varmeelementer i alle nedløp fra takene. Styret mener kostnadene til dette vil være en konsekvens av at generalforsamlingen eventuelt godkjenner montering av varmepumper. Installasjon av varmeelementer vil derfor bli bestilt og dekket av sameiet dersom generalforsamlingen vedtar å godkjenne montering av varmepumper, for å tilpasse og sikre bygningsmassen best mulig for risiko knyttet til pumpene.

Kostnad for installering av varmeelementer i alle 13 nedløp er anslått til 125.000,-.

Det kreves 2/3 flertall for å endre vedtektene. Forslag til nye vedtekter, med nye tilføyelser markert, er vedlagt saken.

4.2 Maling av trapper i inngangsparti

Ønsker maling av innvendig trapp fra inngangspartier og ned til kjeller døren. I oppgang 4 b ser det ganske slitt ut.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Forslag til vedtak: Styret får generalforsamlingens støtte til at trappeoppgangene gjennomgås, og at det bestilles oppmaling av trappeoppganger der det er behov for slik utbedring.

Styrets innstilling: Denne typen saker er innenfor styrets handlingsrom, og trenger i utgangspunktet ikke meldes inn som sak til generalforsamlingen. Ønsker om mindre vedlikeholdsarbeider kan når som helst meldes inn til styret for vurdering.

Når saken likevel er meldt inn mener styret det er fint at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret gjennomgår oppgangene og vurderer hvor det er på tide å bestille oppmaling av gulv, etc. Det er positivt at de som daglig bruker oppgangene og observerer denne typen avvik, gir beskjed til styret, slik at avvik kan vurderes utbedret.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte slikt vedtak.

4.3 Bosoneparkering

Det er en stor utfordring å få parkert hos oss og på Lund generelt, og jeg ønsker derfor at styret tar opp mulighetene for kommunal bosoneparkering for borettslaget. Problemet med parkering vil trolig bli enda større når de nye bomstasjonene kommer i drift, og det kan derfor være lurt å komme i dialog med kommunen så raskt som mulig.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

- Forslag til vedtak:**
1. Generalforsamlingen i Solborg borettslag er positive til at det etableres bosoneparkering i området.
 2. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å arbeide videre med å få etablert bosoneparkering, i samarbeid med andre borettslag i området.

Styrets innstilling: Styret er helt enige i, og støtter behovet for å få etablert bosoneparkering.

Saken er også meldt inn av Elisabeth Hovland i Frydenlundsveien 20A.

Styret har gjennom året jobbet med å få løftet saken, og har prøvd å få Kristiansand parkeringsselskap på banen. Engasjementet strandet imidlertid i første omgang. De og kommunen ønsker ikke å ta saken videre med mindre det er et bredt lokalt ønske og initiativ bak ønsket. Styret prøvde i løpet av 2024 å få engasjert omkringliggende borettslag gjennom et initiativ via SØBO, men vi fikk for liten respons til å kunne ta saken videre.

I ettertid har vi imidlertid likevel fått et par andre borettslag engasjert i problemstillingen, og styret i Valhalla borettslag har tatt ansvar for å koordinere det videre arbeidet. Håpet er derfor at saken kan løse seg utover i 2025.

På bakgrunn av dette er styret positiv til den foreslåtte løsningen, og ber generalforsamlingen bekrefte ønsket om å få etablert bosoneparkering i området.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte slikt vedtak.

4.4 Renovasjon

Prisene på renovasjon skal øke ganske kraftig i Kristiansand, og jeg ber derfor styret se på muligheten for lås på søppeldunkene våre. Jeg har flere ganger opplevd at folk har kommet syklende/gående med søppel som de har lagt i våre dunker. Det er også svært dårlig kildesortering, noe som åpne dunker kan medvirke til.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

- Forslag til vedtak:**
1. På bakgrunn av tidligere erfaring gjeninnføres ikke ordningen med lås på søppeldunkene.
 2. Det etableres egen, låsbar søppelbod på plenen på motsatt side av innkjørselen fra der søppeldunkene er plassert i dag. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt på bygging av slik søppelbod innenfor en kostnadsramme på 500.000,-. Kostnadene dekkes med oppsparte midler.
 3. Alle beboere oppfordres til å etablere rutiner for god kildesortering, for å bidra til å holde kostnaden for søppeltømming så lave som mulig.

Det stemmes punktvis, slik at alle kan ta stilling til både låsing og etablering av søppelbod hver for seg.

Styrets innstilling: Styret forstår godt frustrasjonen over at andre bruker søppelkassene våre, dette er imidlertid en krevende utfordring å løse.

Vi hadde for noen år tilbake låser på søppelkassene. Det fungerte dessverre ikke som ønsket, blant annet fordi låsen kun var en "trekantnøkkel". Dette handler blant annet om at søppelbilene skal ha mulighet for å åpne dem effektivt når de kommer for å tømme.

Låsene ble hovedsakelig installert på grunn av at uvedkommende rotet i søpla og spredte søppel utover. Trekantnøkkelen kan imidlertid kjøpes av alle, og de som skulle stenges ute fikk raskt tak i slike. Samtidig er nøkkelen så stor at de færreste beboere gikk rundt med den i lomma, noe som resulterte i at mye søppel ble plassert utenfor søppeldunkene, eller i stedet ble kastet i papirsøpla... en enda dårligere løsning enn utgangspunktet.

Ut fra denne erfaringen kan vi ikke anbefale generalforsamlingen å stemme for å gjeninnføre lås på søppeldunkene.

Styret har henvendt seg til kommunen for å få dem til å etablere nedgravd søppelsystem, med alle fordeler det innebærer både for redusert forsøpling i området og bevisst bruk og tilgang til tømming. Kommunen peker imidlertid tilbake på oss, og at vi da må ta den store kostnaden det innebærer, samt legge til rette for egnet areal til løsningen.

Styret oppfordrer derimot sterkt til økt kildesortering, da prisen på å få tømt søppel er planlagt å stige kraftig. Dersom ikke samtlige eiere sørger for best mulig kildesortering vil vi få BETYDELIG økte kostnader for å få levert husholdningsavfallet i årene fremover.

Det beste alternativet for søppelhåndteringen vil være å bygge en egen søppelbod på deler av arealet på den lille gressplen i innkjørselen mellom blokkene. En slik løsning vil samtidig flytte dunkene bort fra husveggen, og redusere HMS-utfordringer med å ha dem stående langs veggen. Dette gjelder spesielt brannfare og fare for at brann i søppeldunkene sprer seg til bygget.

Styret har innhentet et grovt kostnadsoverslag på etablering av slik bod. Kostnad vil være omkring 450.000. Det er derfor lagt opp til et forslag til vedtak som gir styret anledning til å innhente tilbud på bygging av søppelbod, innenfor en ramme på 500.000,-.

Styret er positive til at det etableres søppelbod. Dette vil bidra til et bedre inneklima for nærliggende leiligheter, samtidig som det fjerner borettslagets største HMS-utfordring, som er faren for spredning av en eventuell brann fra søppeldunkene og inn i bygningsmassen.

4.5 Ønske om elektrisk avtrekk på skorsteinene for å bedre trekken

Vi i Frydenlundsveien 20C 0401 har et forslag til årsmøtet.

Ønsker å installere elektrisk eller mekanisk vifte/avtrekk på toppen av skorsteinen for å forbedre trekk, hindre aske inn i leiligheten og unngå røyk inn i stuen når døren til peisen åpnes. Dette er ikke en stor investering i forhold til hva en får ut av det med bedre innemiljø, lavere risiko for sotoppbygging i pipen og enklere fyring. De har gjort dette i Kirkeveien med godt resultat.

Med vennlig hilsen

Lea Egeland og Jonas Haarr

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om kjøp og installering av elektroniske vifter for avtrekk i skorsteinene, med økonomisk ramme på inntil 350.000,-
2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke lånerammen med 500.000,-, samt fullmakt til å pantsette borettslagets eiendom gnr.152, bnr.600 i Kristiansand kommune for tilsvarende beløp, for å håndtere kostnadene til investeringene som er vedtatt av generalforsamlingen.

Det er kun behov for å stemme over og vedta punkt 2 dersom generalforsamlingen fra før har fattet positivt vedtak om å godkjenne installasjon av varmepumper i sak 4.1, og om å bygge søppelbod i sak 4.4.

Vedtak om låneopptak krever 2/3 flertall.

Dersom det kun stemmes over punkt 1 kreves det

Styrets innstilling:

Dette spørsmålet har også vært oppe til behandling tidligere, før pipeløpene ble utbedret.

Trekken i pipene er lavest høyest oppe i pipeløpet, og særlig her vil peisen være eksponert for falsk trekk når en åpner døren. Utfordringen er imidlertid mer knyttet til nye ovner, enn til pipeløpet, ettersom disse ovnene har katalysator som gir mye "motstand" for røyken, slik at den lett finner alternative veier ut av ovnen når døren åpnes.

Nye pipeløp burde gjort dette problemet noe mindre, men effekten av endringen vil sannsynligvis variere med bruken, og av om flere bruker peisene samtidig. Tilgang til tilstrekkelig luft gjennom lufteventiler er uansett vesentlig for at trekken skal fungere som ønsket.

Følgende anbefales hensyntatt for å sikre best mulig trekk i pipene:

- Tilgang på tilstrekkelig luft inn i leiligheten. Lufteventiler og luftespalter på vinduene må være åpne.
- Bruksanvisning for peisovn må følges nøye, nye ovner er mer krevende å fyre i enn gamle, blant annet som følge av krav til katalysator som gir mer motstand i trekken når ovnsdøren åpnes.
- Nye ovner har lavere temperatur på røyken, dette betyr at det tar lengre tid å varme opp pipeløpet. Trekken blir bedre når pipeløpet er varmt.
- Kjøkkenvifte bør ikke brukes under fyring (dette skal ikke være relevant i Solborg, ettersom det ikke er tillatt å koble kjøkkenviftene til luftekanaler)
- Peisovn bør gis litt "startluft" ved å åpne ovnsdøra på gløtt i noen sekunder før den åpnes helt, og at man er rask med å legge inn ny ved. Døren bør heller ikke åpnes mens det er mye

flammer i bålet, da dette forsterker problemet med at røyken trekker ut. Når flammene er i ferd med å dø ut er dette erfaringsmessig et mindre problem enn om man åpner døra mens det er god fyr i peisen.

Installasjon av vifter er praktisk mulig, men har både en investerings- og driftskostnad.

Styret har ikke fått andre tilbakemeldinger på dårlig trekk i pipene, og kan ut fra dette ikke uten videre anbefale tiltaket gjennomført, men vi avventer diskusjonen om saken på generalforsamlingen, som vil avklare om eierne opplever et behov for slik tilrettelegging.

Det er innhentet foreløpig pristilbud på anbefalte vifter.

Montering av disse, inkludert strekking av strøm gir en kostnad på om lag 45.000,- per pipe. Det vil si om lag 270.000,- for alle seks pipeløp.

Dette er driftssikre og stabile vifter som tåler bruken og krever minimalt med vedlikehold. De bruker også lite strøm, og erfaringen med løsningen i andre borettslag har vært god. Eierne må imidlertid vurdere om de mener behovet er tilstrekkelig stort til at det skal investeres i dette utstyret.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte vedtak om å installere vifter.

5. Saker fra styret

5.1 Oppbevaring av hovednøkler

Styreleder, samt to av beboerne i borettslaget, oppbevarer til enhver tid hovednøkler til leilighetene. Andelseiere som har låst seg ute kan kontakte disse for å bli låst inn i egen leilighet. Styret presiserer at det ikke er akseptert å bruke denne ordningen i andre tilfeller enn der andelseier er reelt låst ute, og at ordningen er basert på at denne tjenesten ikke misbrukes. Dersom nøkkelholder ikke kjenner til vedkommende som ber om å bli låst inn, må vedkommende kunne bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

Nøkkelholder skal aldri utlevere hovednøkkel, men følge vedkommende som ber om å bli låst inn, til leiligheten.

Ved utløst brannalarm, mistanke om vannlekkasjer, og liknende kan det være aktuelt at nøkkelholdere låser seg inn i en leilighet for å kontrollere dette. Slik innlåsing skal kun skje i samråd med andelseier. Nøkkelholder skal i slike tilfeller ha med en person fra en annen husstand som vitne ved innlåsing.

Styreleder har egen hovednøkkel. Styreleder Lasse Moen Sørensen har i 2024 vært nøkkelholder sammen med Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B.

Forslag til vedtak: Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B velges som nøkkelholdere for perioden 2025-2026, frem til neste generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ordningen med oppbevaring av hovednøkler opprettholdes.

Nøkkelholderne får oversend oversikt over registrerte andelseiere. Ved behov for innlåsing skal den som henvender seg til nøkkelholder kunne identifisere seg og bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Generalforsamlingen 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.

Det ble ifølge med valg av styreleder i 2022 akseptert at en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styreledervervet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne. Økningen kommer i tillegg til den generelle justering for konsumprisindeks, KPI.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 74.450,-

Styrets innstilling: I følge med tidligere vedtak skal styrehonoraret justeres for KPI. KPI for 2024 endte på 2,3%. Dette innebærer at styrehonoraret for perioden blir 74.450,-.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder, Lasse Moen Sørensen
Styremedlem, Kai Aslak Sørthe
Styremedlem, Henriette Ødegaard
Varamedlem, Sondre Martin Stangeland
Varamedlem, Cathrine Skaare Urdal

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

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lasse Moen Sørensen ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen er ikke på valg i år, og har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges styremedlemmer for en periode på 2 år.
Styremedlemmene Henriette Ødegaard og Aslak Sørthe er på valg.

