



aktiv.





Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF

## Andre Sandvik

**Mobil** 997 10 109

**E-post** andre.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 314 056,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 013 852,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 720,-  
**Selger:** Kathrine Stava

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total** 74/74 kvm  
**Tomtstr.:** 913 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 152, bnr. 1256  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1411260159

# Superfin 4-roms andelsleilighet i hjertet av Lund! Solrik terrasse m/ egen hageparsell

Superfin og innholdsrik 4-roms andelsleilighet beliggende i hjertet av Lund med alle fasiliteter i nærområdet. Her har du kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på flotte turmuligheter og en trygg atmosfære, perfekt for både etablerere og familier.

Leiligheten ligger i 2. etasje med tilhørende loft og har et bruksareal på 74 m<sup>2</sup>. Den har gjennomgående god standard med oppgraderinger, inkludert totalrenovert bad fra 2022 og nytt elektrisk anlegg. Planløsningen består av entré, fin stue med varmepumpe/peisovn, tidløst og moderne k kken, delikat bad og tre soverom. Terrassen ut fra 2. etasje vender mot sør og gir gode solforhold. Her er det også trapp ned til egen hageparsell der du har egen plattning og hageflekk i lune omgivelser.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	50
Nabolagsprofil .....	129
Budskjema .....	138

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 17 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Bad, kjøkken, stue m/trapp og soverom

3. etasje

BRA-i: 23 kvm Bod, gang, toalettrom og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

913 kvm

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært etterspurt og barnevennlig område på Lund, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter.

Området har et godt tilbud av offentlig transport med bussholdeplasser i umiddelbar nærhet, inkludert St. Olavs vei linje 13 som ligger kun 1 minuttsgange unna. Kristiansand stasjon er tilgjengelig på 6 minutter med bil, og Kristiansand Kjevik flyplass kan nås på 17 minutter med bil.

Servicetilbudet i området inkluderer dagligvarebutikker som Coop Prix St. Olavsvei, kun 1 minuttsgange fra eiendommen, og Spar Lund Torv, som ligger 5 minutter unna. Det finnes også flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Lund barnehage (6 minutter gange) og Kristiansand Internasjonale skole (5 minutter gange).

For fritidsaktiviteter er det kort avstand til Vabua sandvolleyballbane (4 minutter gange) og Mottakskolens basketflate (4 minutter gange). Området er også kjent for sin nærhet til skog og mark, med gode turmuligheter vurdert til 88/100.

Dette gjør eiendommen ideell for både familier og aktive personer som ønsker nærhet til natur, transport og servicetilbud.

### **Adkomst**

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

### **Bygningssakkyndig**

Jatbygg AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligbygget er fra 1952 og er et boligbygg med flere boenheter.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Videre har den en malt hovedytterdør og en malt balkongdør, begge utført i tre.

Leiligheten har utgang til en veranda fra stuen. Denne er konstruert med et dekke av terrassebord og har et rekkverk av tre.

Etasjeskillerne i bygget er av trebjelkelag.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Aamodt VVS (2022), Murmester Larsen (2025)

Beskrivelse: Ved kjøp av boligen i 2021 ble det opplyst om feil/mangel ved bad, og det forelå en forsikrings sak. Badet er senere utbedret og utvidet av nåværende eier.

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

Ja

Firmanavn: Aamodt VVS, Murmester Larsen, Aamodt Bygg, Avitell (2022)

Beskrivelse: Se over.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran og sluk fornyet på badet.

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?

Ja

Firmanavn: Byggmester Johan Andås (2019)

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om at det i forbindelse med at leilighet under bygde ut stue, så oppsto det enkelte lekkasjer ned til dem via veggen. Ny kledning på veggen, samt ny isolering ble utført av Byggmester Johan Andås.

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?

Ja

Firmanavn: Frigstad Bygg (2025, 2024)

Beskrivelse: Byttet vindu og terrasseudør i stue og TV-stue, samt vindu på lille soverom i 3. etasje pga. dårlig tetting og fuktinntrengning.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fukt i kjeller. Vi har kun vaskemaskin i kjeller.

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?

Ja

Beskrivelse: Det er observert insekter/skadedyr i 1. etasje i bygget. Dette har ikke vært et problem i egen boenhet.

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

Ja

Firmanavn: Valhallabakken Borettslag (2022)

Beskrivelse: Sprekk i soilrør ble oppdaget og er utbedret av borettslaget ved strømperenovering av røret.

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

Ja

Firmanavn: ACSenteret AS (2025)

Beskrivelse: Jevnlig service på varmepumpe, sist utført sommer 2025.

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

Ja

Firmanavn: KEAS (2025)

Beskrivelse: Feil på sikringer.

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

Ja

Firmanavn: Avitell (2022), KEAS (2024)

Beskrivelse: Ved totalrenovering av leiligheten ble det elektriske anlegget oppgradert. Det er installert downlights på bad, kjøkken og i gang, samt nye stikkontakter og brytere. I tillegg er det etablert kjøkkenbelysning samt opplegg for taklamper i stue og TV-stue. Det er også lagt opp strøm til innvendig bod, og etablert strøm/uttak i toalett i 3. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har informert om at det lille soverommet i 3. etasje ble kjøpt av nabo under for 10.000kr, som er søkt om og godkjent i borettslaget.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2019)

Beskrivelse: Tidligere eier satte opp trapp fra 2. etasje og ned til hagen. Denne er godkjent av borettslaget.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

## **Innhold**

2. Etasje:

BRA-i 51 kvm: Bad, kjøkken, stue m/trapp og soverom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 23 kvm: Bod, gang, toalettrom og 2 soverom.

Ifølge tegninger fra Kristiansand kommune foreligger det ikke tegninger på innvendig trapp som viser intern forbindelse mellom 2. etasje og loft. Det er heller ikke søkt godkjent bygging av bad som er på tegninger godkjent til tørkeloft. Disse endringene er godkjent av borettslaget.

### **Standard**

Kjøkken 2. etasje:

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

Bad 2. etasje:

Bad med microsement på gulv med elektriske varmekabler. Vegger og himling har malte plater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Toalettrom loft:

Toalettrommet har tregulv, vegger med tapet og malte plater i taket. Rommet er utstyrt med håndvask og toalett.

Innvendige overflater:

Gulv: Furu.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og kjøkken og spalte for tilluft i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2021.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 ( INGEN TG3).

Forhold som har fått TG2:

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP588153

### **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 tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av vedovn og elektriske varmekabler på badet. Varmepumpe i stue.

### **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](http://www.nve.no)

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 690 000

#### **Omkostninger kjøper**

3 690 000 (Prisantydning)

---

314 056 (Andel av fellesgjeld)

---

4 004 056 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

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))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 013 852 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 022 752 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 025 552 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 769 783 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 079 130 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi er hentet fra Skatteetaten.

**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**

Avdrag og renter på felleslån og driftskostnader.

Innenfor driftskostnader ligger kabel-TV, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renovasjon, strøm i fellesareal, vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel m.m.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 720

**Andel Fellesgjeld**

Kr 314 056

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

17.04.2026

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 611

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1296

**Andel fellesformue**

Kr 78 983

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Valhallabakken Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

954058905

## **Andelsnummer**

4

## **Om borettslaget**

Valhallabakken Borettslag er et borettslag i Kristiansand kommune. Borettslaget består av 48 enheter. Organisasjonsnummeret er 954 058 905. Forretningsfører er Sørlandet Boligbyggelag.

### Vedtatte saker:

- Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.
- Søknad om sykkelbod i St. Olavs vei 6 ble enstemmig vedtatt.
- Flertallet stemte for at borettslaget utreder muligheten for å få en ny fordelingsnøkkel som fordeler husleien ut fra boareal.
- Styret fikk fullmakt til å refinansiere dagens lån i Sparebanken Norge. Det ble også gitt styret fullmakt til å pantsette eiendommen for lånebeløpets størrelse.
- Søknad om bod med toalett i Odins gate 19A ble avslått med 24 mot 1 stemme.

### Pågående saker:

- Styret arbeider med vedlikehold av vegger og tak. Det gjenstår fortsatt en del vegger og noen tak.
- Det forventes fortsatt høye utgifter knyttet til vedlikehold av boligmassene i tiden fremover.
- Styret arbeider med en sak om å endre fordelingsnøkkelen for husleie. For å få til en endring må samtlige andelseiere samtykke skriftlig.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 114459845, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17-04-2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 17-04-2026: kr 1383764

Andel av saldo: kr 26384

( siste termin 30-06-2033 )

Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 28007364824, Sparebanken Norge  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 17-04-2026: 5.10% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 117  
Saldo per 17-04-2026: kr 15087733  
Andel av saldo: kr 287672  
( siste termin 25-06-2055 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. 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**

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (387 264,-)

Årsresultat for 2025: -1 648 131,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret fikk fullmakt til å refinansiere dagens lån i Sparebanken Norge. Det ble også gitt styret fullmakt til å pantsette eiendommen for lånebeløpets størrelse.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er tillatt med dyrehold etter avtale innenfor hver boenhet/rekke.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

#### Forpliktelser

#### 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, sikringskap 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.

#### Ordensregler

- § 2. Gjelder spesielt for 4-mannsboligene. Vask i trappeoppgang fordeles slik: 1. etg.: Repos i 1. etg., trapp og repos ned til kjeller, inngang 1 gang i uken eller mer, hvis nødvendig. Vask av inngangsdør. 2. etg.: Trapp og repos fra 1. etg., og opp til loft 1 gang i uken eller mer, hvis nødvendig. Vask av vinduer i trapperom. Rengjøring i kjellergangen utføres i fellesskap etter avtale mellom andelshaverne. Snømåking og sandstrøing likeså, samt renhold av felles nedgang til kjeller og gangvei ut til gaten.
- § 3. Fellesboder og ganger skal til enhver tid holdes ryddige. Rengjøring i kjellergangen utføres i fellesskap etter avtale mellom andelshaverne. Snømåking og sandstrøing likeså, samt renhold av felles nedgang til kjeller og gangvei ut til gaten.
- § 5. Andelseierne oppfordres til å holde hageparseller og inngangspartier i orden og pene. Andelseierne i 4-mannsboligene utfører hagearbeidet i fellesskap og etter avtale dem imellom.

§ 6. Andelseierne har selv ansvar for rengjøring av søppeldunkene, enten alene eller sammen med de andre andelseierne dersom søppeldunkene deles. Avfall utover vanlig mengde har andelseier selv ansvaret for å fjerne og transportere til søppelplass.

§ 8. Utvendige vannkraner SKAL sikres før frosten kommer av den enkelte andelseier. Brannutstyr, så som brannslukningsapparat/brannslange og røykvarsler, er påbudt i hver leilighet. Andelseierne har plikt til å påse at utstyret virker tilfredsstillende og rapporterer til styret dersom feil eller mangler oppdages. Batterier i røykvarsler skiftes og bekostes av andelseierne selv. Batteriene bør skiftes en gang i året.

Dugnad

Vil vil i år foreslå en felles dugnad før sommeren, gjerne i forbindelse med at containerne er der.

Noen foreldre ber om at noe gjøres i lekeparksen.

Så tar vi søppel og klipper noen kanter.