Valgkomiteen har innstilt Henriette Ødegaard (Fidjeåsen 110) og Aslak Sørthe (Frydenlundsveien 20C) som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Henriette Ødegaard, for 2 år
Aslak Sørthe, for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Curt Hvolbæk (Kongsgård Allé 4B) og Sondre Martin Stangeland (Kongsgård Allé 4B) som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Curt Hvolbæk, for 1 år
Sondre Martin Stangeland, for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

XX XX adresse

YY YY adresse

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

Styrets årsmelding for AL SOLBORG BORETTSLAG 2024

AL SOLBORG BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Lasse Moen Sørensen, Gravane 2

Styremedlem, Kai Aslak Sørthe, Frydenlundsveien 20 C

Styremedlem, Henriette Ødegaard, Frydenlundsveien 20 A

Varamedlem, Sondre Martin Stangeland, Kongsgård alle 4 B

Varamedlem, Cathrine Skaare Urdal, Kongsgård Alle 4 A

Kontaktinformasjon

Epostadressen til styret er **SOLBORGRL@GMAIL.COM**

Det er også plassert ut en egen postkasse for henvendelser til styret, sammen med de øvrige postkassene i Frydenlundsveien 20A. Denne sjekkes ved inspeksjon av området, men for hastesaker bør epost benyttes.

Dersom noe på bygningsmassen eller i fellesområdene ikke er i orden ber vi om at informasjon om dette meldes på epost, gjerne med bilder av det aktuelle forholdet, slik at det kan følges opp effektivt.

Ved akutt behov for kontakt, skader på bygningsmassen og likende, kan styreleder kontaktes på telefon 916 41 292. Øvrig kontakt foregår per epost og brev.

Boligomsetning, fremleie og andelseiere

Boligomsetning fra februar 2024 til april 2025:

Det har vært 7 salg av leiligheter i borettslaget i perioden. Salgspriser har vært:

2.590.000,- 2.700.000,- 2.790.000,- 2.900.000,- 3.125.000,- 3.170.000,- 3.225.000,-

Det presiseres at all fremleie skal registreres via nettsiden til Sørlandet boligbyggelag <https://www.sbbi.no/For-deg/Medlemskap/Utleie-av-bolig>

Husleieloven tillater nå inntil 30 dagers korttidsutleie per år i andelsleiligheter. Registreringssystemet til SBBL er ikke tilpasset dette, og styret ser at det innebærer en urimelig kostnad å registrere denne typen utleie gjennom SBBL. For å imøtekomme dette krever styret at andelseiere som ønsker korttidsutleie i stedet leverer en samlet oversikt over hvem som leier, tidspunkt for leie, samt kontaktinformasjon til leietaker. Den samlede listen over utleie vil da også fungere som bekreftelse overfor naboer, om at utleien ikke overstiger det loven tillater.

Alle som leier forventes å ha satt seg inn i husordensreglene og følge disse. Eventuelle klager på oppførsel og brudd på husordensreglene ved utleie er andelseiers ansvar.

Styrets arbeid i 2024

Det er siden forrige generalforsamling avholdt 6 styremøter, der totalt 79 saker er behandlet (tom. 31.mars 2025).

Den daglige driften og avklaringer internt i styret foregår løpende på epost, og blir referatført på styremøtene. Styremøtene har vært avholdt elektronisk. Det har ikke vært

behov for å innkalle varamedlemmer til styret i perioden.

Det forutsettes at alle eiere har lest og forstått husordensreglene, der både brannsikkerhet og andre faktorer omtales. Dersom det er spørsmål til disse kan styret kontaktes.

Brannsikkerhet

Eget skriv om brannvern ble på nytt levert ut til alle andelseiere senhøstes 2024. Styret presiserer viktigheten av at alle beboere følger de råd og instruksjoner i dette, for å ivareta den generelle sikkerheten i borettslaget.

Det ble også levert ut et eget skjema for kontroll av elsikkerhet og brannsikkerhet i den enkelte leilighet. Skjemaet skal sørge for oppmerksomhet omkring HMS i borettslaget, og er viktig for at styret skal kunne kjenne til eventuelle utfordringer i bygget. Skjemaet skulle fylles ut av den enkelte beboer og returneres til styret innen utgangen av november. Per 1.februar er det fremdeles flere som ikke har levert dette skjemaet, til tross for purringer.

Skjemaet sendes ut årlig, og har som formål å bevisstgjøre eierne om ulike potensielt farlige forhold som bør holdes under oppsyn, i tillegg til å ivareta styrets behov for oversikt over tilstanden på anlegg som styret ikke har mulighet til å drive direkte kontroll på. Anlegg inne i leilighetene er for øvrig den enkelte eiers ansvar å holde vedlike etter gjeldende regelverk.

For de som har levert skjemaet er det gjennom egenkontroll oppdaget flere mindre utbedringsbehov, noe som bidrar til å øke tryggheten for alle beboerne i borettslaget.

Det ble høsten 2015 utlevert utvidede brannsikkerhetspakker til alle leiligheter. Pakken inkluderte pulverapparater, røykvarslere med 10 års levetid på batteriet, brannteppe, samt en del informasjonsmateriell.

Nye andelseiere har opplevd at tidligere eiere har skiftet ut disse varslerne. Det forutsettes at eierne kontrollerer at røykvarslerne fungerer som forutsatt.

Det utleverte utstyret tilhører leilighetene, og ikke skal fjernes ved flytting.

I løpet av 2025 vil styret inngå avtale om utskifting av brannslukkerne og brannvarslerne.

Det vil bli levert ut ny brannslukker og brannvarslere til hver leilighet, og det vil være en serviceavtale knyttet til brannslukkeren, slik at vi er trygge på at disse er i fullgod stand. Utstyret har en levetid på 10 år før det skal skiftes ut på nytt.

I følge med ny serviceavtale vil det også bli bestilt inn slukkeutstyr til fellesområdene, slik at det til enhver tid er god tilgang på slukkeutstyr i hele bygningsmassen.

Vi minner spesielt om at det ikke er tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftesjaktene.

Slik montasje innebærer en betydelig brannfare. Eventuelle tilkoblede produkter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Ved salg av en leilighet i 2021 ble slik tilkobling oppdaget, og løsningen ble krevd endret i dialog med eiendomsmekler.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre batteridrevne produkter er ikke tillatt i fellesarealene. Dette fordi bygningene ikke har brannovervåkning eller brannslukningsanlegg i fellesarealene, slik at en eventuell batteribrann i arealer som ikke er under oppsikt under lading kan få svært alvorlige konsekvenser.

Alle oppganger er rømningsveier, og det tillates ikke lagring av noen form for gjenstander i gangene, som kan være til hinder for evakuering av borettslaget ved en eventuell brann.

Styret har anskaffet et digitalt HMS-system som skal påse at sikkerheten i borettslaget følges opp etter lovpålagte krav innen både brannvern og i forhold til andre relevante regelverk. Vi har fått god tilbakemelding på bruk og oppfølging av systemet, som bidrar til økt fokus på mange felt som påvirker trygghet og sikkerhet i borettslaget.

Søppelhåndtering

Beboerne har et felles ansvar for å ikke overfylle søppeldunker, og passe på at lokkene alltid kan lukkes, slik at området holdes rent og ryddig.

God kildesortering er viktig for å utnytte kapasiteten på søppeldunkene. Styret oppfordrer alle beboere til å ha fokus på dette.

Riktig og god sortering bidrar også til å holde renovasjonsutgiftene lave, og reduserer behov for husleieøkning, slik at det frigjøres midler til andre formål til fellesskapets beste.

Gjennom store deler av 2023 måtte styret bestille ekstra tømminger for å håndtere papirsøppelmengdene. Dette bedret seg i 2024. Fortsatt fokus på å brette sammen papp og papirsøppel, samt å sortere ut plast, vil bidra til å begrense kostnadene. Dette vil bli stadig viktigere i årene fremover, ettersom renovasjonsavgiften og tømmeavgiften er varslet å øke betydelig.

Borettslagets søppeldunker er kun til husholdningsavfall.

Større søppelmengder må andelseier selv levere på avfallsstasjon, eller kaste i container under dugnaden.

Ved å registrere seg på www.avfallsor.no/sms-varsel/ kan man få varsel på dagen før tømming av papir- og plastsøppel.

Innsamlet plastavfall skal ikke settes ut før kvelden før søppelet blir hentet.

Rentekostnader

Husleien har de siste årene økt betydelig i takt med rentehevingene fra Norges Bank.

Husleien justeres to måneder i etterkant av en renteheving. Når renten etter hvert reduseres noe, vil dette på samme måte gi utslag i redusert husleie med to måneders forsinkelse.

Branninspeksjon etter piperehabilitering

KBR har fremdeles, flere år etter piperehabiliteringen, påpekt avvik på utførte arbeider etter flere inspeksjoner. Etter gjentatt dialog og i samarbeid med SØBO har vi klart å etablere en noe mer velfungerende rutine for KBR sin innmelding av inspeksjoner og resultat av disse. Varsel om inspeksjon går imidlertid fremdeles til styreleder fremfor til den enkelte andelseier, noe som er svært krevende med tanke på å få avtalt tid og tilgang for inspeksjon hos den enkelte.

Pipefiks fikk melding om siste avvik senhøstes 2024, og fulgte heldigvis opp med rask respons og utbedring. Med dette kan endelig prosjektet anses som ferdig, og alle avvik er nå sjekket ut og ryddet opp i.

Trappeganger, fellesareal og renhold

Det har vært meldt inn noen utfordringer med renhold i fellesarealer, blant annet ble det ikke holdt rent i selve inngangspartiene, i vindusrammene og utvendig vask av vinduer. Flere steder hadde det bygget seg opp betydelig med spindelsvev og annet. Etter dialog med Brabo er dette nå tatt inn i kontrakten, slik at vi får helhetlig renhold og triveligere omgivelser.

Under dugnaden ble det gjort en større jobb med opprydding av gamle, forlatte sykler i kjellerne og på uteområdet. Dette vil bli gjentatt jevnlig for å sørge for at plassene holdes tilgjengelige for sykler som fungerer og er i bruk av beboerne.

Innbrudd i kjeller Frydenlundsveien 20

Det ble på senhøsten meldt om innbrudd i flere boder i kjelleren, og det ble samtidig meldt fra om at det var en mulighet for at innbruddet skyldtes en nøkkel på avveie. Det ble derfor tatt grep for å hente inn pris på utskifting/digitalisering av deler eller hele låssystemet, i fall det viste seg at noen hadde urettmessig adgang til bygget og vendte tilbake for gjentatte innbrudd. Foreløpig har det imidlertid ikke blitt meldt om nye tilfeller,

men beboerne oppfordres til å følge med og melde fra dersom de mistenker slik aktivitet.

Dersom det blir aktuelt må vi minimum skifte ut låsene på alle ytterdører. De vil i så fall bli erstattet med elektroniske nøkler, som lett kan sperres dersom de forsvinner. Systemet kan enkelt utvides til dørene til leilighetene om ønskelig, men det er selvsagt også et spørsmål om kost/nytte og nivå på husleia. Prisoverslag på full utskifting var på om lag 500.000,- høsten 2024.

Parkeringsregulering i området

Styret prøvde tidlig i 2024 å engasjere SØBO til å få oversikt over opplevd behov for bedre parkeringsregulering hos omkringliggende borettslag. Vi fikk lite respons på dette, men nå har Valhalla borettslag tatt ansvar for å koordinere saken. Området ligger tett på sentrum, og det er økende bruk av parkeringsplassene i området til gratis arbeidsparkering, noe som skaper betydelig press på parkeringsplassene. Områder i nærheten har fått innført bosoneparkering, noe som tvinger de som ikke ønsker å betale for parkering over til områder uten slik regulering. Parkeringsselskapet ønsker imidlertid i liten grad å ta utfordringen, med mindre det er et stort felles ønske i et område. Håpet er derfor at man kan få innført parkeringssone i nærområdet, slik at det blir mindre press på eksisterende parkeringsplasser, og dermed sikre bedre tilgjengelighet for beboerne.

Radonmåling

Det har i vinter blitt gjennomført måling av radon i kjelleren i Frydenlundsveien 20. Målingen viser for høye verdier, og det vil være behov for å gjennomføre tiltak for å få verdiene ned på akseptabelt nivå. Tiltak kan også være aktuelt i Kongsgård Allé. Målingene er noe overraskende, ettersom det ved forrige måling for noen år siden ikke ble registrert slike avvik.

Elektriske anlegg

Styret har fått flere spørsmål om anledning til å oppgradere strømstyrken inn til enkeltleiligheter, enten ved større hovedsikring, eller utvidelse fra 2 til 3-fase. Ingen av disse oppgraderingene er tillatt, og dersom avvik oppdages vil det bli krevd tilbakeført for eiers regning.

Her, som i mange andre sammenhenger i et borettslag, gjelder likhetsprinsippet. Dersom en endring skal tillates, må alle kunne innføre endringen. Fellesanlegget er ikke dimensjonert for at alle leilighetene skal ta ut mer strøm av anlegget, og dette er grunnen til at det ikke kan tillates. Alle sikringsskap ble for noen år tilbake utstyrt med godt synlig klistermerke på innsiden av skapet, som gir tydelig beskjed om dette.