Etterpå tar vi et måltid sammen når jobben er gjort.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bosør Bbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 152, bruksnummer 1256 i Kristiansand kommune. Andelsnr. 4 i Valhallabakken Borettslag med orgnr. 954058905

### **Offentligrettslig pålegg**

Innenfor hensynssonene H 310 er det kjent naturfare innenfor kvikkleireskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.10.1955 - Dokumentnr: 1955/2012-1/93 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om benyttelse

18.02.2003 - Dokumentnr: 2003/2637-1/93 - Pantedokument  
Beløp: NOK 3 545 000  
Pantthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

Overført fra: Knr:4204 Gnr:152 Bnr:1256 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2006 - Dokumentnr: 2006/12768-2/93 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til

skjøte/festekontrakt

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2023 - Dokumentnr: 2023/557972-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 10 000 000

Pantøver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

ELEKTRONISK INNSENDT

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2025 - Dokumentnr: 2025/494718-1/200 - Endring ved fusjon

FRA: SPAREBANKEN SØR

ORG.NR: 937 894 538

TIL: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

ELEKTRONISK INNSENDT

24.06.2025 - Dokumentnr: 2025/716969-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 10 000 000

Pantøver: SPAREBANKEN NORGE

ORG.NR: 832 554 332

ELEKTRONISK INNSENDT

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for 4-mannsbolig datert 10.01.1956.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 24.08.2012. Gjelder terrasse.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 12.06.2019. Gjelder tilbygg med grunnflate på 16kvm i 1.etasje.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning avløp: Slamavskiller: JA

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024 – 2035 med plan-ID 1600, vedtatt

28.02.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr, oppgjørshonorar og visninger. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid,

samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Andre Sandvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF  
andre.sandvik@aktiv.no  
Tlf: 997 10 109

**Ansvarlig megler bistås av**

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**

13.05.2026







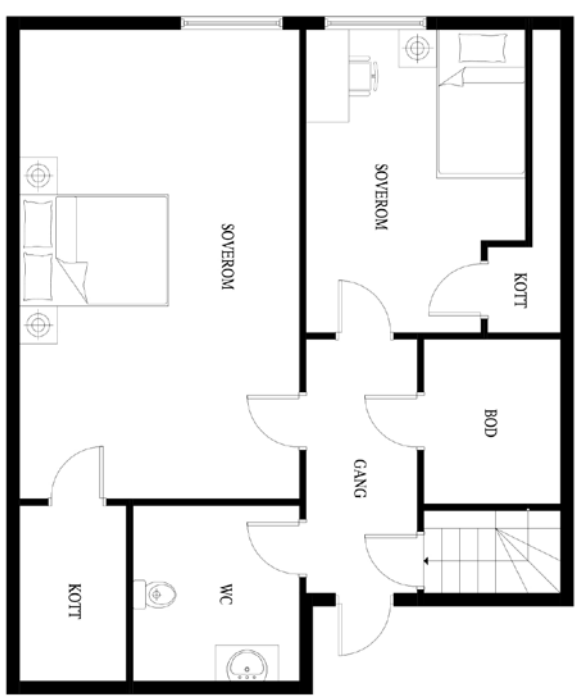
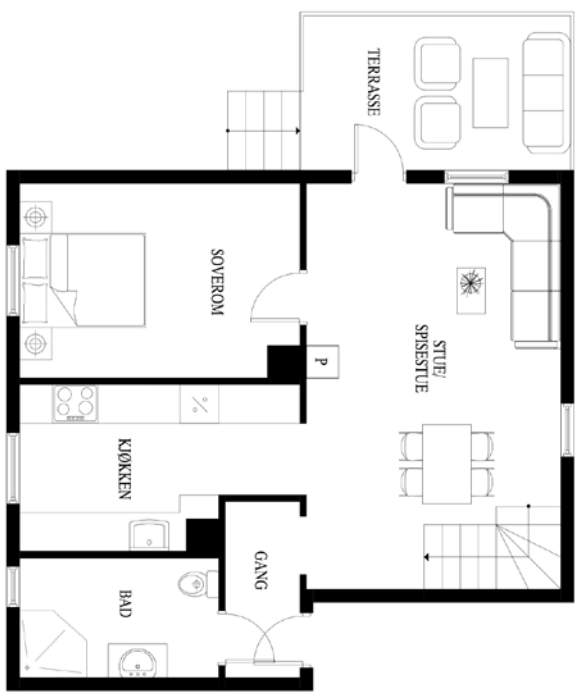












Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme







# Vedlegg

## Rapportutkast

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



St. Olavs vei 4, 4631 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 152, bnr. 1256



Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20924-2903

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

## 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  
Uavhengig Takstingeniør  
jan@jatbygg.no  
957 59 081



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.  
Leiligheten har malt tretrapp.  
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.  
På gulvet er det microsement med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%, tørt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det tre, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

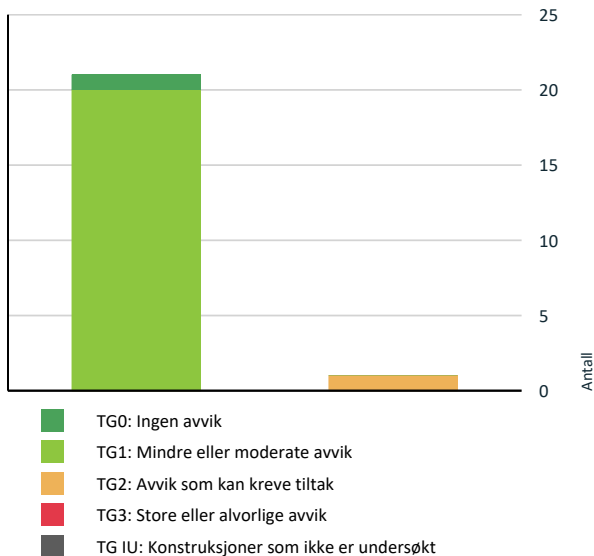
### Boligbygg med flere boenheter

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

Mottatte tegninger viser ikke internt trapp mellom 2. etasje og loftsrommene, samt at toalettrommet på loftet er del av tidligere tørkeloft.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 28.4.2026 Klokka 10.00

Det var sol og 10 grader.

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

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

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

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

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Oppdraget omfatter kun leiligheten.

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

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

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1952

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

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



### 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.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innwendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

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

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

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

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

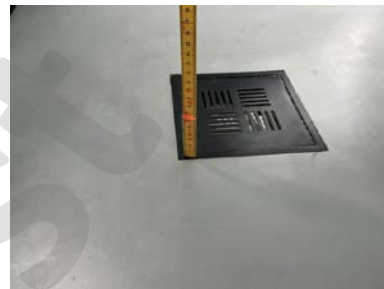
Veggene har overflater av malte plater. I taket er det malte plater.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulvet er det microsement med elektriske varmekabler. Det er 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør i skap på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## LOFT > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med håndvask og toalett. På gulvet er det tre, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

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

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringskapet 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 Arbeid utført med bytte av sikringer.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

# Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

**Nei**

## Generell kommentar

Vurderingene er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget. Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

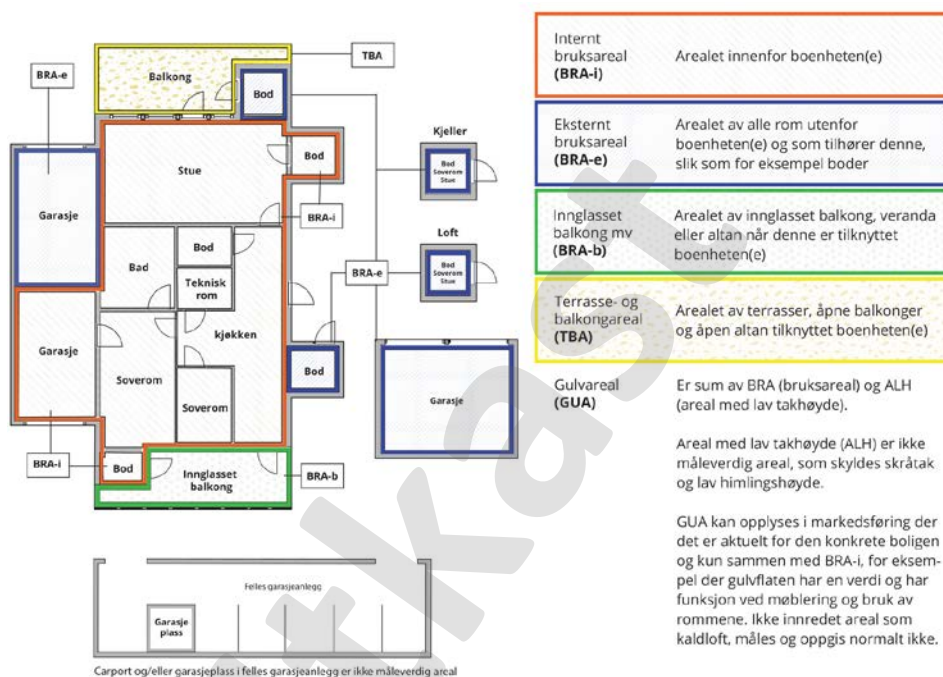
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

**Intern 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.

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	23			23		15	38
2. etasje	51			51	17		51
<b>SUM</b>	<b>74</b>				<b>17</b>	<b>15</b>	<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>74</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, bod, gang, toalettrom		
2. etasje	Bad, kjøkken, stue m/trapp, soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mottatte tegninger viser ikke internttrapp mellom 2.etasje og loftsrommene, samt at toalettrommet på loftet er del av tidligere tørkeloft.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Eier	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1256		0	913.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

St. Olavs vei 4

#### Hjemmelshaver

Valhallabakken Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALHALLABAKKEN BORETTSLAG	954058905			Stava Kathrine

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

4

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse	26.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	13.05.2026		Gjennomgått	25	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Kathrine Stava

---

## Boligen

St. Olavs vei 4  
4631 KRISTIANSAND S

4204-152/1256/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Ved kjøp av boligen i 2021 ble det opplyst om feil/mangel ved bad, og det forelå en forsikringssak. Badet er senere utbedret og utvidet av nåværende eier.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aamodt VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble utvidet og totalrenovert i 2022, med Aamodt VVS som entreprenør. Det ble etablert nytt røropplegg (rør-i-rør-system) og opplegg for vaskemaskin. Alt av sanitærutstyr og innredning ble fornyet.

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

**Firmanavn:** Murmester Larsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Mikrosement lagt i 2025 av Murmester Larsen.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aamodt VVS og Murmester Larsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Se over.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Aamodt VVS, Aamodt Bygg og Avitell

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble etablert toalett i 3. etasje i 2022, samt bygget bod med adkomst fra hovedsoverom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt, membran og sluk fornyet på badet.

---

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

♦ Ja

---

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



♦ Ja

Tidligere eier har informert om at det i forbindelse med at leilighet under bygde ut stue, så oppsto det enkelte lekkasjer ned til dem via vegg. Ny kledning på vegg, samt ny isolering ble utført av Byggmester Johan Andås Dette gjelder vegg som er ut mot hage/terrasse.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Byggmester Johan Andås

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet kledning og isolasjon på yttervegg mot hage /veranda.

---

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?

♦ Ja

Byttet vindu og terrassedør i stue og TV-stue, samt vindu på lille soverom i 3. etasje pga. dårlig tetting og fuktinntrengning.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Frigstad Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet vindu og terrassedør (mot sør) i stue, samt vindu i TV-stue i 2025. Skiftet vindu på det minste soverommet i 3. etasje i 2024.

---

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?

♦ Ja

Noe fukt i kjeller. Vi har kun vaskemaskin i kjeller.

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

♦ 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?

♦ Ja



Det er observert insekter/skadedyr i 1. etasje i bygget. Dette har ikke vært et problem i egen boenhet.

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

- ♦ **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?:** 2022

**Firmanavn:** Valhallabakken Borettslag

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprekk i soilrør ble oppdaget og er utbedret av borettslaget ved strømpereovering av røret.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** ACSenteret AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Jevnlige service på varmpumpe, sist utført sommer 2025.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Feil på sikringer.

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Firmanavn:** KEAS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet sikringer i sikringsskapet, kontroll av det elektriske anlegget.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Avitell

**Beskrivelse av arbeidet:** Ved totalrenovering av leiligheten ble det elektriske anlegget oppgradert. Det er installert downlights på bad, kjøkken og i gang, samt nye stikkontakter og brytere. I tillegg er det etablert kjøkkenbelysning samt opplegg for taklamper i stue og TV-stue. Det er også lagt opp strøm til innvendig bod, og etablert strøm/uttak i toalett i 3. etasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** KEAS

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av skinne og spotter i stue.