Styret har på slutten av året gjennomgått sikringsskapene og kartlagt hvilke leiligheter som likevel har tatt seg til rette og økt strømstyrken til tross for disse retningslinjene. Saken vil bli fulgt opp videre i samarbeid med SØBO.

Dørtelefoner

Det viser seg at dørtelefonanlegget har en funksjon som gjør at ytterdøra kan åpnes automatisk når man ringer på. Denne funksjonen kan bli aktivert ved uheldig trykking på apparatet.

Funksjonen skal IKKE brukes, da det er viktig at man er sikker på hvem som ringer på, og at vedkommende har en berettiget grunn til å slippes inn, før man åpner døra.

Åpningsfunksjonen avkodes ved å holde inne den øverste av de tre knappene nede på høyre side og trykke én gang på døråpnerknappen.

Installasjon av varmepumpe

Det er behov for felles regelverk for installasjon av varmepumper dersom dette skal tillates montert. Når dette er på plass etter vedtak i generalforsamlingen kan eventuelt installasjon tillates. Regelverket skal sikre at installasjon ikke får negative konsekvenser for naboer som følge av vibrasjoner og støy, og at avløpsvann fra pumpene blir ledet bort på forsvarlig måte.

Sak fremmes til votering på generalforsamlingen.

Bruk av fellesvaskeriene

På fjorårets generalforsamling ble nye vasketider vedtatt innført.

Det er hengt opp oppslag på vaskeriene med nye vasketider.

Ved bruk av fellesvaskeriene skal tid være reservert. Hengelås med leilighetsnummer skal henge på reservert tid mens vaskeriet er i bruk.

Lofilteret på tørketrommel MÅ tømmes etter hver gangs bruk for å ivareta brannsikkerheten.

Forsikringssaker

Det har vært noen tilfeller av forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer i leiligheter. Ved flere slike saker risikerer vi høyere forsikringspremie, noe vi selvsagt ønsker å unngå. Ved mistanke om lekkasje kan teknisk avdeling hos SØBO kontaktes.

Styret skal holdes orientert ved alle muligheter for skader som kan påvirke bygningsmassen.

Innvendige endringer i leiligheter

Styret skal kontaktes før det iverksettes større endringer eller ombygging av leiligheter, for å sikre at endringene kan aksepteres og ikke skader bygningsmassen.

Ved behov kan styret kreve befaring for å sikre at bygningsmassen er tilstrekkelig ivaretatt.

Ved oppussing skal husordensreglene for støy og arbeid følges.

Det er viktig å vise hensyn til naboer, og forståelse for at arbeid over et lengre tidsrom er en betydelig ulempe for omkringliggende leiligheter.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Etter omfattende oppgraderingsarbeid de siste årene har det ikke vært behov for å utføre større vedlikeholdsaktivitet i 2024.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det er utført omfattende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen de siste årene, noe som har redusert sannsynligheten for uforutsette vedlikeholdsoppgaver betydelig. Styret er ikke kjent med spesielle større vedlikeholdsbehov som vil være aktuelle på kort sikt. Erfaringen fra de siste årenes vedlikeholdsaktivitet viser likevel at dette er vanskelig å forutsi med sikkerhet.

Som beskrevet i årsmeldingen kan det bli aktuelt å skifte ut låssystemet, men det er foreløpig ingen konkret plan for å gjennomføre dette.

Selv om dette ikke gjelder vedlikehold eller oppgradering er det imidlertid grunn til å nevne at Avfall Sør har varslet betydelig prisøkning på sine tjenester. Kostnad for dette vil påvirke husleia. Dersom alle gjør en god innsats med kildesortering og med komprimering av søppel og papp, vil det bidra til at denne økningen blir lavest mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

Resultatrapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 214 400	1 087 680	1 214 400	1 320 000
Inndekning av renter		921 800	881 540	984 000	948 000
Inndekning av ord. avdrag		574 464	571 912	552 000	570 000
Innbetalt kabel TV		218 416	250 272	216 000	228 000
Innbetalte dugnadspenger		10 560	10 560	10 800	10 800
Sum inntekter		2 939 640	2 801 964	2 977 200	3 076 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 813	10 063	11 100	11 500
Styrehonorar	2	72 780	69 450	75 000	75 000
Forretningsførerhonorar		76 955	73 444	78 000	78 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		13 000	12 750	12 800	13 000
Vaktmestertjenester		75 154	78 929	78 000	78 000
Lønn	3	0	269	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	10 262	9 830	11 000	11 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	108 003	63 375	57 000	138 600
Kabel-tv		219 204	253 209	216 000	228 000
Forsikring		147 618	139 259	144 000	156 000
Kommunale avgifter		688 639	609 307	673 800	713 000
Strøm		19 167	14 491	15 200	24 000
Renhold, fellesareal		66 700	85 988	66 000	66 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 311	26 841	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	853	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 404	11 949	7 100	7 900
Sum driftskostnader		1 523 510	1 460 005	1 445 000	1 600 000
Driftsresultat		1 416 130	1 341 959	1 532 200	1 476 800
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		49 776	4 288	0	35 000
Annen finansinntekt		6 373	3 714	3 800	6 200
Rentekostnad		933 333	904 004	984 000	948 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-877 183	-896 002	-980 200	-906 800
Årsresultat	6, 7	538 947	445 957	552 000	570 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-538 947	-445 957	552 000	570 000
Sum disponering av resultat		-538 947	-445 957	552 000	570 000

Balanserapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	703 927	703 927
Bygninger	8, 9	1 664 800	1 664 800
Andre fellesanlegg	8, 9	12 625 932	12 625 932
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	94 653	84 415
Sum anleggsmidler		15 089 312	15 079 074
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		240 150	107 231
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 415 780	1 438 302
Sum omløpsmidler	6	1 655 930	1 545 533
SUM EIENDELER		16 745 242	16 624 607

Balanserapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		-763 514	-763 514
Årets resultat		538 947	0
Sum egenkapital	7	-220 168	-759 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	16 531 433	17 117 830
Borettsinnskudd	9, 11	227 200	227 200
Sum langsiktig gjeld		16 758 633	17 345 030
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 337	16 521
Leverandørgjeld		172 458	5 141
Skyldig off. myndigheter		0	4
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	29
Påløpne renter		16 982	16 997
Sum kortsiktig gjeld	6	206 777	38 692
Sum gjeld		16 965 410	17 383 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 745 242	16 624 607

AL SOLBORG BORETTSLAG

Kristiansand, 10.02.2025

Lasse Moen Sørensen
Styreleder

Henriette Ødegaard
Styremedlem

Kai Aslak Sørthe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

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

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 813	10 063
Sum	10 813	10 063

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	72 780	69 450
Sum	72 780	69 450

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	0	240
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	29
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	10 262	9 826
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	4
Sum	10 262	10 099

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	5 246	24 004
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	44 483	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	32 775	30 394
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	2 039
6630 BRØYTING	22 619	4 297
6690 DUGNADSUTBETALINGER	2 880	2 640
Sum	108 003	63 375

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	5 315
7440 KONTINGENT NBBL	2 904	2 904
7720 GENERALFORSAMLING	0	351
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 222	2 886
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	403	493
Sum	6 404	11 949

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	1 506 841	1 630 216
Årets resultat	538 947	445 957
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-586 397	-561 299
Endringer i andre langsiktige poster	-10 238	-8 033
B. Årets endringer i disponible midler	-57 688	-123 375
C. Disponible midler UB	1 449 153	1 506 841
Omløpsmidler	1 655 930	1 545 533
- Kortsiktig gjeld	206 777	38 692
Disponible midler 31.12	1 449 153	1 506 841

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 400	4 400
Annen egenkapital 01.01	-763 514	-1 209 472
Årets resultat	538 947	445 957
Sum egenkapital 31.12	-220 168	-759 114

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

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

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

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 664 800	703 927	12 625 932
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Anskaffelsesår :	1958	2006	2015
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	16 758 633	17 345 030
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 994 659	14 994 659

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til dugnadsutbetalinger.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea
Lånenummer:	60308122797
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,50 %
Beregnet innfridd:	25.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	19 075 000
Lånesaldo 01.01:	17 117 830
Avdrag i perioden:	586 397
Lånesaldo 31.12:	16 531 433

Pantegjeld

Ant. andeler Andel gjeld 31.12 Sum fellesgjeld

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308122797

44

375 714

16 531 416

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

Resultat og balanse med noter for AL SOLBORG BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL SOLBORG BORETTSLAG

Styreleder	Lasse Moen Sørensen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Kai Aslak Sørthe (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Henriette Ødegaard (sign.)	12.02.2025



Til generalforsamlingen i AL SOLBORG BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Revisjonsberetning 43

Signers:

Name	Method	Date
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-14 14:25



This document package contains:

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



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

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

(5) Varmepumpe

Etter søknad kan styret i borettslaget gi tillatelse til installasjon av varmepumpe i tilknytning til en andel i borettslaget. Styret står fritt til å velge leverandør, kvalitet, plassering, lydnivå og montering av varmepumpa. Etter montering er det andelseiers ansvar å bekoste reparasjoner og vedlikehold av varmepumpa. I tilfellet fasaden skal rehabiliteres, skal andelseier bekoste eventuell demontering av varmepumpa. Andelseier skal bekoste eventuelle reparasjoner som følge av at fasaden skades ved demontering av varmepumpa.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Solborg Borettslag

Valgkomiteen har slutført sitt arbeid og legger fram følgende innstilling for styresammensetning i kommende periode.

Styret:

Styreleder: Lasse Moen Sørensen (ikke på valg)
Styremedlem: Henriette Ødegaard (gjenvalg, 2 år)
Styremedlem: Aslag Sorthe (gjenvalg, 2 år)

Vararepresentanter:

- 1. varamedlem:** Curt Hvolbæk (ny, 1 år)
- 2. varamedlem:** Sondre Martin Stangeland (gjenvalg, 1 år)

Valgkomiteen vurderer at denne styresammensetningen sikrer konitunitet, høy kompetanse og viderefører det gode samarbeidet i styret. Valgkomiteen anbefaler generalforsamlingen å godkjenne innstillingen.

Imidlertid har ikke valgkomiteen funnet kandidater til valgkomite for neste periode. Valgkomiteen anbefaler at valg på ny valgkomite, i likhet med forrige generalforsamling blir foretatt under selve generalforsamlingen.

For valgkomiteen
Terje Næss
Maria Knapstad

FULLMAKT

NAVN: _____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____/____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

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

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

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

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

Leveres ved inngangen



Kristiansand kommune

Adresse Serviceboks 417, 4604

Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 Gårdsnr.: 152 Bruksnr.: 600

Adresse: Kongsgård alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S

Referanse: 1411260091

Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Kommentar

Slamavskiller: NEI

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Kristiansand kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4204 **Gårdsnr.:** 152 **Bruksnr.:** 600**Adresse:** Kongsgård alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S**Referanse:** 1411260091

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Ja
Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	
Reguleringsformål	bolig m/bevaring

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**Resultat etter
brannforebyggende 07.11.2024
tiltak**

Til AL SOLBORG
BORETTSLAG

Gjelder Kongsgård alle Ref. saksnr:
4A-H0302 2024/27813

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak: Feiing

Status: Utført

Årsak ikke utført:

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

A/L Moderne Boligbygg

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 4

Kongsgård alle

boligblokk

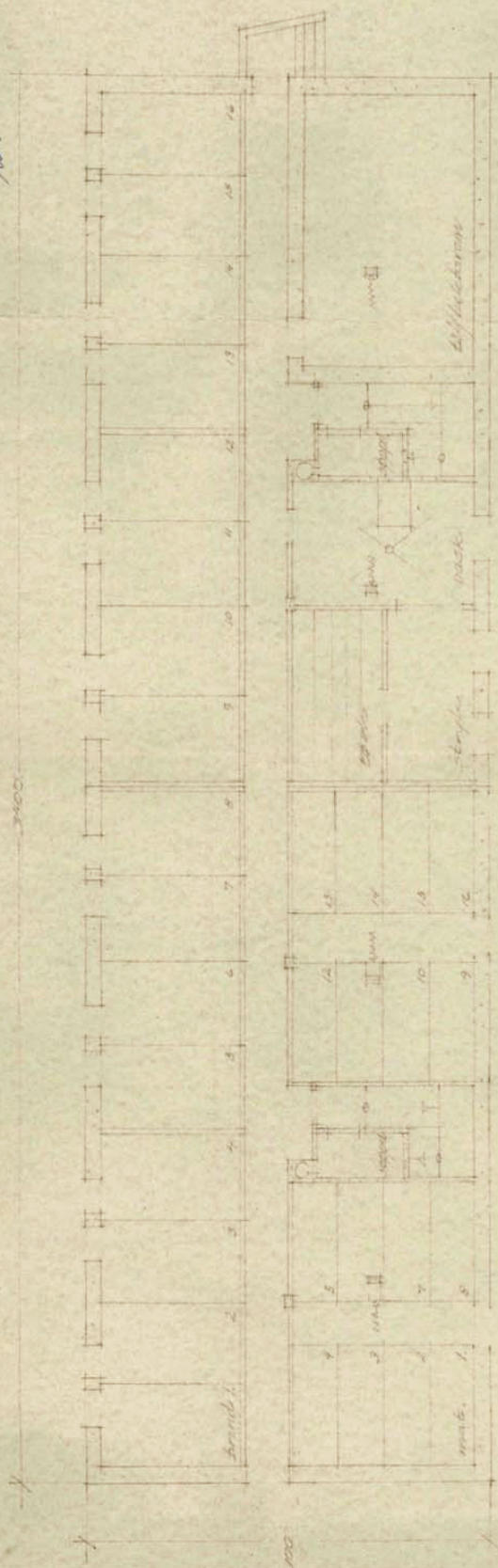
er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 9. mai 1939

John Simons

Bygningsvesen
bygningsvesen

Godkjent 9/11 1902 av
Kristiansund Bygningråd
på visse vilkår
J.H.