---

## 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?

♦ Ja

Tidligere eier har informert om at det lille soverommet i 3. etasje ble kjøpt av nabo under for 10.000kr, som er søkt om og godkjent i borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Begge rom er tegnet inn som varig oppholdsrom hos kommunen.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier satte opp trapp fra 2. etasje og ned til hagen. Denne er godkjent av borettslaget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Vedtekter

for Valhallabakken borettslag org nr 954058905.

tilknyttet  
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 27.04.1993, sist endret den 18.4.2013.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 slikt 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 som er innsatt før 2006, 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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskifting av nye vinduer innsatt fra 2006.

(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) Borettslaget skal i utførelsen av sin vedlikeholdsplikt av bolig, eiendom og/eller tilknyttet uteareal kun dekke kostnader som relaterer seg til vedlikehold av bolig, eiendom og/eller tilknyttet uteareal, slik dette var opprinnelig. Eventuelle merkostnader i forbindelse med borettslagets utførelse av vedlikeholdsplikten som skyldes at bolig, eiendom og/eller tilknyttet utearealer oppgradert i forhold til opprinnelig standard, skal dekkes av den berørte andelseier. For eksempel i forbindelse med grunnarbeid hvor belegningsstein må fjernes, er borettslaget ikke ansvarlig for kostnader til fjerning og tilbakeføring av belegningsstein.

## **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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## ORDENSREGLER FOR VALHALLABAKKEN BORETTSLAG

(Gjeldende fra og med 01.05.97).

- § 1. Som andelshaver i Valhallabakken borettslag har hver rett til vanlig disponering av sin leilighet så lenge andelshaveren overholder lagets lover og vanlige betingelser. For å sikre en pen behandling av leilighetene, er det innvendige vedlikehold pålagt hver enkelt. Fremleie av leilighet kan tillates for 1 - ett - år av gangen, men inntil 2 - to - år. Fremleien skal først godkjennes av styret. Eget skjema må fylles ut.
- § 2. Gjelder spesielt for 4-mannsboligene. Vask i trappeoppgang fordeles slik:  
1. etg.: Repos i 1. etg., trapp og repos ned til kjeller, inngang 1 gang i uken eller mer, hvis nødvendig. Vask av inngangsdør.  
2. etg.: Trapp og repos fra 1. etg., og opp til loft 1 gang i uken eller mer, hvis nødvendig. Vask av vinduer i trapperom.  
Rengjøring i kjellergangen utføres i fellesskap etter avtale mellom andelshaverne. Snømåking og sandstrøing likeså, samt renhold av felles nedgang til kjeller og gangvei ut til gaten.
- § 3. Fellesboder og ganger skal til enhver tid holdes ryddige. Rengjøring i kjellergangen utføres i fellesskap etter avtale mellom andelshaverne. Snømåking og sandstrøing likeså, samt renhold av felles nedgang til kjeller og gangvei ut til gaten.
- § 4. Hvis kjellervinduene i fellesrom står åpne skal de sikres med netting. Inngangsdørene til fellesrom skal holdes lukket og forsvarlig låst.
- § 5. Andelseierne oppfordres til å holde hageparseller og inngangspartier i orden og pene. Andelseierne i 4-mannsboligene utfører hagearbeidet i fellesskap og etter avtale dem imellom.
- § 6. Sjøppel fordeles i 3 søppeldunker og følger kommunal renovasjonsplan. Andelseierne har selv ansvar for rengjøring av søppeldunkene, enten alene eller sammen med de andre andelseierne dersom søppeldunkene deles. Søppeldunkene plasseres utenfor leiligheten til den andelseier som disponerer søppeldunkene eller etter avtale mellom andelseierne dersom søppeldunkene deles. Avfall utover vanlig mengde har andelseier selv ansvaret for å fjerne og transportere til søppelplass.
- § 7. Det er tillatt med dyrehold etter avtale innenfor hver boenhet/rekke.
- § 8. Utvendige vannkraner SKAL sikres før frosten kommer av den enkelte andelseier. Brannutstyr, så som brannslukningsapparat/brannslange og røykvarsler, er påbudt i hver leilighet. Andelseierne har plikt til å påse at utstyret virker tilfredsstillende og rapporterer til styret dersom feil eller mangler oppdages. Batterier i røykvarsler skiftes og bekostes av andelseierne selv. Batteriene bør skiftes en gang i året.
- § 9. Andelseierne oppfordres i tillegg å ta hensyn til naboer og omgivelsene eller, slik at godt naboskap opprettholdes og Valhallabakken borettslag blir et trivelig og trygt sted å bo for alle.

Kristiansand, 24.04.97, Valhallabakken Borettslag, Styret.

### Omdisponering av kjeller- og loftsrom - Generalforsamlingsvedtak 24.04.97.

Tidene endrer seg og borettslagene med den. Andelseiernes behov for fellesrom er ikke lenger hva de engang var. Generalforsamlingen har fattet følgende vedtak:

### **Generelt:**

- Generalforsamlingen oppfordrer andelseierne å være mest mulig fleksible og kreative for å få til nedenforstående tilføring av ekstra bruksareal for hver leilighet. Styret finner det riktig å gi andelseierne mulighet til denne tilføring nå og da særlig sett på bakgrunn av at vi lever i en annen tid enn da leiligheten ble bygd. Andelseierne har mindre behov for felles-arealer til tørking og vasking av klær i og med at de fleste har egne vaskemaskiner og tørketromler. I tillegg har styret fått klare signaler på at den enkelte andelseier ønsker å fritt kunne disponere de tidligere fellesarealene uten innblanding fra laget.
- Nedenforstående retningslinjer er ikke obligatoriske og den enkelte boenhet/rekke står fritt til å velge om de vil gjøre noe med enhetens arealsituasjon og eventuell tilføring av ekstra leilighetsareal.
- Boenhetene skal være enige om gjennomføring av tiltakene og ingen skal kunne påtvinges ordningen mot ens vilje. Andelseierne kan heller ikke motsette seg ordningen med mindre de blir fratatt arealer de aktivt har benyttet det siste året.

### **Rekkehus**

- Andelseierne i rekkehusene tilføres de veggavgrensede kjellerrom under egen leilighet som permanent del av leiligheten.
- Andelseierne i rekkehusene tillates å dele kjellergangen seg imellom etter avtale og derigjennom sette opp fast vegg. Det avdelte rom fra kjellergangen tilhører den enkelte leilighet. Oppdeling av kjellergangene forutsetter at alle andelseierne innenfor hver boenhet/rekke er enige om dette. Dersom del av kjellergang grenser mot fast vegg og ikke har noen felles utgang, kan avdeling skje uten de andre andelseiernes tillatelse.
- Alle kostnader i forbindelse med avdeling dekkes av den enkelte andelseier. Dette gjelder også kostnader som påløper for å sikre spredning av el-tilførsel og/eller endring av sikringsskapenes plassering i kjeller.

### **4-mannsboliger**

- Andelseierne bes tenke igjennom muligheten for tilføring og oppdeling av fellesarealene i forhold til etasjer, og kanskje komme med forslag til hvordan man rettferdig kan dele de eksisterende fellesarealene.
- Styret vil innhente teknisk assistanse og legge frem et par alternativer som kan være brukbare for 4-mannsboligene. Laget dekker eventuelle utgifter til disse forslagene.
- Alle kostnader i forbindelse med avdeling dekkes av den enkelte andelseier. Dette gjelder også kostnader som påløper for å sikre spredning av el-tilførsel og/eller endring av sikringsskapenes plassering i kjeller.

### **Bruksendring**

- Søknad om bruksendring skal forelegges styret til godkjenning i hvert enkelt tilfelle.

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Valhallabakken Borettslag

**Tidspunkt:** Torsdag 23.04.2026, kl. 19:00

**Sted:** Kongsgård skolesenter.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

## 1. Konstituering

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av protokollvitne**

**1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter**

**1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste**

## 2. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

## 3. Årsregnskap og budsjett

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

## 4. Saker fra styret

### 4.1 Felles dugnad/container

Containere til hageavfall kommer 8. - 11. mai i år. De blir plassert på vanlig plass (den store grønne plenen).

Vil vil i år foreslå en felles dugnad før sommeren, gjerne i forbindelse med at containerne er der.

Noen foreldre ber om at noe gjøres i lekeparken. Så tar vi søppel og klipper noen kanter. Kom med forslag.

Etterpå tar vi et måltid sammen når jobben er gjort.

#### **4.2 Utleie**

Når det gjelder utleie av boliger og hybler, så ønsker styret en restriktiv linje. Mye utleie preger mange boligområder negativt. Vi vil at folk skal bo fast og kjenne hverandre.

Noen unntak har vi:

- Noen sommeruker er ok.
- Hvis en bolig skal selges og det drar ut med kjøp, så kan den leies ut.
- I andre tilfelle så kan det søkes om utleie for et år av gangen. Det gjelder både hybel og utleie.

Permanent utleie over mange år vil ikke bli godtatt. Da må boligen selges på vanlig måte.

#### **4.3 Informasjon om saksgang mot lik husleie for alle boenheter**

Det er nå avklart med Bosør at vi kan endre fordelingsnøkkelen på husleien uten at det påvirker andel av fellesgjeld. For å få til en endring av fordelingsnøkkelen, må samtlige andelseiere samtykke skriftlig til dette. Det vil komme et eget skriv/sak på dette.

#### **4.4 Vedlikehold**

Styret informerer om vedlikeholdsarbeid som er gjort, og presenterer videre planer for vedlikehold.

### **5. Saker fra eierne**

#### **5.1 Utestue Odins gate 21**

Jeg søker om tillatelse til å sette opp en utestue på terrassen med glassfasaden mot lekeplassen. Den plasseres så langt vekk fra huset som mulig men slik at utestue får plass på eksisterende terrasse.  
Se vedlagte bilder

Mvh  
Anja Glad von Zernichow

#### **5.2 Sykkelbod Odins gate 19D**

Søknad om å sette opp en mindre sykkelbod foran boligen vår i Odins gate 19 D.

I dag er det en platting foran inngangen, og vi vurderer å plassere en sykkelbod på området som fremgår av vedlagt bilde. Hensikten er å få en ryddig og trygg oppbevaring av sykler og barnevogn.

Løsningen vi ser for oss er en prefabrikkert bod-løsning for sykkeloppbevaring med mål inntil 203 x 198 x 157 cm (B x D x H). Den vil ikke bli permanent fundamentert i bakken, men stå løst på underlaget og vil derfor være enkel å flytte eller demontere ved behov.

Mvh  
Haakon og Maria Lied Sundbø

### **6. Styrehonorar**

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000.  
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

Styreleder, Jon Holt  
Styremedlem, Christer Bernhard Paulsen  
Styremedlem, Veronica Føreland Arnli  
Styremedlem, Kim Ove Robson  
Styremedlem, Arne Christian Bang  
Varamedlem, Kenneth Sørensen  
Varamedlem, Kristine Krohn

### 7.1 Valg av styreleder

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

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Valg av tre styremedlemmer for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Som styremedlem foreslås:

Arne Bang  
Helge André Haugen  
Siri Hempel Lindøe

Christer Bernhard Paulsen har ett år igjen av sin periode.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Forslag til vedtak:** Som varamedlem for 1 år foreslås:

Kenneth Sørensen  
Veronica Føreland Arnli

### 7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Valg av valgkomité for 2 år

**Forslag til vedtak:** Til valgkomité for 2 år foreslås:

Kristine Krohn

### 7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å sende en representant.

## **Regler for deltagelse og fullmakter:**

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På generalforsamling kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **FULLMAKT**

**Fullmakt gis til (navn):**.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Valhallabakken Borettslag torsdag 23.04.2026

### **Fullmaktsgiver:**

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV ANDELSNUMMER: .....

SIGNATUR:.....

### **Leveres til møteleder**

.....

## Styrets årsmelding for Valhallabakken Borettslag 2025

Valhallabakken Borettslag (org. nr: 954058905) 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 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Jon Holt, St. Olavs Vei 14 2.Etg.  
Styremedlem, Christer Bernhard Paulsen, Balders Gate 7 A  
Styremedlem, Veronica Føreland, Odins Gate 23 D  
Styremedlem, Kim Ove Robson, Balders gate 3 D  
Styremedlem, Arne Christian Bang, Balders gate 3 A  
Varamedlem, Kenneth Sørensen, St. Olavs Vei 10 D  
Varamedlem, Kristine Krohn, Odins Gate 21

### Styrets arbeid i 2025

Styret har siden forrige generalforsamling hatt seks styremøter.

Vi har fortsatt arbeidet med vedlikehold og utbedring av bygningsmassen. Det gjenstår fortsatt en del vegger og noen tak.

Andre saker som har vært behandlet er:

- Arbeid knyttet til henvendelser fra andelseiere
- Økonomiarbeid

### Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Vi har skriftet flere vegger og tak i 2025, i tillegg til andre småreparasjoner.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2026

## Resultatrapport klient 4 Valhallabakken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Inndekning av felleskostnader		1 790 736	1 706 496	1 790 700	1 790 700
Inndekning av renter		727 240	647 460	636 000	816 159
Inndekning av ord. avdrag		371 432	357 756	366 000	387 314
Andre driftsinntekter	1	41 188	10 361	24 000	42 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 930 596</b>	<b>2 722 073</b>	<b>2 816 700</b>	<b>3 036 173</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Revisjonshonorar	2	12 563	11 938	11 500	10 100
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		89 475	84 504	84 000	91 200
Rådgivningstjenester		28 800	28 116	30 000	30 000
Kontingent boligbyggelag		16 250	15 750	15 700	19 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	7 050	7 050	7 200	7 100
Vedlikehold/serviceavtaler	5	2 039 589	1 639 151	90 000	52 000
Kabel-tv		294 048	247 434	258 000	312 000
Forsikring		430 815	366 031	396 000	476 000
Kommunale avgifter		912 606	863 815	882 000	882 000
Strøm		16 168	54 664	24 000	15 000
Kontorrekvisita, trykksaker		1 938	1 938	2 000	3 000
Andre driftsutgifter	6	8 699	13 991	5 600	8 677
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>3 908 000</b>	<b>3 384 380</b>	<b>1 856 000</b>	<b>1 956 577</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-977 404</b>	<b>-662 307</b>	<b>960 700</b>	<b>1 079 596</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter		87 041	63 366	30 000	112 000
Annen finansinntekt		13 373	11 855	11 300	11 827
Rentekostnad		771 140	654 383	636 000	816 159
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-670 727</b>	<b>-579 162</b>	<b>-594 700</b>	<b>-692 332</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7, 8</b>	<b>-1 648 131</b>	<b>-1 241 470</b>	<b>366 000</b>	<b>387 264</b>
<b>Disponering av resultat</b>					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 648 131	1 241 470	366 000	387 264
<b>Sum disponering av resultat</b>		<b>1 648 131</b>	<b>1 241 470</b>	<b>366 000</b>	<b>387 264</b>

## Balanserapport klient 4 Valhallabakken Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	2 106 476	2 106 476
Bygninger	9, 10	2 523 093	2 523 093
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 629 569</b>	<b>4 629 569</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 293	4 649
Andre fordringer		230 372	205 600
Opptjente renter		41 452	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto	11	4 042 269	1 074 546
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>7</b>	<b>4 318 386</b>	<b>1 284 795</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 947 955</b>	<b>5 914 364</b>

## Balanserapport klient 4 Valhallabakken Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Annen egenkapital		-6 239 510	-6 239 510
Årets resultat		-1 648 131	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-7 882 840</b>	<b>-6 234 710</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Husbanken	10, 12	1 383 764	1 536 039
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	15 146 691	10 297 122
Borettsinnskudd	10, 12	124 400	124 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>16 654 855</b>	<b>11 957 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		40 542	42 549
Leverandørgjeld		120 801	137 837
Påløpne renter		14 337	10 673
Annen kortsiktig gjeld		260	454
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>175 940</b>	<b>191 512</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 830 795</b>	<b>12 149 073</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 947 955</b>	<b>5 914 364</b>

Valhallabakken Borettslag

16.02.2026

(Signert elektronisk)

\_\_\_\_\_  
Jon Holt  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Arne Christian Bang  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kim Ove Robson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christer Bernhard Paulsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Veronica Føreland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet 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 oppjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

### Tomt

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

### Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av følgende

Salg av strøm på solcelleanleggene kr 27.927,-

Ladestøm til el kjøretøy kr 13.261,-

## Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 563	11 938
<b>Sum</b>	<b>12 563</b>	<b>11 938</b>

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

## Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	50 000	50 000
<b>Sum</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Note 4 - Personalkostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
<b>Sum</b>	<b>7 050</b>	<b>7 050</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

### Note 5 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	1 975 773	958 708
6603 Vedlikehold vvs	7 088	123 543
6605 Vedlikehold utv. anlegg	5 156	8 818
6614 Egenandel skader	0	40 000
6640 Periodisk vedlikehold bygg	0	508 081
6647 Ladeanlegg el -kjøretøy	51 572	0
<b>Sum</b>	<b>2 039 589</b>	<b>1 639 151</b>

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

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7440 Kontingent NBBL	3 168	3 168
7710 Kostnader vedr.styret	0	7 500
7720 Generalforsamling	1 500	0
7770 Bankomkostninger	1 666	1 443
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	490	5
<b>Sum</b>	<b>8 699</b>	<b>13 991</b>

### Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler IB</b>	<b>1 093 282</b>	<b>2 691 475</b>
Årets resultat	-1 648 131	-1 241 470
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	4 697 294	-356 723
<b>B. Årets endringer i disponible midler</b>	<b>3 049 164</b>	<b>-1 598 193</b>
<b>C. Disponible midler UB</b>	<b>4 142 446</b>	<b>1 093 282</b>
Omløpsmidler	4 318 386	1 284 795
- Kortsiktig gjeld	175 940	191 512
<b>Disponible midler 31.12</b>	<b>4 142 446</b>	<b>1 093 282</b>

### Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	4 800	4 800
Annen egenkapital 01.01	-6 239 510	-4 998 040
Årets resultat	-1 648 131	-1 241 470
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-7 882 840</b>	<b>-6 234 710</b>

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 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Ladeanlegg EL-Biler	Solcelleanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 426 200	2 106 476	81 875	1 015 018
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 426 200	2 106 476	81 875	1 015 018
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 426 200	2 106 476	81 875	1 015 018
Anskaffelsesår :	1952	2006	2021	2021
Antatt levetid i år :				

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

### Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 654 855	11 957 561
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 629 569	4 629 569

### Note 11 - Bankinnskudd med rentebinding

Kr. 2.000.000,- er bundet til fastrente innskudds rente 4,25 % i 12 måneder fra 04.07.25.

## Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Husbanken
Lånenummer:	<b>28007364824</b>	<b>30008536291</b>	<b>114459845</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023	2003
Rentesats:	5.10 %	5.60 %	4.354 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,05 %	Flytende rente nominell 5,55 %	Flytende nominell rente 4,304 %
Beregnet innfridd:	25.06.2055	25.06.2025	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	15 250 000	10 670 000	3 545 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 297 122	1 536 039
Avdrag i perioden:	103 309	10 297 122	152 275
Opptak i perioden:	15 250 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>15 146 691</b>	<b>0</b>	<b>1 383 764</b>

## Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114459845	10	31 948	319 480
	4	29 412	117 648
	16	28 617	457 872
	4	28 087	112 348
	6	27 557	165 342
	8	26 384	211 072
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007364824	10	349 705	3 497 050
	4	321 944	1 287 776
	16	313 243	5 011 888
	4	307 442	1 229 768
	6	301 641	1 809 846
	8	288 796	2 310 368

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

## Resultat og balanse med noter for Valhallabakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Valhallabakken Borettslag**

Styreleder	Jon Holt (sign.)	26.02.2026
Styremedlem	Kim Ove Robson (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Veronica Føreland (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Christer Bernhard Paulsen (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Arne Christian Bang (sign.)	22.02.2026

Til generalforsamlingen i Valhallabakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Valhallabakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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, 27. februar 2026

Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Securely signed with Brevio

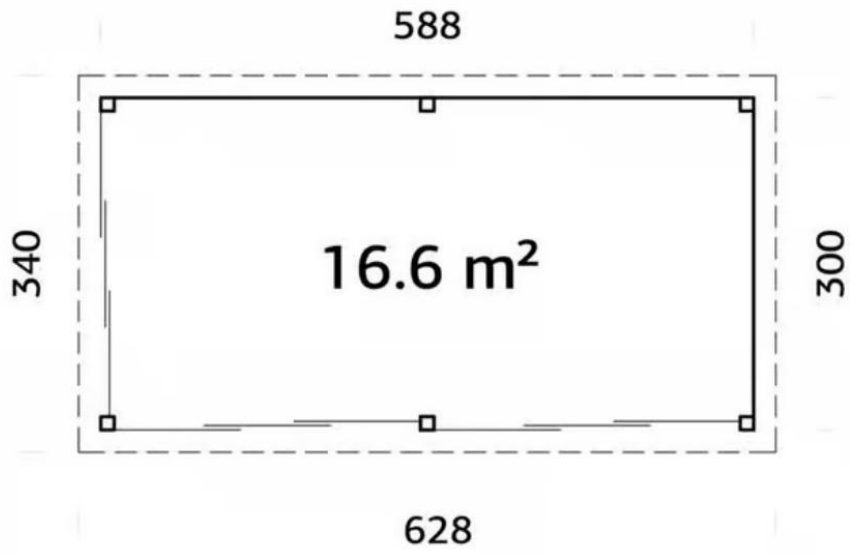
This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAeS** standards.

The identities of the signers are listed below:

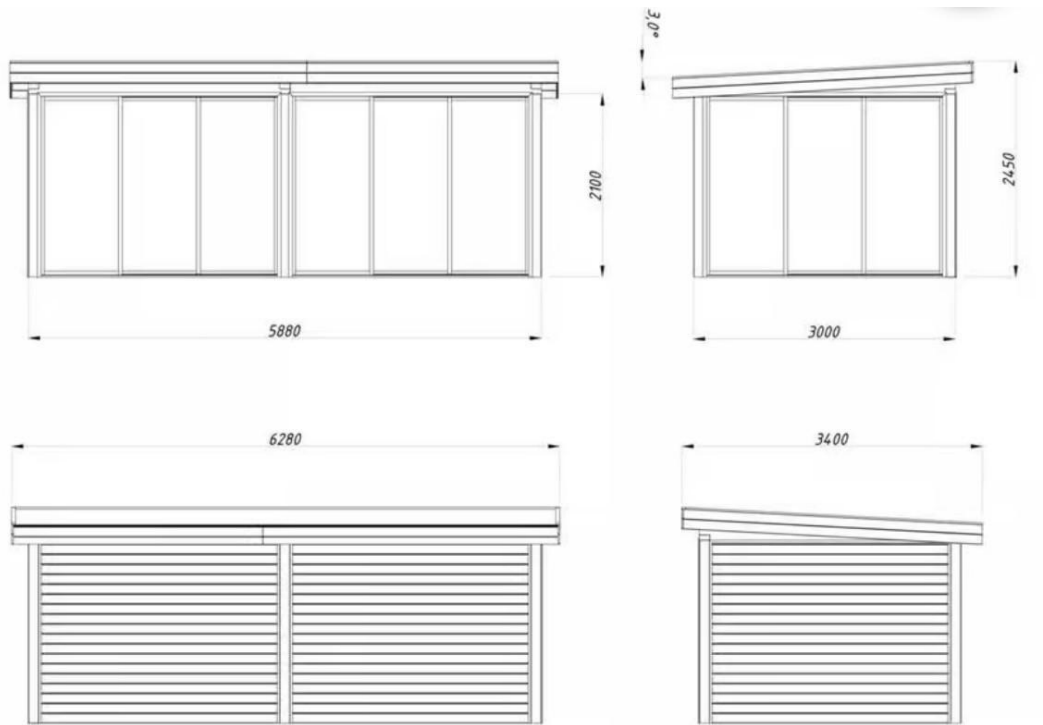
 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



Side 17 av 23



Side 18 av 23



Side 19 av 23



Side 20 av 23



Side 21 av 23



Side 22 av 23

Valgkomiteen har innstilt på følgende kandidater:

Arne Christian Bang                      Styremedlem

Helge André Haugen                      Styremedlem

Siri Hempel Lindøe                      Styremedlem

Kenneth Sørensen                      Varamedlem

Veronica Føreland Arnli                      Varamedlem

Kristine Krohn                      Valgkomité

Mvh

Valgkomitéen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i VALHALLABAKKEN BORETTSLAG torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Kongsgård skolesenter.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Jon Holt ble foreslått som møteleder.