1.

1/2 Andetters B.B.

Selborg

Keller.

ma. 1100

for sand og sten

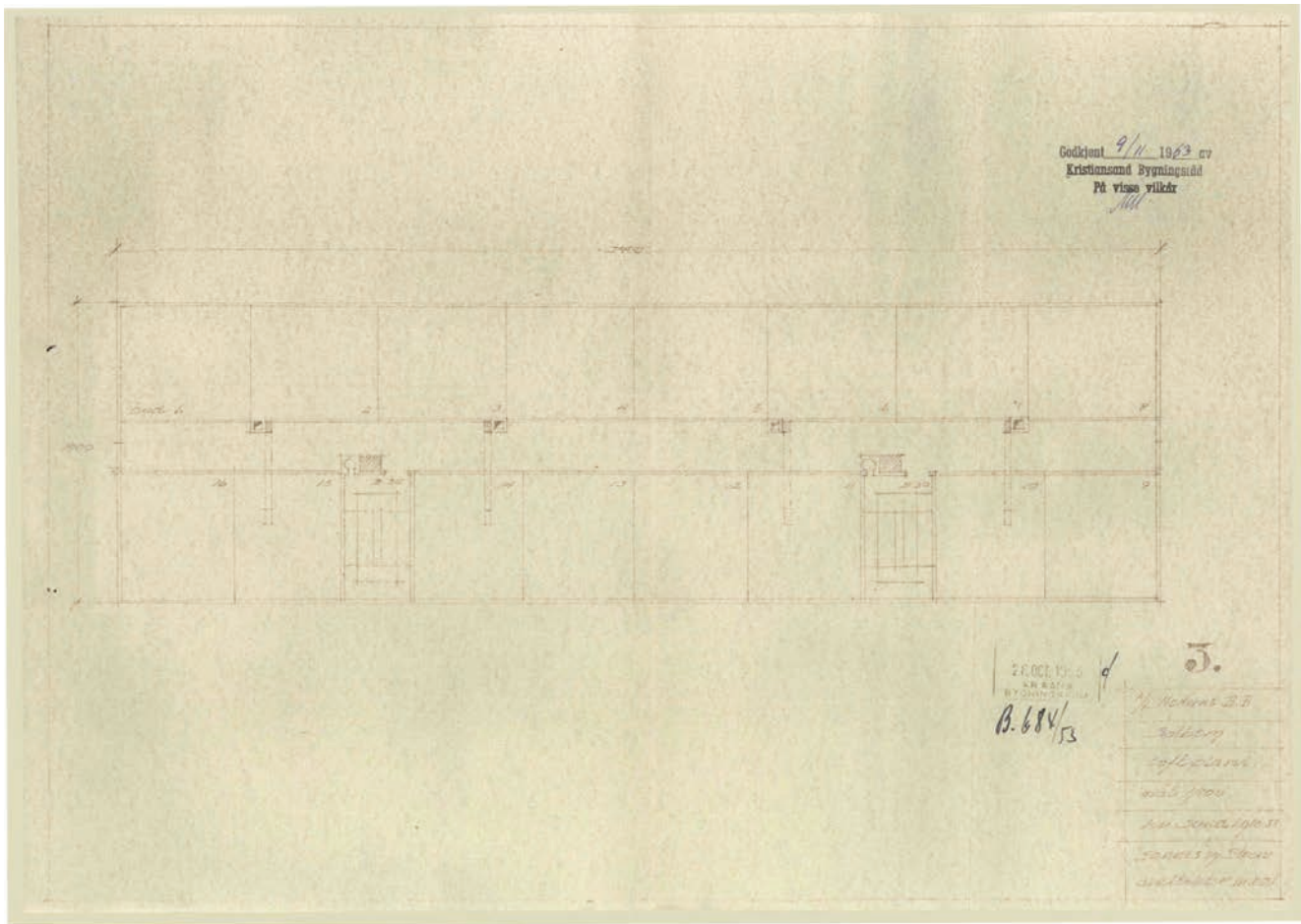
Sannes og Søren

ambler m.a.a.

RECEIVED
BY BUILDING
DEPARTMENT

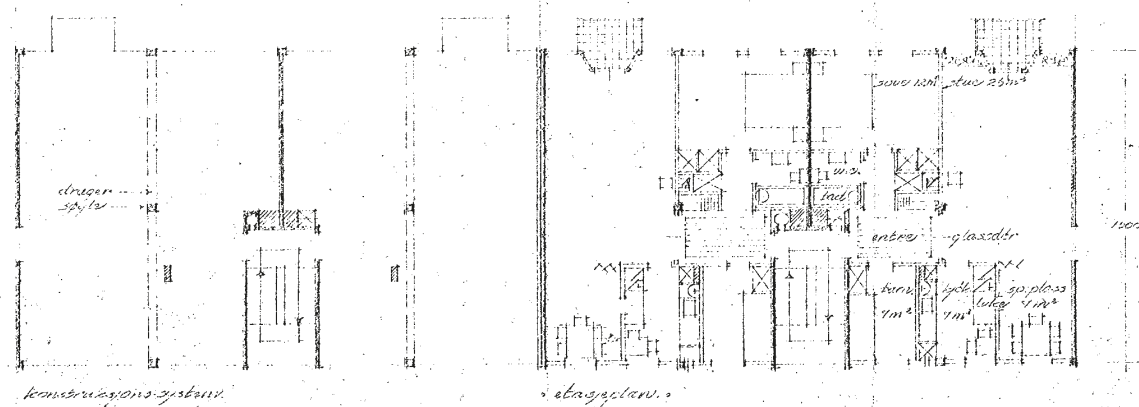
B. 684/3

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



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

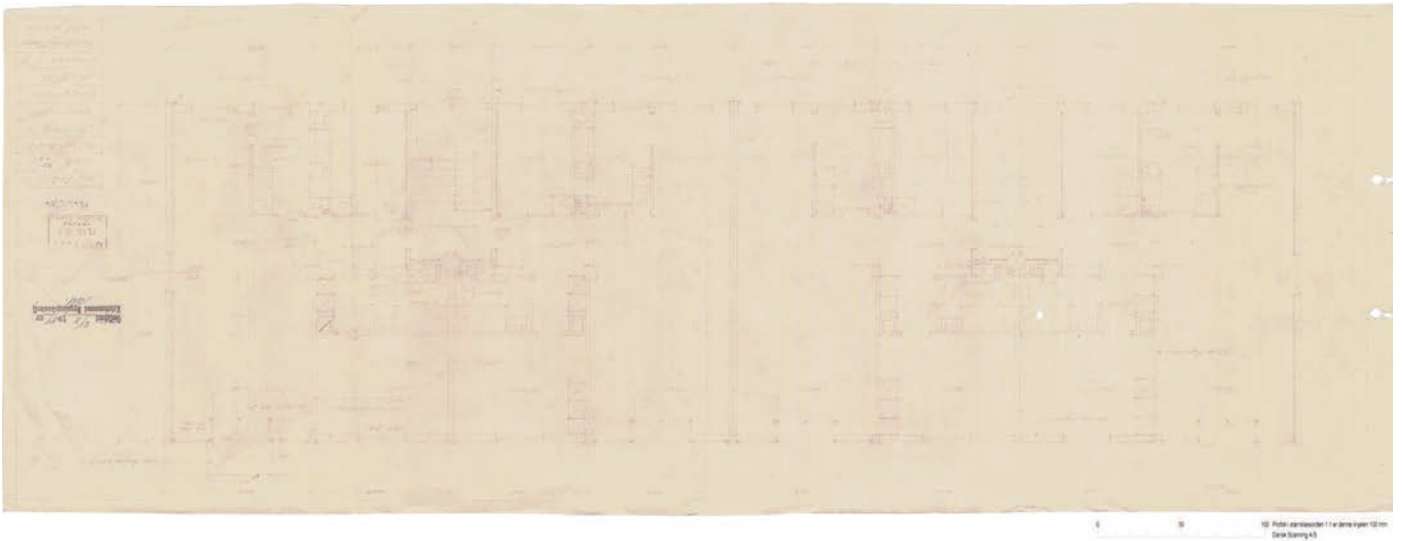
Godkjent 9/11 1953 av
Kristiansund Bygningsskild
På visse vilkår
M.H.



- ☒ arm betong
- ☒ lettvegger
- ☒ kranaler, opplegg
- ☒ kott
- ☒ barleskip

28.08.1953
B. 684/53

2.
K. Halden, B.B.
Bolkorp
lilleghet 30m²
mål 17m
kr. 39 nel 20/10 53
Sammes og Steen
abteistekst m.m.a. 6





ÅF Infrastruktur AS
Ranvikstranda 2B
3212 SANDEFJORD

Att.: Reidar Larsen

Vår ref.:
201111858-19 /AB
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 05.10.2015

FERDIGATTEST - FRYDENLUNDSVEIEN 20A - 152/600 - UTVIDELSE OG INNGLASSERING AV BALKONGER

Byggeplass:	Frydenlundsveien 20A	Eiendom:	152/600
Ansvarlig søker:	ÅF Infrastruktur AS	Adresse:	Ranvikstranda 2B, 3212 SANDEFJORD
Tiltakshaver:	AL Solborg Borettslag v/Sørlandets Boligbyggelag	Adresse:	Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Boligbygg på 3 og 4 et.	Tiltaksart:	Fasadeendring

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.3.2004

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for utvidelse og innglassing av balkonger slik det er beskrevet i tillatelse av 13.11.2012.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

André Berntsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: AL Solborg Borettslag v/Sørlandets Boligbyggelag, Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
André Berntsen
Telefon
+47 38 24 31 95

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

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



K2 Byggteknikk AS
Ringveien 206
3223 SANDEFJORD

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201111858-7

Saksbeh: Andre Berntsen

Dato : 13112012

RAMMETILLATELSE - UTVIDELSE AV BALKONGER

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Byggeplass: FRYDENLUNDSVEIEN 20A

Eiendom: 152/600

Tiltakshaver: AL Solborg Borettslag v/Sørlandets
Boligbyggelag

Adresse: Postboks 382, 4664 KRISTIANSSAND S

Søker: K2 Byggteknikk AS

Adresse: Ringveien 206, 3223 SANDEFJORD

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 20-1, første ledd, bokstav a), og § 21-4 godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 18.10.2011 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger.

Det foreligger protester til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § 21-2, jf SAK10 § 5-4, er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

SØKNADEN:

Søknad om rammetillatelse er mottatt 14.9.2011. Manglende dokumentasjon ble mottatt 18.10.2011. Søknaden omfatter utvidelse og innglassing av balkonger. BRA er ikke oppgitt.

SPESIELLE FORHOLD:

Kommunedelplan for Lund (KL - 27.4.2005), for områder merket 1, skal reguleres til bevaring. Planforslag nr. 1258 Agder allé 4 m.fl. er sendt ut til offentlig ettersyn 2.2.2012. B2 – bolig og hensynssone bevaring kulturmiljø - eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt av hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk. KL ble opphevet 22.6.2011 og erstattet av kommuneplan for Kristiansand. Plan nr. 1258 vil gå foran kommuneplanen når denne er rettskraftig.

GJELDENDE PLANGRUNNLAG:

Reguleringsplan nr. 24 Agder Allé Del II. Godkjent 22.9.1950. Formål bolig.

Postadresse

Kristiansand kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 417 Lund
4604 Kristiansand

Besøksadresse:

Tollbodgt. 22
Telefon/telefaks:
38075530/38075544

E-Postadresse:

post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse:

<http://www.kristiansand.kommune.no>

Foretaksnummer: NO 963296746 MVA

NATURMANGFOLDLOVEN

Tiltaket omfatter innglassing og utvidelse av eksisterende balkonger. Det er foreligget ikke registreringer på biologisk mangfold i naturbasen for omsøkte plassering. På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven.

BYGGETOMTEN:



Fig. 1: Frydenlundsveien 20 A, fasade mot vest, flyfoto tatt 26. juli 2009 kl. 15.49

ESTETISKE KRAV:

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

Byantikvaren har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 18.10.2011 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan og bygningsetaten mener derfor at tiltaket er akseptabelt i forhold til Solbygg. Omsøkte tiltak er tilpasset forslag til nye reguleringsbestemmelser i samarbeid mellom borettslaget, Sørlandet boligbyggelag og Byantikvaren.

Kirkeveien borettslag og Solborg borettslag gis muligheten til å utvide verandaene og kunne bygge heis som tilbygg ved inngangene, begge deler for å tilrettelegge for økt tilgjengelighet for alle. Resultat av bevaringsplanen vil i eksteriører være nye og litt større verandaer til Solborg borettslag og eventuelt Kirkeveien 5 borettslag.

BELIGGENHET OG HØYDEPLASSERING:

Balkongene skal plasseres 2,1 meter utenfor dagens vegglinje, jf. tegning 2011-044-01, datert 10.6.2011. Balkongbredden er oppgitt til 4,2 meter.