#### Vedtak:

Jon Holt ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

Veronica F. Arnli ble foreslått som protokollfører.

#### Vedtak:

Veronica F. Arnli ble valgt til protokollfører.

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

Kurt Åmodt ble foreslått til å signere protokoll.

#### Vedtak:

Kurt Åmodt ble valgt til å signere protokoll.

### 1.4 Optelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

#### Vedtak:

17 tilstedeværende

8 fullmakter

25 stemmer totalt

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

#### Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

## 3. Regnskap og budsjett

#### Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Bod med toalett Odins gate 19A

Vi ser her nå at etter å ha hatt bassenget i noen år, kunne det vært veldig greit/praktisk med et toalett ute i hagen slik at vi og badegjester slipper å gå inn i huset med vått badetøy.

Sender ved to tegninger. Den ene tegningen viser hvordan det er nå. Den andre tegningen har vi tegnet et eksempel på hvordan vi søker om å få lov til å bygge.

Mvh Lindsay og Kjell

#### Vedtak:

1 (én) stemme for, 24 stemmer mot.

### 4.2 Sykkelbod St. Olavs vei 6

Vi har hatt husmøte her [i St. Olavs vei 6](#) og vi har pratet om at vi har lyst til å sette opp en sykkel- redskapsbod utenfor huset,

Vedlagt ligger tegning med plassering av ønsket bod i St. Olavs vei 6.

Mvh Hilde

#### Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Fordelingsnøkkel på husleie

Frem til nå har firemannsboliger betalt høyere husleie enn rekkehus. Forutsetningene for fordelingsnøkkelen er endret. Tidligere var det dyrere med forsikring for firemannsboliger enn rekkehus. Slik er det ikke lenger. En lik husleie for alle virker nå mer rettferdig.

#### Vedtak:

Det er store forskjeller i husleien. Fordelingsnøkkelen ble laget da borettslaget ble bygd. Det ble stemt over to løsninger for å få en mer rettferdig husleie:

- Lik husleie til hver boenhet, uavhengig av boareal. (9 (ni) stemmer.
- Husleie fordelt ut i fra boareal. 15 stemmer.
- 1 (én) blank stemme.

Flertallet stemte for borettslaget utreder muligheten for å få en ny fordelingsnøkkel som fordeler husleien ut i fra boareal. Det må også utredes hvordan dette påvirker hver enkelt eiers andel av fellesgjeld.

## **5.2 Låneopptak ved behov/vedlikehold**

Det vil komme høye utgifter til vedlikehold også i år. Styret holder på å hente inn kostnadsoverslag fra ulike firmaer. Det er uklart om vi har nok midler til å dekke utgiftene som kommer, og det kan bli nødvendig å øke opp lånet for å dekke utgiftene.

### **Vedtak:**

Det ble tatt opp lån for 2 år siden, og det er behov for å ta opp mer lån. Det er økte priser på materialer og arbeidskraft. Vegger og tak som må byttes, koster mye.

Kommunale avgifter kommer til å øke fremover. Det er viktig at alle er bevisste på å kildesortere og ikke tømme halve dunker. Vi har alle et ansvar for å holde kostnadene nede.

Mange av veggene er fortsatt ikke isolerte, noe som fører til varmetap og trekkfulle hus. Det er ønskelig at styret tar dette med i vurderingen når nye vegger skal vurderes. Manglende isolasjon er ikke en grunn i seg selv til å få bytte vegg, men kan tas med som en del av vurderingen. Råte vil fortsatt være hovedgrunn for å bytte vegg.

Styret fikk fullmakt til å refinansiere dagens lån i Sparebanken Norge. Det ble også gitt styret fullmakt til å pantsette eiendommen for lånebeløpets størrelse.

## **5.3 Containere for hageavfall**

Containere for hageavfall vil komme i år også.

### **Vedtak:**

Containere kommer 10-12. mai og plasseres på den store grønne plenen. Gjelder kun hageavfall.

## **6. Styrehonorar**

Vedtast etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag.

### **Vedtast:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 50.000. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## **7. Valg**

### **7.1 Valg av styreleder**

Valg av styreleder for to år

#### **Vedtast:**

Jon Holt valgt til styreleder for 2 år.

### **7.2 Valg av styremedlemmer**

Valg av ett styremedlem for to år

#### **Vedtast:**

Christer B. Paulsen ble valgt som styremedlem for to år.

Arne Bang, Kim Ove Robson og Veronica F. Arnli har ett år igjen av sin styreperiode.

### **7.3 Valg av varamedlemmer**

Valg av to varamedlemmer for ett år

#### **Vedtak:**

Kristine Krohn og Kenneth Sørensen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

### **7.4 Valg av valgkomite**

Siri H. Lindøe ble valgt for to år i 2024 og er ikke på valg i år.

#### **Vedtak:**

Siri H. Lindøe har ett år igjen av sin periode.

## Protokoll for VALHALLABAKKEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jon Holt (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Veronica Føreland (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Kurt Egil Åmodt (sign.)	04.05.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i VALHALLABAKKEN BORETTSLAG onsdag 12.11.2025 kl. 17:00 - St. Olavs vei 14.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Jon Holt ble valgt til møteleder

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Veronica F. Arnli ble valgt til protokollfører

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

**Vedtak:**

Silje Haugland ble valgt til å signere protokoll

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

4 stemmer

Ingen fullmakter

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden godkjent

## 2. Saker fra styret

## **2.1 Valg av revisor**

PWC har i mange år vært revisor for SØBO. Flertallet av borettslag og revisjonspliktige sameier i SØBO bruker også PWC. PWC har nå besluttet å gå ut av dette segmentet, og tilbyr derfor ikke lenger revisjon for borettslag og sameier. De ønsker heller ikke å revidere regnskapene for 2025. Boligselskap som i dag har PWC som revisor må derfor velge ny revisor før revisjon av 2025 regnskap.

SØBO/BOSØR har etter en anbudsrunde fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet Deloitte Spinco AS som kan tilby revisjon til vårt boligselskap.

Rammeavtalen har resultert i en betydelig prisreduksjon på revisjon. Felles revisor sikrer også gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene.

Styret anbefaler at vi nå velger å bytte til det selskapet som vant anbudsrunderen.

### **Vedtak:**

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

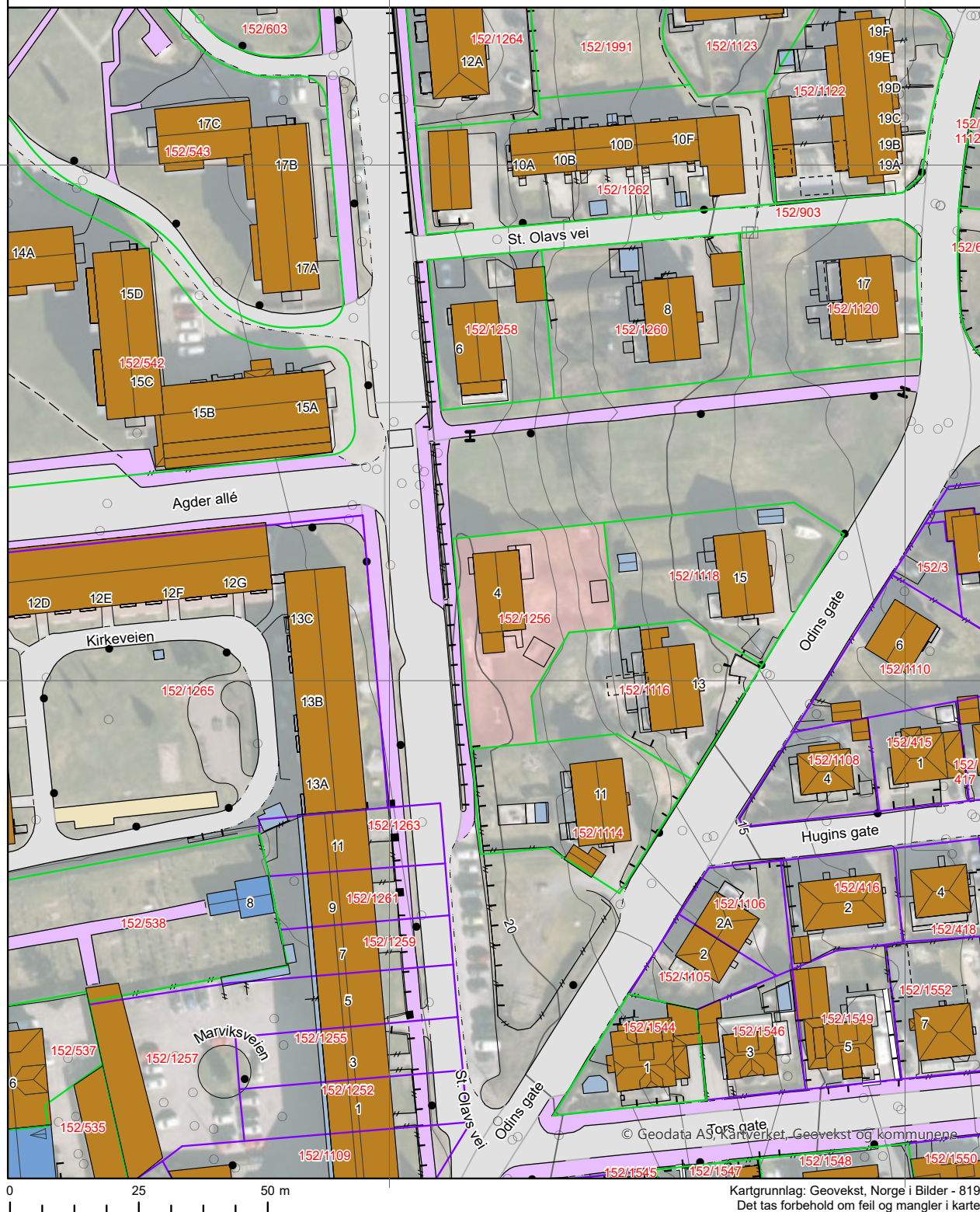
## Protokoll ekstraordinært møte for VALHALLABAKKEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:












Møteleder	Jon Holt (sign.)	21.12.2025
Sekretær	Veronica Føreland (sign.)	12.01.2026
Protokollvitne	Silje Haugland (sign.)	21.12.2025






## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kristiansands Bygningsvesen.

## Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand Bolig- og Byggelag

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 4

St. Olavs vei

4-mannsbolig

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 10. januar 1956.

Johs. Simonsen

V. Kivley  
bygningssjef.

-/m

Tomt.nr. 5 og 6, St. Olavs vei - 2 stk. 4-mannsboliger. J.nr. 807/51.

---

Tilbakesendes Kristiansand Bolig- og Byggeslag.