PROTESTER/BEMERKNINGER:

Det foreligger protest fra Boligaksjeselskapet Agder Allé 4, c/o Styreleder Einar Bergstø, Østre Strandgate 71, 4608 Kristiansand S. Klagen er datert 29.8.2011. Klagen er innkommet rettidig:

Klager påpeker manglende informasjon vedr. forhold til vern og tegningsinformasjon (målsetting). Nye balkonger vil påvirke tilgrensende balkonger på Solbygg, og påstås å være ødeleggende og sjenerende.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL PROTESTER:

Klager har anført at tiltaket vil sterkt redusere kvalitet på balkonger i Solbygg, og vil ødelegge og sjenerere for balkonger i Solbygg, uten å utdype dette noe mer. Søknadstegningene er målsatt med bredde og

dybde på balkongene. Fasadetegningene viser grensesnittet mot Solbygg. Tegningsgrunnlaget er forelagt Byantikvaren, og utformingen som omsøkt har fått aksept av antikvarisk myndighet.

Vurdering av sol/skygge:

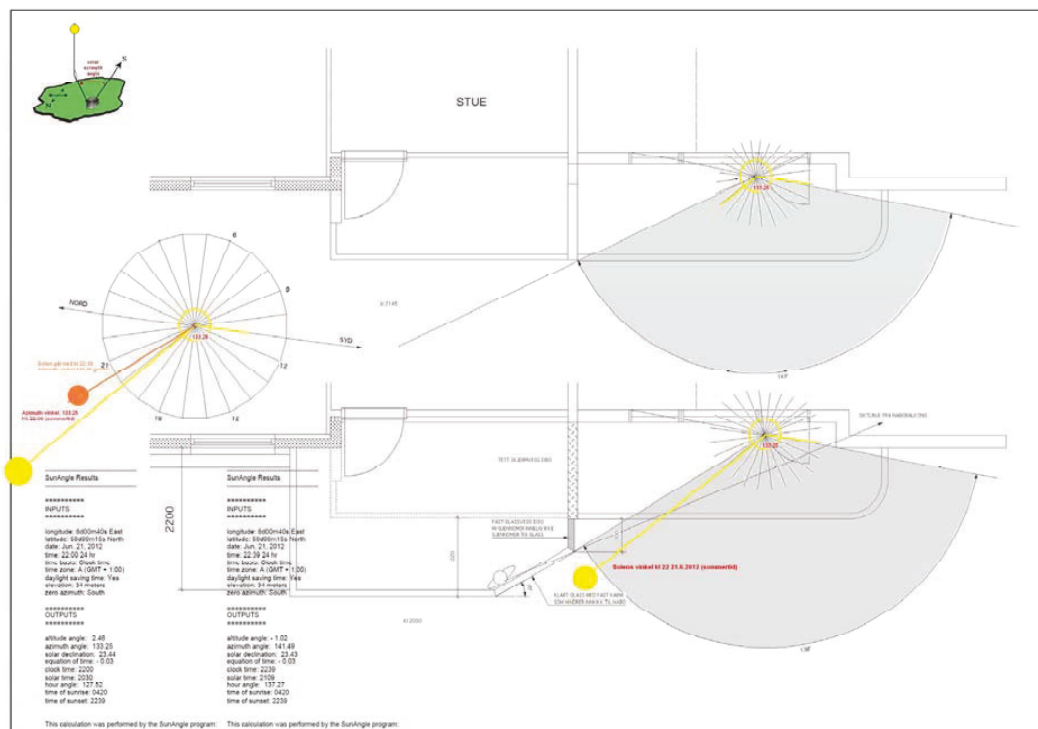


Fig. 2: Plan- og bygningsetatens kontroll av sol/skygge på balkongene. Gul linje markerer azimuth vinkel kl 22:00 21.6.2012 (sommersolverv og sommertid). Oransje linje markerer solens posisjon når den står i horisont (går ned). Gradskiven på tegning (2011-044-10) vedlagt søknad om dispensasjon angir feil posisjonering av solen mht. klokkeslett. Tegningen viser også at eksisterende balkonger har en sektor (grå skravur) på 143 grader mellom sør og siktlinje som tangerer skillevegg. Etter ombyggingen reduseres denne sektoren til 138 grader. Azimuth vinkel 138 grader sammenlignet med vinkel på tegningen imidlertid kl 22:23, mens solen går ned i horisont kl 22:39. Tap av kveldsol er således ikke relevant.

DISPENSASJONER:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Denne foreleggningen er viktig for å sikre at nasjonale og viktige regionale interesser blir ivaretatt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra pbl § 29-4 2. ledd, vedrørende avstand til nabogrense for balkonger som rehabiliteres/ombygges i grenseskillet mellom «Solbygg» og Frydenlundsveien 20 A. .

Som begrunnelse oppgi ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Ønsket om å søke om dispensasjon har sin bakgrunn i at dagens balkonger i borettslaget er små og lite anvendelige, samtidig som de teknisk og vedlikeholdsmessig sett har kommet i en tilstand hvor de bør skiftes ut. Borettslaget er således også pliktig til å ivareta den sikkerhetsmessige siden. I denne forbindelse var det naturlig å se på muligheter til å tilpasse nye balkonger til dagens bruk. Den foreliggende løsning er blitt nøye vurdert av byantikvaren og anbefalt som en god løsning som ivaretar områdets og kvartalets særegenhet samtidig som behovet for vedlikehold/utbedring ivaretas. Balkongene er tenkt innglasset, noe som også gir en klimasone med positiv effekt i forhold til energibruk. Solborg Brl består av i alt 44 leiligheter hvor 4 leiligheter er bygget i eiendomsgrense mot Solbygg. Balkongene mot nabo ble derfor omarbeidet for å tilpasse seg naboens ønsker i størst mulig grad. Mot nabo er balkongen ført 500mm ut før hjørnet er knekket i 60 graders vinkel. Dette er gjort for å gi best mulig utsikt for nabo mot nord, og for at nabo skal miste minimalt med sollys. Som det fremkommer av tegning vil utsikt og innslipp av sollys kun bli redusert med 5 grader fra 143 til 138 grader.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, er:

Hensynene bak pbl § 29-4 2. ledd er tradisjonelt å holde avstand mellom bebyggelse for å forebygge spredning av brann. Videre kommer hensynet til lys, trivsel og miljøforhold på tomta, og forhold til annen bebyggelse i strøket. Det skal også tas hensyn til terrenget rundt tomta, slik at bebyggelsen tilpasses dette, samt at det skal tas tilbørlig hensyn til naboenes interesser når det gjelder sol og utsikt.

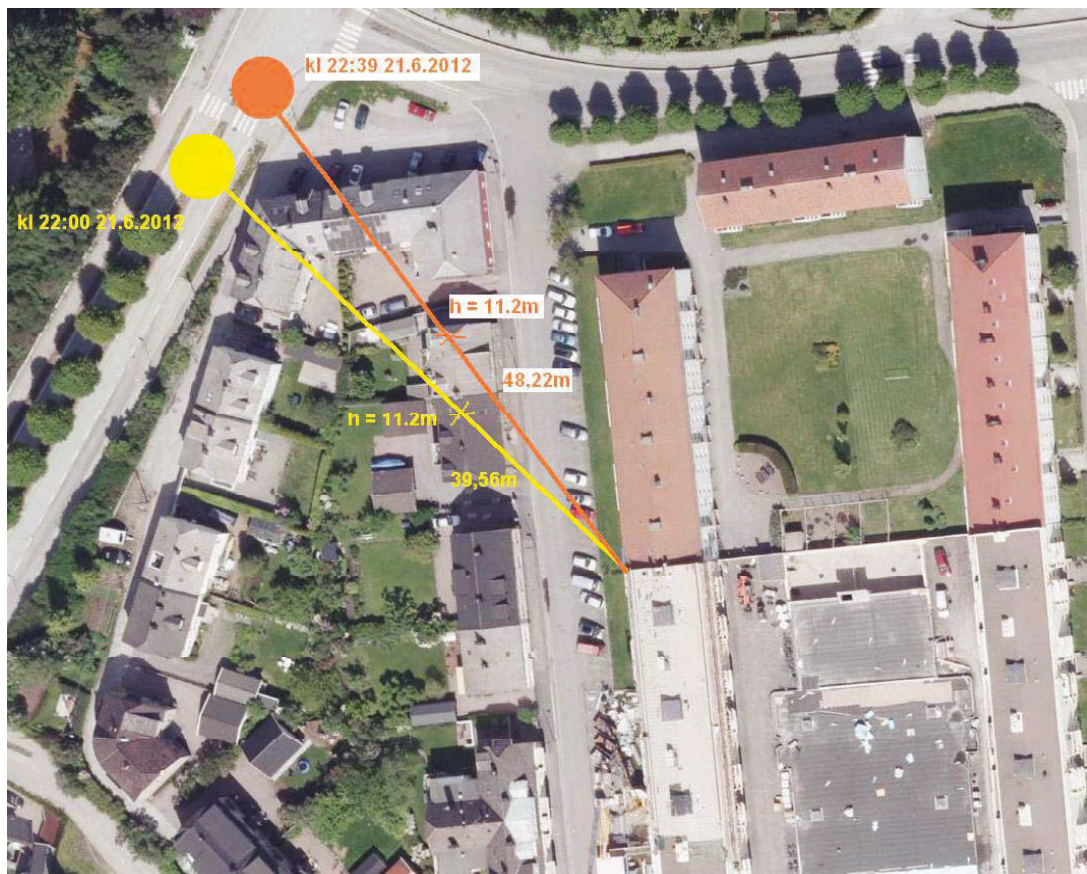


Fig. 3(nederst s. 4): Vi viser til figur 2 s. 3. Den gule linjen danner vinkel 15,8 grader med horisontalplanet når den tangerer mønelinjen på Frydenlundsveien 19. Den oransje linjen danner vinkel 13,1 grader med horisontalplanet når den tangerer mønet på Frydenlundsveien 21. Solens vinkel med horisontalplanet (altitude vinkel) kl 22:00 er 2,46 grader og kl 22:39 er solens vinkel med horisontalplanet -1,02 grader. Dvs. solen er under horisont. For å kunne se solen kl 22:00 over mønet på Frydenlundsveien 19 må observasjonspunktet plasseres + 9,5 meter over horisontalplanet. Dvs. at det kun er én balkong i 4. etasje som har sol kl 22, og konklusjonen må derfor kunne bli at tiltaket påvirker mht. tap av sollys i liten grad.

Når det gjelder brannfare og fare for brannsmitte, går det frem av saksdokumentene at terrassen bygges med skillevegg mellom eksisterende balkonger med brannmotstand EI60. Kommunen finner på bakgrunn av dette at det ikke er fare for brannsmitte fra tiltaket til balkonger i Solbygg.

Når det gjelder hensyn til lys, trivsel, sol og utsikt vil vi vise til søkers vurdering der det fremgår at i forlengelsen av skilleveggen for de 500mm før avfaset hjørne er det tenkt en glassvegg med brannmotstand EI30 med glass som slipper gjennom lys, men som en ikke kan se igjennom. Dette er gjort for å slippe inn mest mulig lys. Balkongens parti som er knekket blir fast glassvegg av klart glass som ikke kan åpnes. Denne løsning vil gi mindre mulighet for innsyn enn dagens situasjon, samtidig som klart glass ikke hindrer utsyn fra leilighet til Solborg Brl. Plan- og bygningsetaten tiltrer søkers vurderinger. Vi viser også til tegning 2011-044-10 hvor det fremgår at situasjonen ikke forblir uendret, men forandringen fremstår ikke som vesentlig ulempe ved at man mister utsyn mot nordvest fra den angitte «standplass». Sektoren reduseres med 5 grader. Tiltaket medfører ikke tap av sollys.

Kommunen finner etter dette at hensynene bak bestemmelsen i pbl § 29-4 2. ledd ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Vi går så videre til å vurdere fordeler og ulemper ved tiltaket.

Søker har anført at dagens balkonger i borettslaget er små og lite anvendelige, samtidig som de teknisk og vedlikeholdsmessig sett har kommet i en tilstand hvor de bør skiftes ut. I den forbindelse er det ønskelig å se på muligheter for en bedre tilpassning mht. bruk.

Det vises til at utvidelsen ikke medfører reell ulempe for klager utover noe tap av utsyn mot nordvest. Dette avhenger imidlertid av hvor man oppholder seg på balkongen. Det vises til at området er et tettbygd strøk, og at de ulemper tiltaket har medført for klager ikke er mer en man må kunne forvente i et slikt område. Kommunen viser til at tiltakshaver har behov for hensiktsmessige utearealer på eiendommen sin. Kommunen har vurdert det slik at det er dette arealet på eiendommen som er best egnet som uteplass for tiltakshaver. Vi viser også til den økte nytte- og bruksverdi tiltaket på eiendommen vil medføre for tiltakshaver.

Klager har anført at nye balkonger vil påvirke tilgrensende balkonger på Solbygg, og påstås å være ødeleggende og sjenerende. Kommunen bemerker at de nye balkongene vil gi påvirkning, men finner ulempen for klager objektivt sett fremstår som liten.

Kommunen finner etter en konkret samlet vurdering at fordelene tiltakshaver har ved tiltaket er klart større enn ulempene for klager. Vi finner på bakgrunn av dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

UTTALELSER FRA ANNEN MYNDIGHET:

Det vises i sin helhet til planbeskrivelse for plan nr. 1258 utarbeidet av By- og samfunnsenheten ved Helge Solli og Hans Munksgård. Det vises også til reguleringsbestemmer for samme plan.

AVFALL:

Dette tiltaket utløser krav om utarbeidelse av avfallsplan/ miljøsaneringsbeskrivelse, jf TEK10 §§ 9-6 og 9-7.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse skal ikke sendes inn, men foreligge i tiltaket og være tilgjengelig ved tilsyn.

Minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltaket skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning, jf. TEK10 § 9-8.

TILSYN:

Vi vil minne om at avfallshåndtering og sluttkontroll er pålagte prioriterte tilsynsområder for kommunene i 2011 og 2012, jf SAK10 § 15-3. I tillegg er universell utforming fortsatt et prioritert tilsynsområde i Kristiansand.

På bakgrunn av dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i denne saken.

TILTAKET KAN IGANGSETTES NÅR ANSVARLIG SØKER HAR FÅTT IGANGSETTINGSTILLATELSE. VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE KAN FATTES NÅR FØLGENDE VILKÅR ER OPPFYLT:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

GYLDIGHET:

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

BEHANDLINGSGEBYR FOR ANSVARSRETT:

Følgende foretak er godkjent for ansvarsrett i samsvar med "Søknad om ansvarsrett/Kontrollplan":

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
350,-	K2 Byggeteknikk AS	SENTRAL	PRO	2	Utforming, prosjektering av bæringkonstruksjoner og brannteknisk prosjektering.

SAMLET GEBYR:

Behandlingsgebyr kr 5100_{disp} + 8 100_{tilbygg/fasade} + kartavgift kr 450, - + gebyr for ansvarsrett til sammen kr **14 000,-** må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

KLAGEADGANG:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

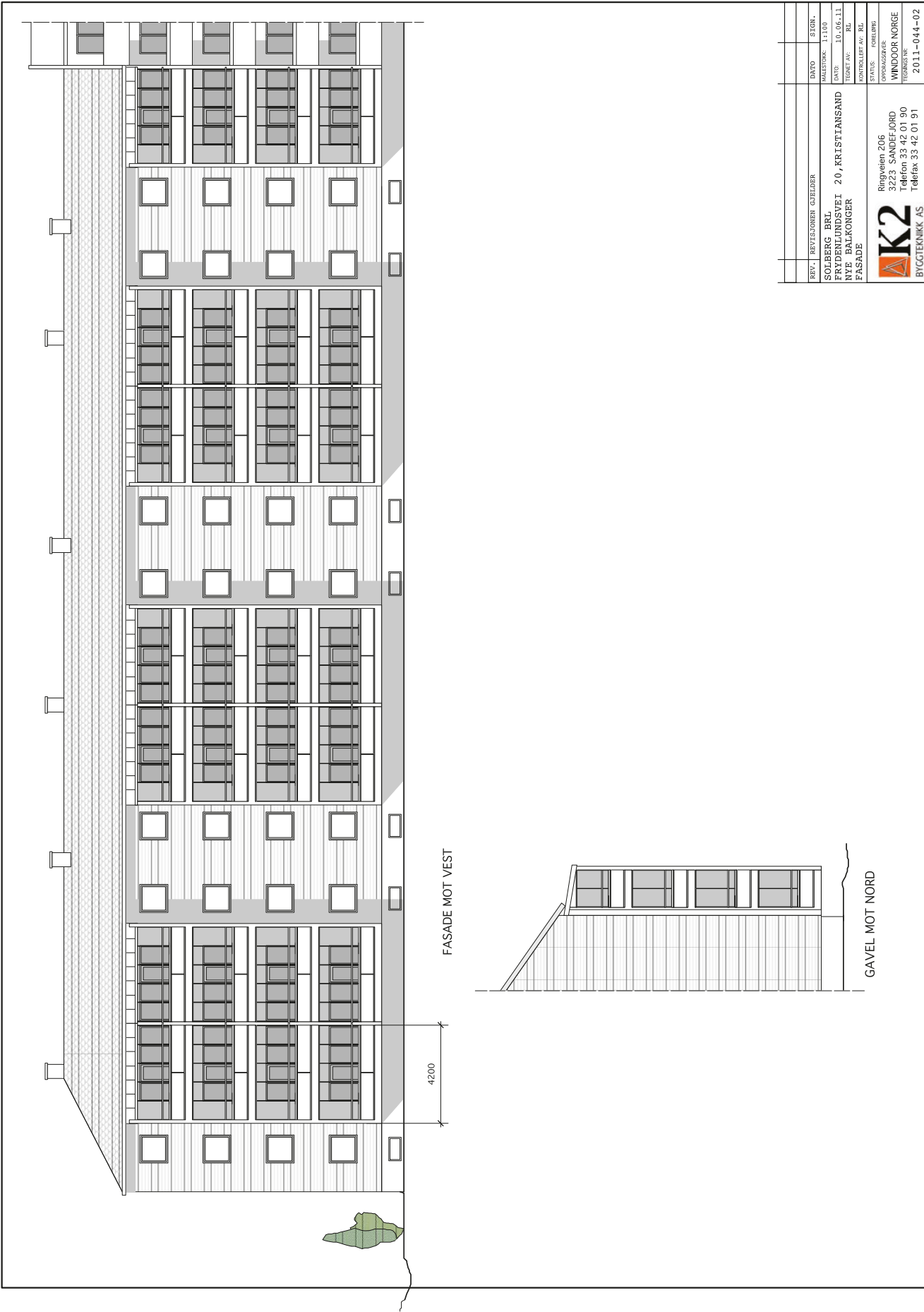
Andre Berntsen
Byggesaksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

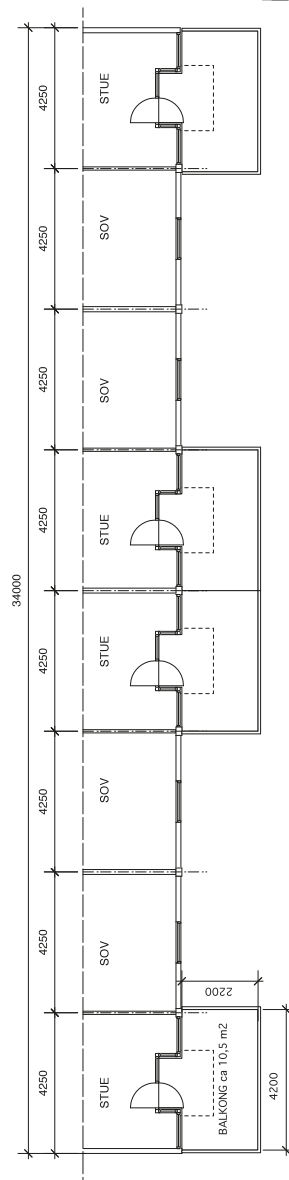
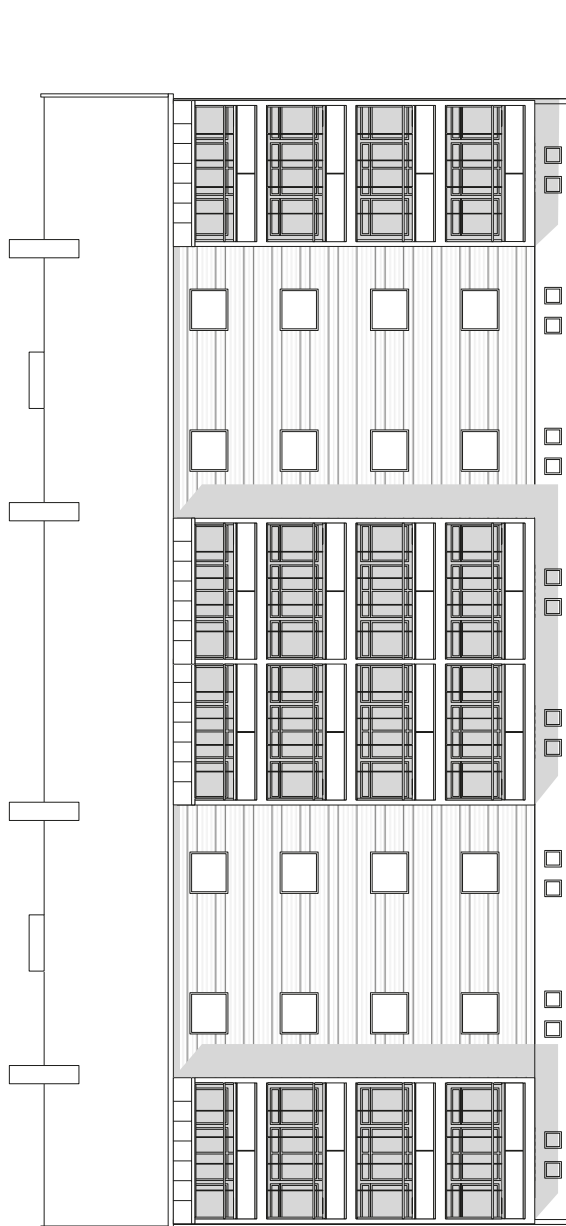
Boligaksjeselskapet Agder Allé 4, c/o Styreleder Einar Bergstø, Østre Strandgate 71,
4608 Kristiansand S

Vedlegg 2

Orientering om klageadgang
Illustrasjoner



PROJ.	REVISEDOR	GJELDER	DATO	STOR.
SOLBERG BRU	FRYDENLUND	VEI 20, KRISTIANSTAND	MAJESTRICK	11100
RYE	BALKONGER	PASADE	DATO	10.06.11
			TEKST AV	RL
			KONTROLLE AV	RL
			STATUS	FORELØP
			OPDRAGSGIVER	WINDOOR NORGE
			TEKNISSKISSE	WINDOOR NORGE
			Ringnesen 206	2011-044-02
			3223 SANDFJORD	
			Telefon 33 42 01 90	
			Telefax 33 42 01 91	
			BYGGTEKNIKK AS	

[illegible]



FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- SEKSJONERING- OG BYGGESØKNADER/ MELDINGER
SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30



Gnr.: 152 Bnr.: 600 Fnr.: Snr.:
Adresse: Frydenlundsveien 20
Sokkelhøyde:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

----- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

----- Usikre eiendomsgrenser

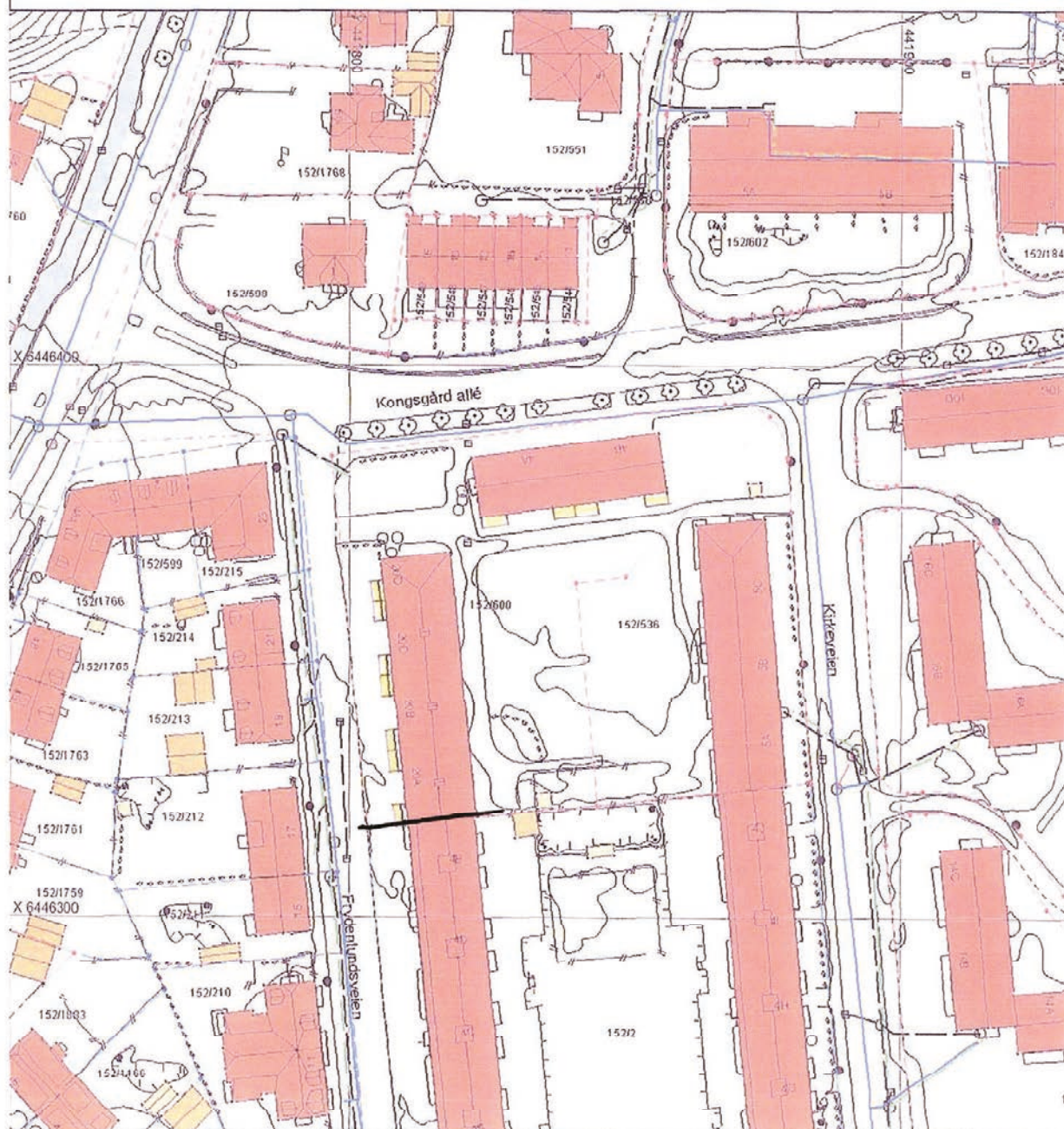
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