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte den 13. august 1951, hvor det ble fattet følgende vedtak:

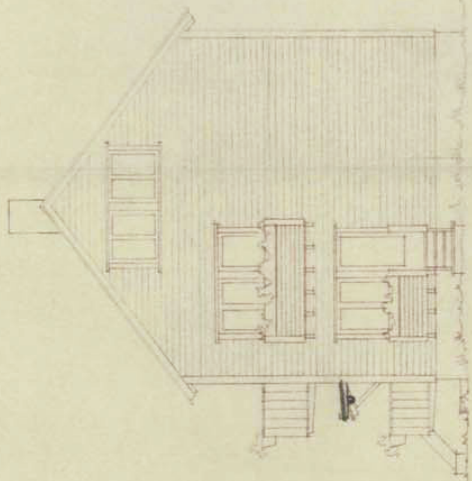
" Bygningsrådet godkjenner anmeldelsen på 2 stk. 4-mannsboliger, type 6300 B på tomt nr. 5 og 6, St. Olavs vei på betingelse av at ett trinn blir sløffet i trappen som kommer umiddelbart innenfor hovedinngangsdøren, og forøvrig på samme vilkår som for matr.nr. 48, Johan Øydegerdsvei:

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 114, pkt. 3 for gavlhøyden. Under forutsetning av at departementet meddeler dispensasjon, godkjennes anmeldelsen på følgende betingelser:

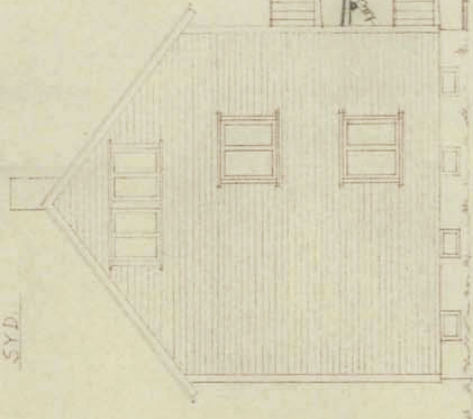
1. Det avgis tinglest erklæring om at værelsene på loftet ikke skal benyttes til særskilt leilighet for familie.
2. Det innsendes detaljtegninger av inngangspartier, balkonger m.v. Sokkelhøyden senkes ved at ett trinn sløffes i det trappeløp som kommer umiddelbart innenfor hovedinngangsdøren - Bygningskontrollens vilkår må etterkommes.
1. Ytterveggene- og trapperomsveggene konstruksjon skal anmeldes og være godkjent av bygningskontrollen før huset reises. Likeså konstruksjon av delevegger.
2. Golv mellom 1. og 2. etg. uten stubbegolv må utføres med 3/4" himling og minst 2 lag 3.5 cm steinullmatter eller likeverdig isolasjon. Over bjelkelaget og i hele golvet utstrekning legges glassvattmatter eller like god isolasjon og flytende golv med spikerslag og 5/4" golvbord. Loftsgolvet utføres av 3/4" himling og 2 lag 3.5 cm. godkjente matter over hele loftet. I beboelsesrom dessuten glassvattmatter og flytende golv, samt 1" golvbord.
3. Værelsene på loftet må tilfredsstille kravene etter normalvedtekt for rom med skråtak. Dette forutsetter en høyde på 2.35 m mellom golv og himling. Værelsene forsynes med branntau opphengt i vinduets øvre karm. De må oppvarmes elektrisk. - Forøvrig gjelder de vilkår som er oppført i bygningsrådets vedtak av 6. februar 1950. Dispensasjons- andragende med reviderte tegninger hvorav fremgår at loftsværelsene innredes som foran anført, innsendes til departementet gjennom bygningsrådet i 3 eksemplarer. "

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 21. august 1951

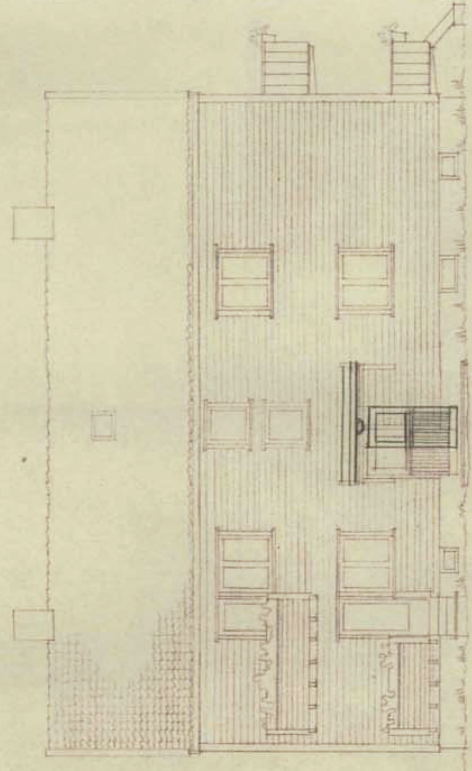
  
J. Koren



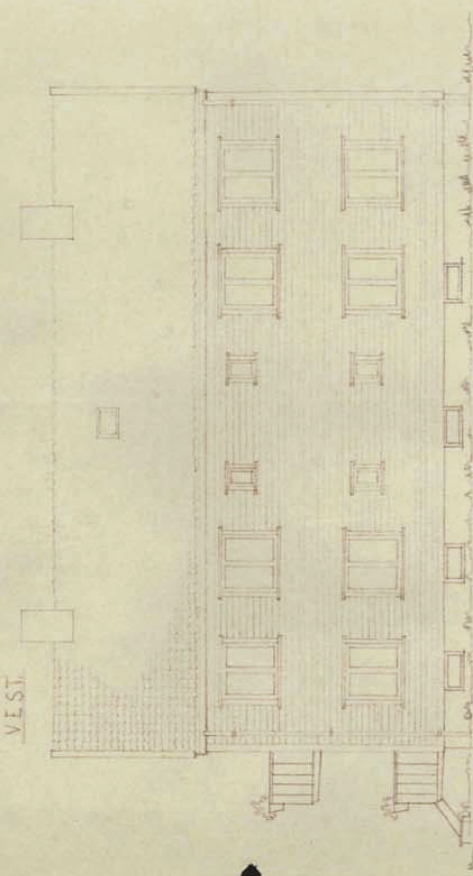
SYD



NORD



VEST



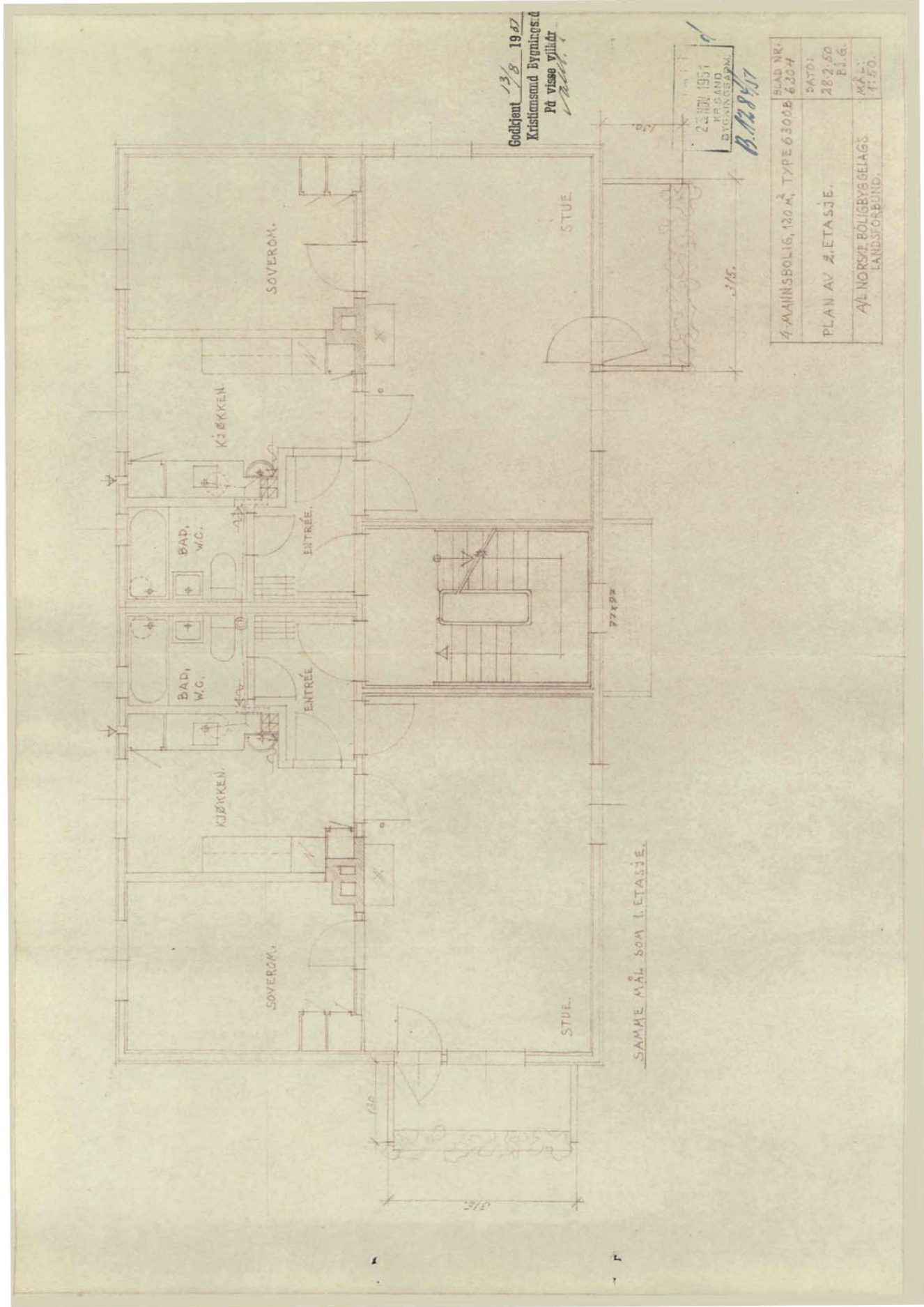
ØST

24. NOV 1951  
BYGGERÅD  
B 808/51

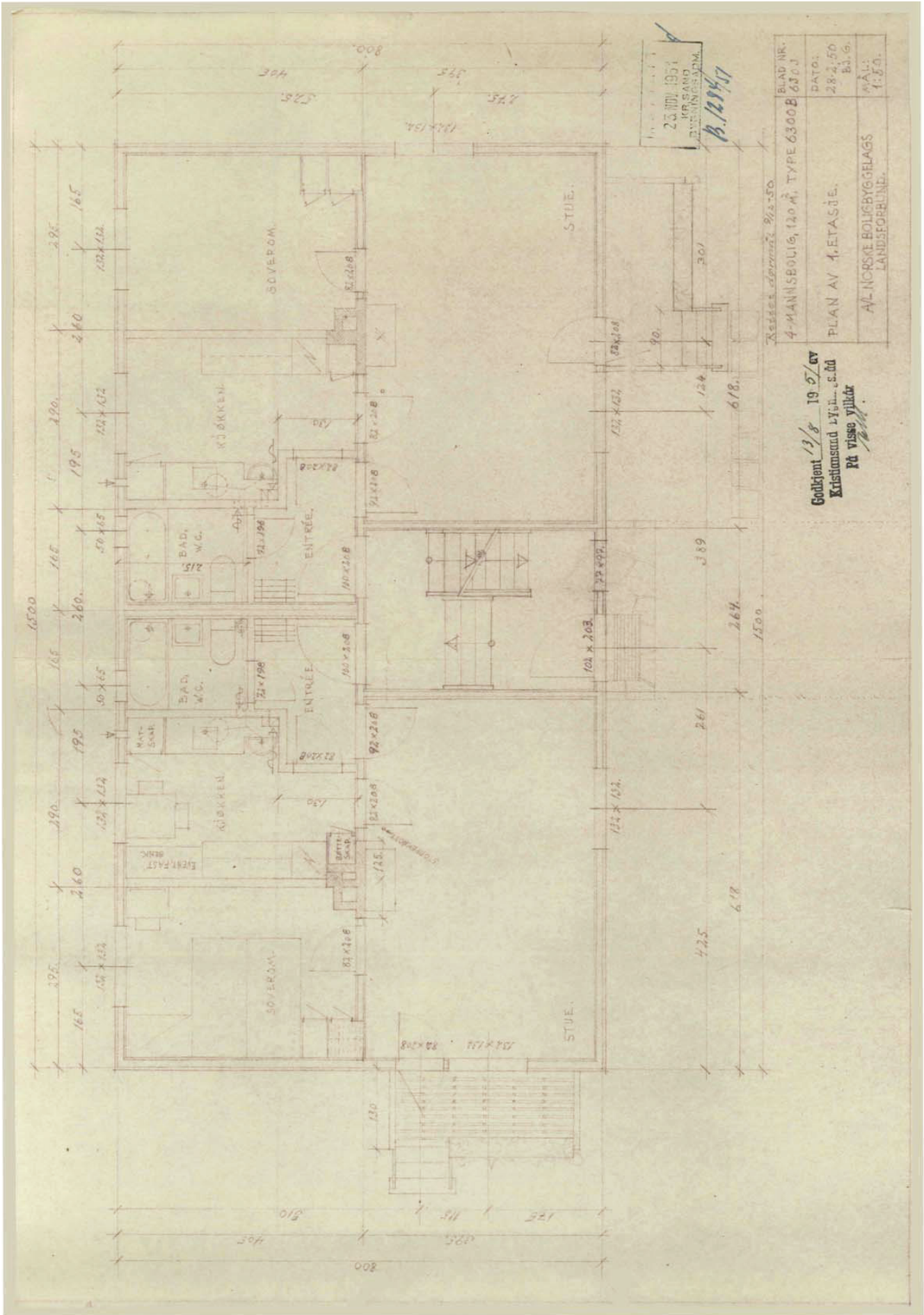
KRISTIANSD. BRU  
KØBET 28.7.51

4-MANNSBOLIG, 120 m <sup>2</sup> , TYPE 6.100B.	BRUGSARE 6.502
FASADER.	DATO: 24.11.51
A/L NORSKE BØDIBYGGELAGS HÅNDSFOREBUND.	MÅL: 18.7.51
	1:100