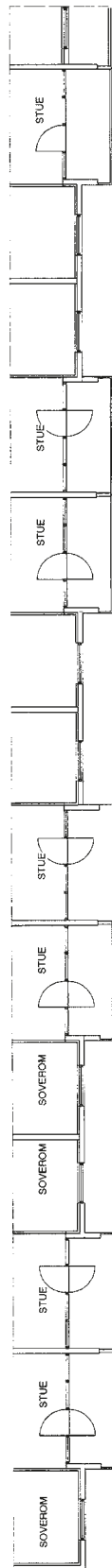
Målestokk: 1:1000

0 10 40 m

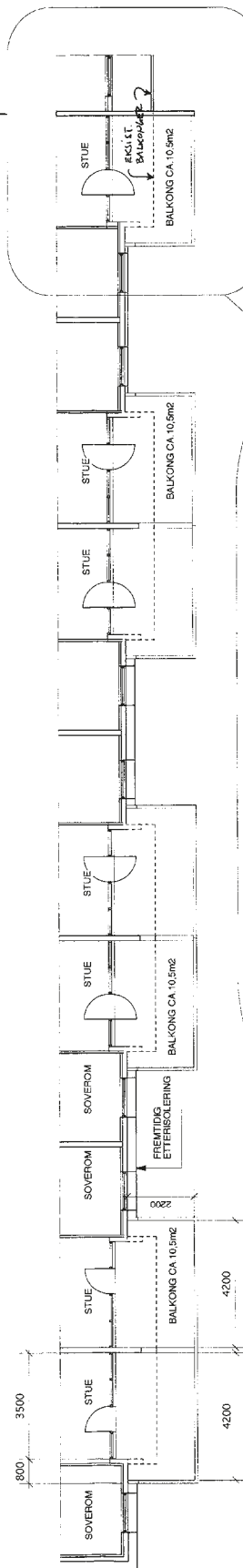
Dato: 10.08.2011

Sign.: ed

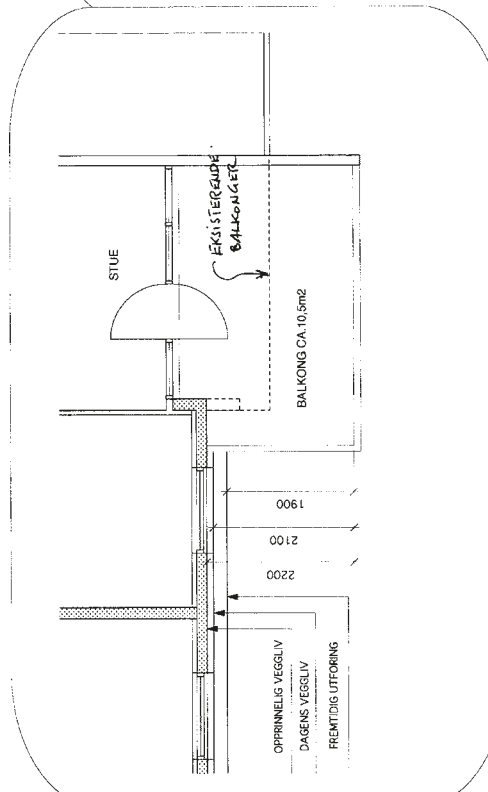




EKSISTERENDE PLAN



FORSLAG TIL UTVIDELSE AV BALKONGER

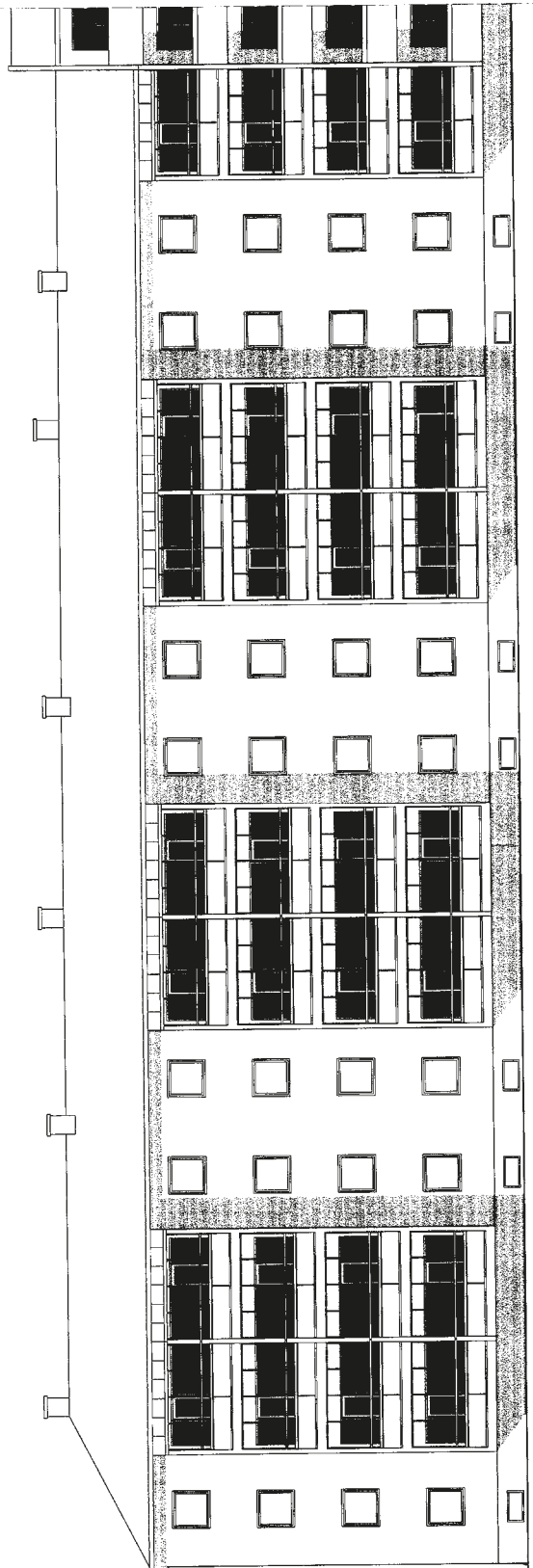


REV.	REVISJONEN	UTDRAKT	DATE	STIG.
1	SOLBERG BRL	FRYDENLUNDSEI 20, KRISTIANSTAND	11.10.11	
2	NYE BALKONGER	PLAN	10.06.11	
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

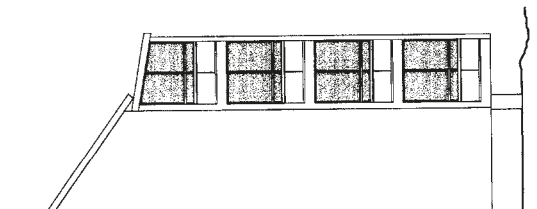
Ringveien 206
3223 SANDEFJORD
Telefon 33 42 01 90
Telefax 33 42 01 91

AK2
BYGGETEKNIKK AS

SOLBORG ← → SOLBYGG

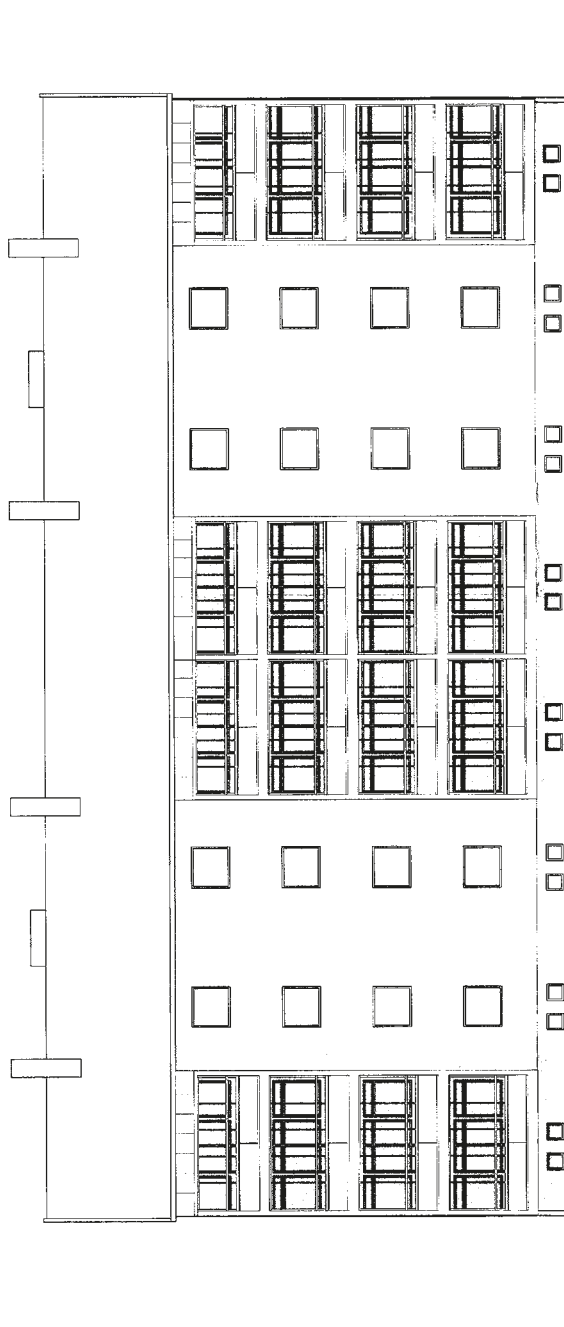


FASADE

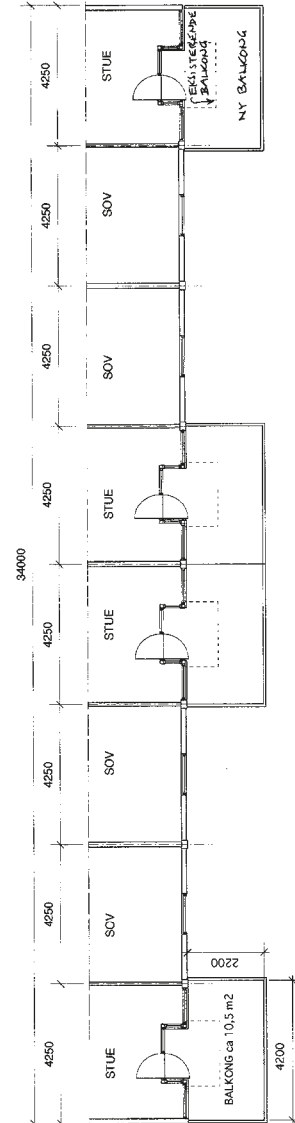


GAVEL

REV.	REVISJONEN	GJELDER	DATO	STOR.
SOLBORG BRL			MAISTADEN 1110	
FRYDENLUNDSVEI 20, KRISTIANSTAD			DATE	10.06.11
NYE BALKONGER			TEGNET AV	RL
FASADE			KONTROLLERT AV	RL
			STATIS	FORL. END
			OPPLASNING	WINDOOR NORGE
			TELEFON	33 42 01 90
			TELEFAX	33 42 01 91
			BYGGTEKNIKK AS	02



FASADE MOT SYD



PLAN

REV. RIVISJONEN GÅLDER	DATE	STOR.
SOLBORG BNL	MALETONS	1.100
KONGSGÅRD ALLE 4, KRISTIANSTAD	DATE	10.06.10
NYE BALKONGER	TUNET AV	285
PLAN OG FASADER	SKITTEPLAN AV BL	
	STATUS	ARBEIDSTILGANG
	OPPLAGSØKER	WINDOOR AS
	Ringveien 206	3223 SANDEFJORD
	Telefon 33 42 01 90	Telefax 33 42 01 91
	BYGGETEKNIKK AS	03



Kristiansand
kommune

PIPEFIKS AS
c/o Proplan Regnskap as Dronningens gate 12
4610 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00256-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
17.02.2021

Kongsgård alle 4 A, ferdigattest for piperehabilitering

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 152 / 600 / 0 / 0
Ansvarlig søker: PIPEFIKS AS
Tiltakshaver: AL SOLBORG BORETTSLAG

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

Ferdigattesten gis på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak, SAK10, §§ 5-3, 8-1 og 8-2. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten har avsluttet saken.

Ferdigattesten gjelder for renovering av pipe slik det er beskrevet i tillatelse av 17.02.2021.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Erik Koveland
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
AL SOLBORG BORETTSLAG

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
90601902

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

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

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

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

Innholdet i klagen

Du må presisere:

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

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

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

Kostnader ved omgjøring av vedtak

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

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

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

Plan nr. 1258

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

1 Fellesbestemmelser

Hovedformål

Formålet er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området, og sikre deler av Vabua som grøntområde.

Alle søknads- og meldepliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Universell utforming

All ny bebyggelse og utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utbygging.

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

2.1 Bolig, forretning og kontor og hensynsone bevaring kulturmiljø– B1, BFK 1 og BFK 2, FK1 (Solbygg) og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Bygningene kan utbedres, under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt, eller tilbakeført. Kommunene kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Det er ikke tillatt å rive trapperommene eller deler av dem (inkl skifte av dører) eller foreta fysiske inngrep i trapperommet som kan motvirke formålet med reguleringen.