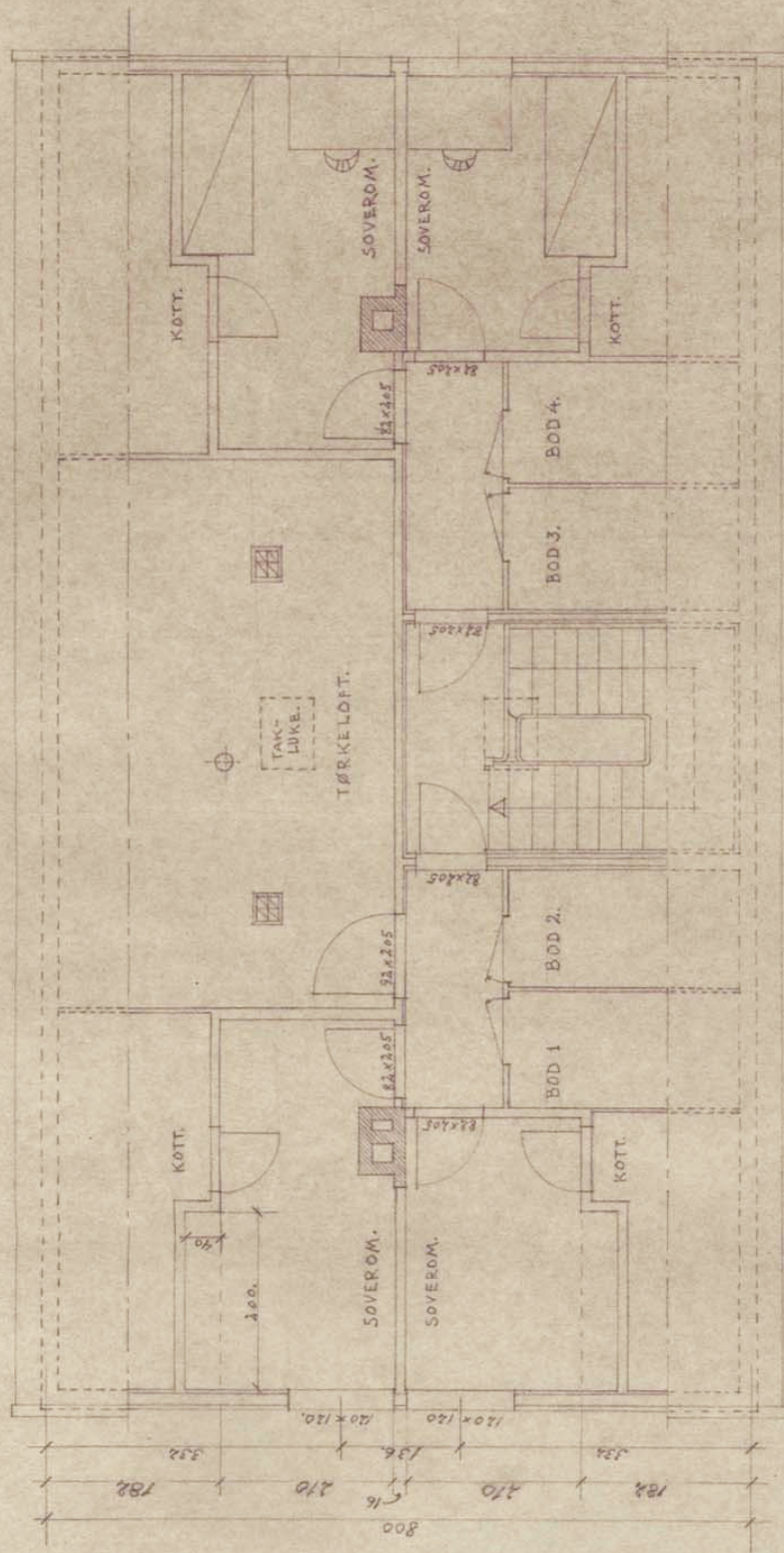




100 Plietti i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.  
Dansk Scanning A/S







Godkjent 13/6 1951 av  
 Kristiansand Bygningsråd  
 På visse vilkår  
*W. W.*

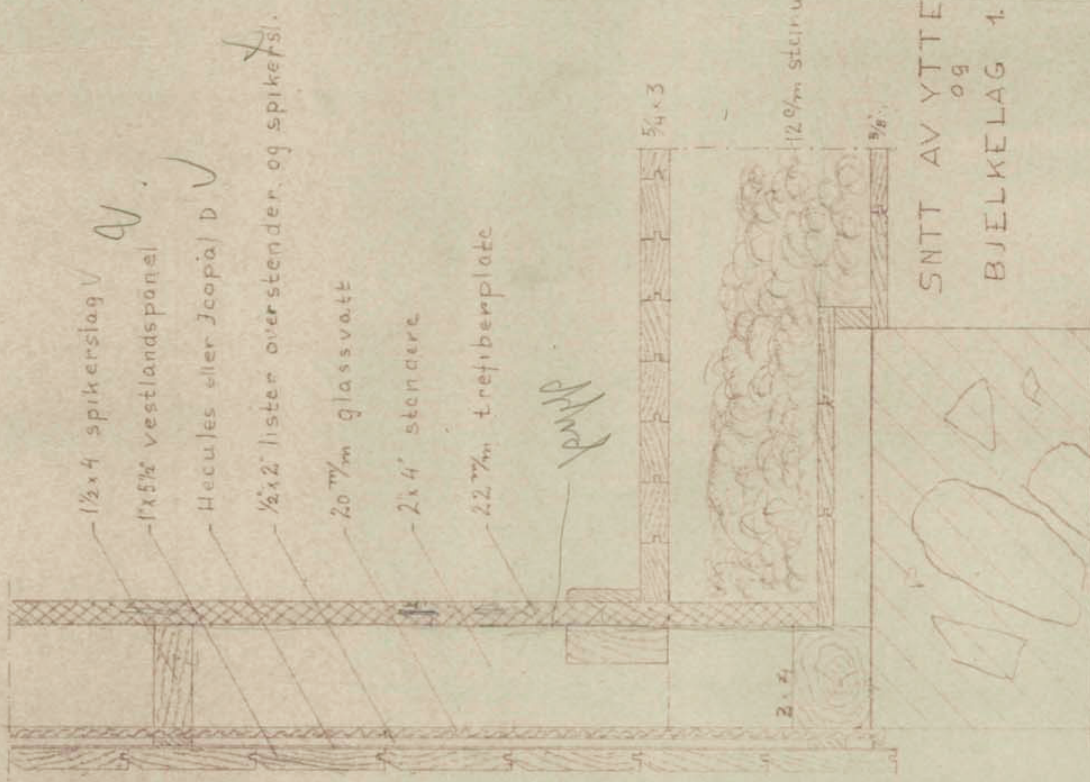
2. UDDRAG  
 KRISTIANSTAD  
 BULVARD 104

*P. 12847*

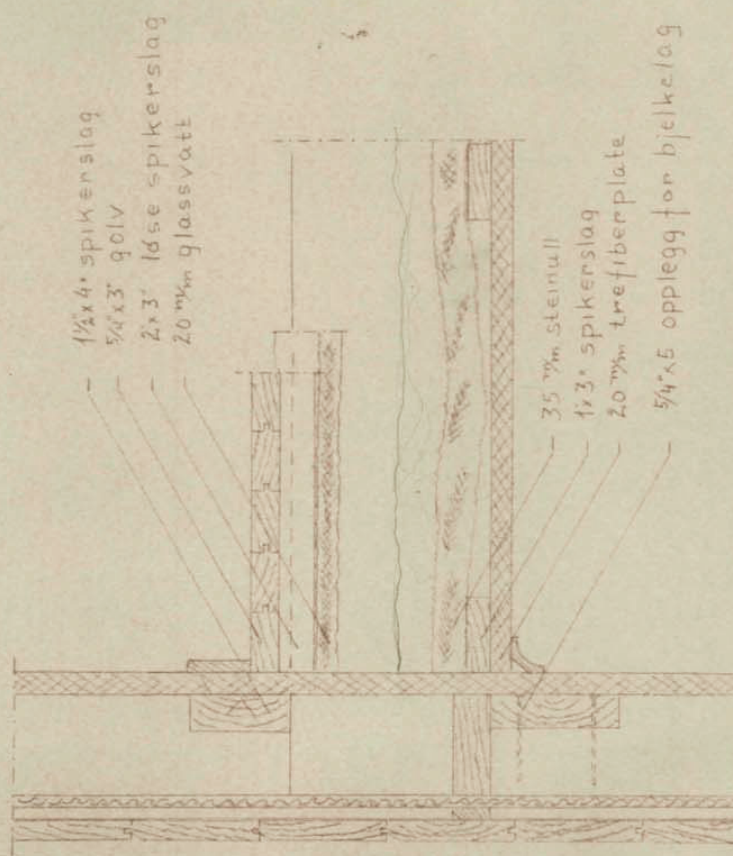
KRISTIANSTAD BBL.

4-MANNSBOLIG, 120 M <sup>2</sup> , TYPE 6300B	BLAD NR. 6305
LOFTPLAN.	DATE: 25.4.50
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND.	B.J.G. MÅL: 1:50.

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



1/2 x 4 spikerlag V  
 1 x 5/8 vestlandspanel  
 Hecules eller Jacpal D V  
 1/2 x 2 lister overstender og spikerst.  
 20 mm glassvøtt  
 2 x 4 stendere  
 22 mm trefiberplate  
 120 mm steinull  
 5/4 x 3  
 3/8



1/2 x 4 spikerlag  
 5/4 x 3 golv  
 2 x 3 løse spikerlag  
 20 mm glassvøtt  
 35 mm steinull  
 1 x 3 spikerlag  
 20 mm trefiberplate  
 5/4 x 5 opplegg for bjelkelag

2. Etg. BJELKELAG

Ikke 2/9 19 21 kv  
 Godkjent  
 Kristiansund Bygningsråd  
 På visse vilkår  
 [Signature]

MR. SIND. PERMISJON  
 Nr. 00.00 / 15.05.51  
 Dist.

MOTTATT  
 21. JUN. 1951  
 KRISTIANSD  
 BYGNINGSADM.

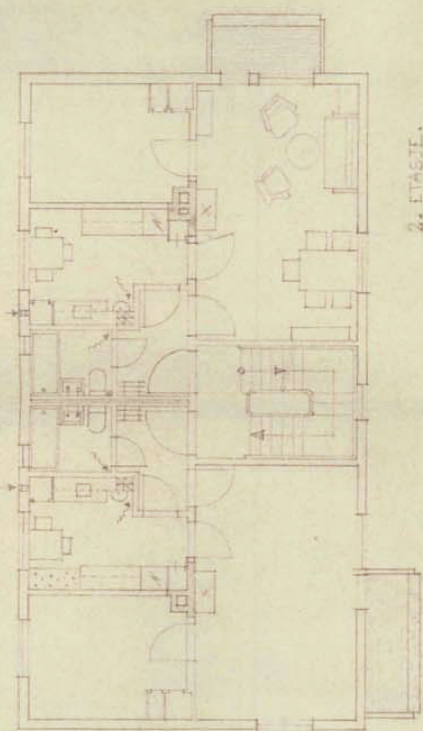
M: 1/5

A/L BOLIGPRODUKSJON  
 KRISTIANSD 5.