Mindre endringer knyttet til vedlikehold kan tillates når det etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

2.2 Bolig og hensynsone bevaring kulturmiljø – B2 og og H570_2 (jf.pbl § 12 – 7.6)

Eksisterende bygninger markert med tykk strek innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende veggliv, gesimshøyde, takform og etasjeantall. Opprinnelige materialbruk i eksteriører skal videreføres ved teknisk oppgradering.

Eksisterende balkonger kan utvides til å ivareta universell utforming forutsatt at hovedform, materialbruk og farger viderefører husets opprinnelige uttrykk.

Heis kan bygges i tilknytning til hovedtrapper som tilbygg når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

3 Grønnstruktur

Området skal benyttes til friområde; miljøpark i tråd med kommunens normal for utomhusanlegg.

3.1 Grønnstruktur og hensynsone bevaring fornminner – G og H570_1 (jf.pbl § 11-8)

I området er det spor etter graver og bygninger (stolpehull) som er automatisk fredet – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme med mindre det er gitt tillatelse til dette av kulturminnemyndigheten.

Alle tiltak i Vabua skal godkjennes av Fylkeskonservatoren i Vest-Agder før igangsetting.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Utvidelse av gate til annet veiareal langs Frydenlundsveien skal benyttes til parkering.

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2

Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

Eieform:

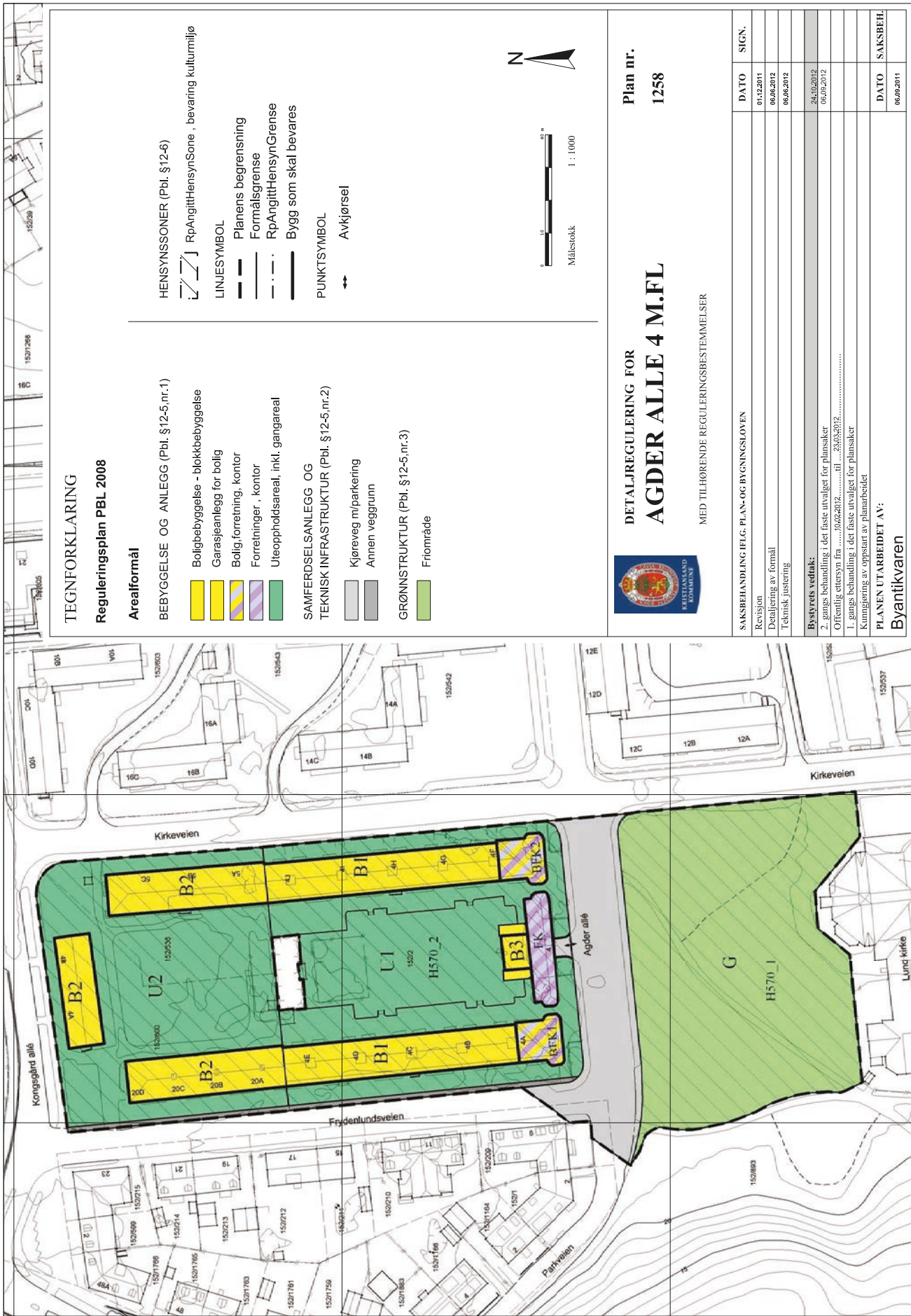
U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2

U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 24.10.2012 som sak nr. 144.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5,nr.1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig

Bolig,forretnings, kontor

Forretninger, kontor

Uteoppholdsareal, inkl. gangareal

SAMFERDSELSANLEGG OG

TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.2)

Kjøreveg m/parkering

Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)

Frømråde

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

RpAngittHensynSone, bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

Planens begrensning

Formålsgrænse

RpAngittHensynGrense

Bygg som skal bevares

PUNKTSYMBOL

Avkjørsel



0 25 50 m

Målestokk 1 : 1000



DETALJREGULERING FOR AGDER ALLE 4 M.F.L

Plan nr.
1258

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Revisjon

Detaljer av formål

Teknisk justering

DATO

SIGN.

01.12.2011

06.06.2012

06.06.2012

24.10.2012

06.09.2012

Bystyrets vedtak:

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra30.02.2012.....til23.03.2012.....

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Kommisjonering av oppstart av planarbeidet

PLANEN UTARBEIDET AV:

Byantikvaren

DATO

SAKSBEH.

06.09.2011



Adresse

Kongsgård alle 4A, 4631 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271654

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

168229046

Gårdsnummer

152

Bruksnummer

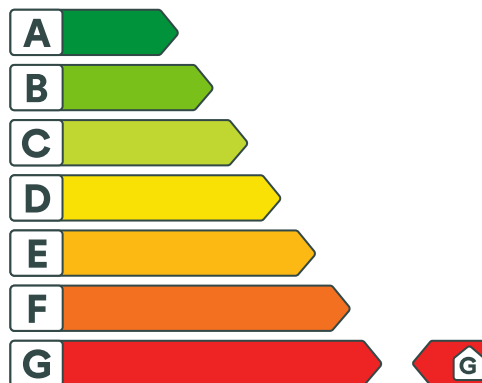
600

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1956

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

356,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

279,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 718 kWh

Nabolagsprofil

Kongsgård alle 4A - Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Østerveien	2 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	0.1 km	
Kristiansand stasjon	5 min	🚗
Linje F5	2.2 km	
Kristiansand Kjevik	17 min	🚗

Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.)	4 min	🚶
199 elever, 11 klasser	0.4 km	
Lovisenlund skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
422 elever, 24 klasser	0.4 km	
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.)	8 min	🚶
93 elever, 9 klasser	0.7 km	
Wilds Minne skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
390 elever, 24 klasser	1.2 km	
Oddemarka skole (8-10 kl.)	6 min	🚶
466 elever, 31 klasser	0.5 km	
Kristiansand katedralskole/Gimle	9 min	🚶
Akademiet vgs Kristiansand	12 min	🚶
180 elever	1 km	

Ladepunkt for el-bil

St1 Lading Valhalla	5 min	🚶
Kristiansand Katedralskole Gimle - Ag...	8 min	🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

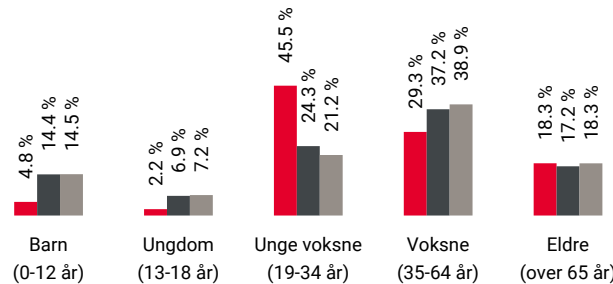
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
38 barn	0.3 km	
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år)	8 min	🚶
33 barn	0.7 km	
Bispegra barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
63 barn	0.9 km	

Dagligvare

Coop Prix St. Olavsvei	3 min	🚶
Spar Lund Torv	6 min	🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

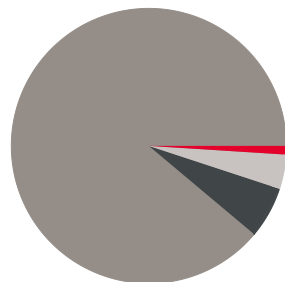
⚽ Lovisenlund skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km

⚽ Oddemarka skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.3 km

🏊 Spicheren Treningssenter 12 min

🏊 SATS Aquarama 14 min

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 88% blokk
■ 4% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Sandens Kjøpesenter

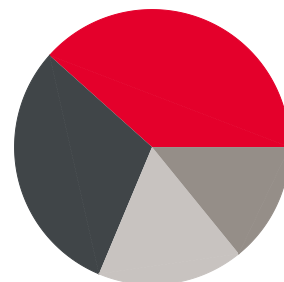
19 min



Apotek 1 Lund

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 38% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



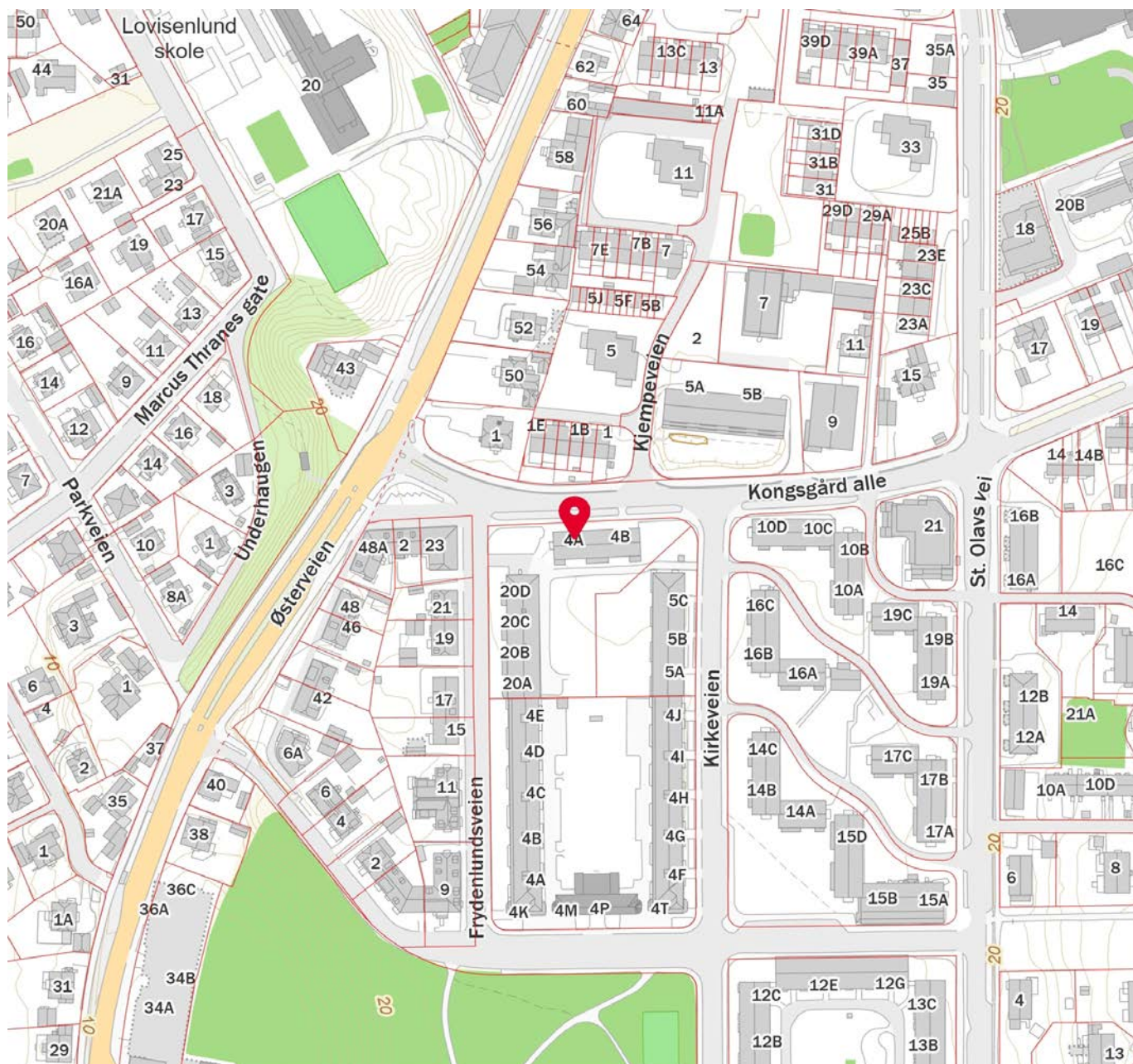
0%

69%

■ Solbygg
■ Kristiansand
■ Norge

Sivilstand

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





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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongsgård alle 4A
4631 KRISTIANSAND S

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simon Aarhus

Oppdragsnummer:

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

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