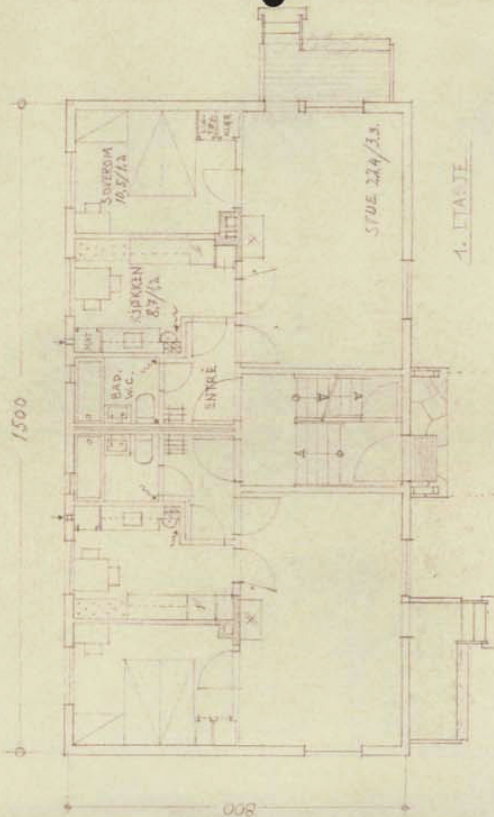
SNTT AV YTTERVEGG  
 og  
 BJELKELAG 1. Etg.

13.807/51

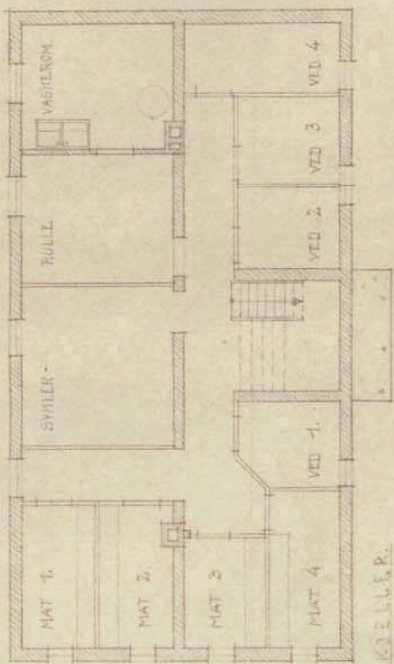
S.O. D. [Signature]



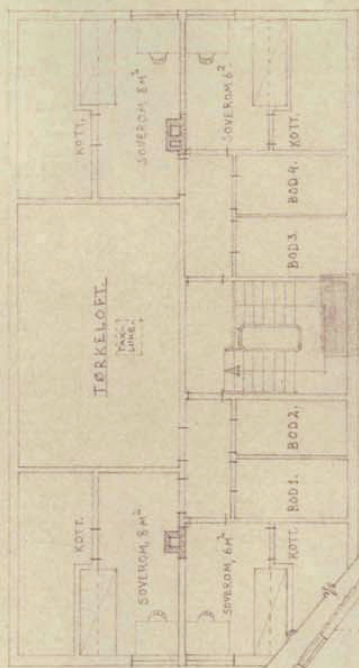
2. ETAGE.



1. ETAGE.



GULLEDEK.



LOEPLAN.

Guldhjæl 13/8 1927 cv  
 Kristiansand Bygningsafdel.  
 På Vestsøvej

MONTYATI  
 24 JUL 1951  
 KRISTIANSD  
 BYGNINGSKON.

B808/51

KRISTIANSD BBL.  
 BETIET 18-7-51.

4-MANN-BOLE 6, 130 m<sup>2</sup>. TYPE 6300B 6501.  
 BLAD NR. 6501.

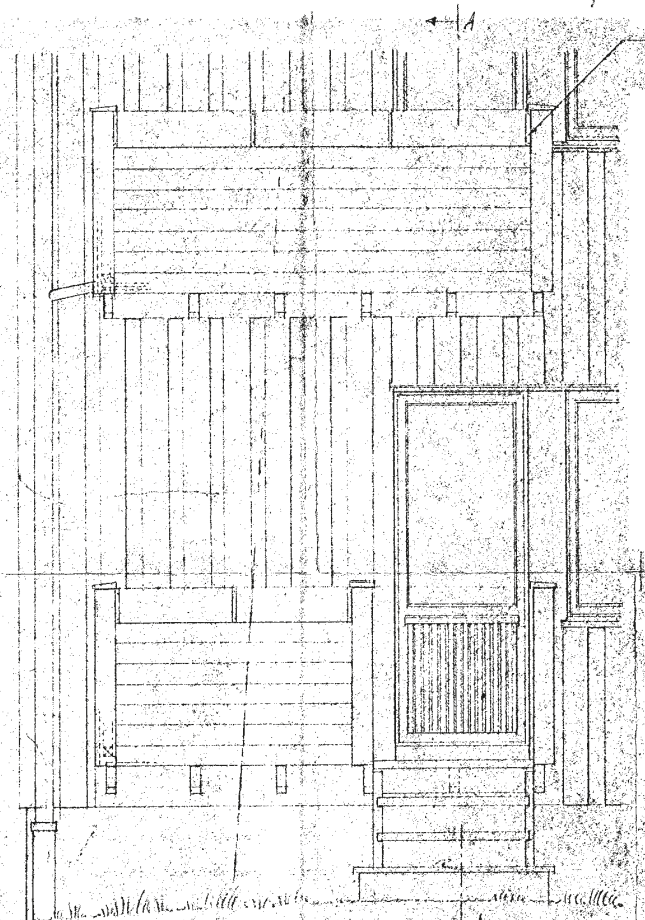
PLANER OG SNITTE.  
 A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS  
 LANDSFORBUND.

MÅL:  
 1:100.

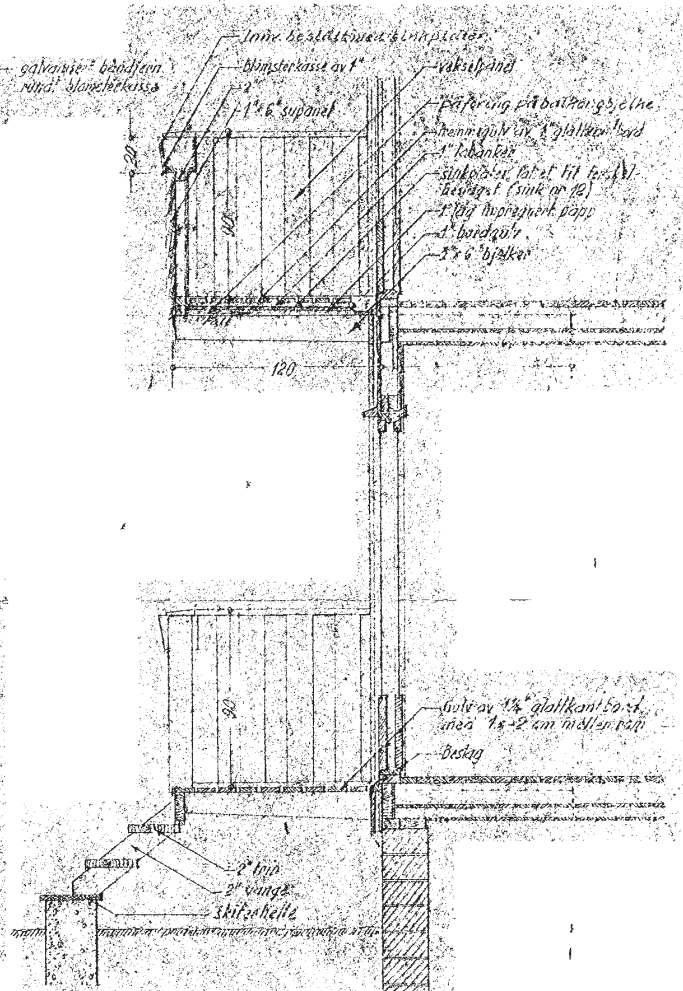
SNITTE

100 Ploket i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

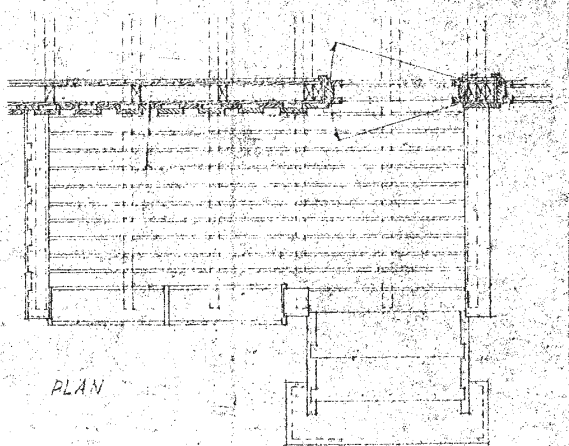
Dansk Scanning AS



OPRIS



SNIT A-A



PLAN

Gødkjønt 13/8 1951 av  
 Kristiansund Bygningsråd  
 På visse vilkår

23 NOV 1951  
 BYGNINGSRÅD

B 1284/1

Anne Kving  
 tegning og gjøden for balkongen på  
 den gjegeve. Balustraden på gavlens  
 av B. C. C. komiteen på h. 1. 1. 1951.

H. M. M. S. S. S.	
Standard skjem for av balkonger	DATE
	31. 11. 1951
	28. 11. 1951
M 8 B 1	ARBEIDSLAGET HUSKORT OG BYGNINGSRÅD
	ARKITEKTkontor



Stian Halvorsen  
St. Olavs vei 4  
4631 KRISTIANSAND

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201205223-4

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato:24082012

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1

---

Byggeplass:	ST. OLAVS VEI 4	Eiendom:	152/1256
Tiltakshaver:	Stian Halvorsen	Adresse:	St. Olavs vei 4, 4631 KRISTIANSAND
Søker:	Stian Halvorsen	Adresse:	St. Olavs vei 4, 4631 KRISTIANSAND
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

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 terrasse slik det er beskrevet i tillatelse av 16.5.2012.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Ragnhild Brevik  
Saksbehandler

---

**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](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA



Stian Halvorsen  
St. Olavs vei 4  
4631 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Saksnr: 201205223-2

Saksbeh: Sverre Lindtveit

Dato: 16052012

---

### VEDTAK - TILLATELSE TIL TERRASSE

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens (pbl) § 20-2

---

Byggeplass:	ST. OLAVS VEI 4	Eiendom:	152/1256/0/0
Tiltakshaver:	Stian Halvorsen	Adresse:	St. Olavs vei 4, 4631 KRISTIANSAND S
Søker:	Stian Halvorsen	Adresse:	St. Olavs vei 4, 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Det vises til søknad om terrasse mottatt 3 mai 2012.

Gjeldende planstatus: Uregulert innenfor bebyggelse og anlegg i kommuneplanen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Terrassen må ikke bygges nærmere grensen mot nord enn 3 meter. En minner også om at uavhengig av denne tillatelsen må Valhalla borettslag samtykke til terrassen

Tiltaket tilfredsstillende krav til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl § 20-2 og SAK10 (Forskrift om byggesak) § 3-1, og det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

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

Gebyr kr.3100,- + kartavgift kr. 500,- til sammen kr. 3600,- må innbetales. Faktura ettersendes. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Sverre Lindtveit  
Saksbehandler

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.

---

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
Plan- og bygningssetaten  
Postboks 417 Lund  
4604 Kristiansand

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

**E-Postadresse:**  
[post.teknisk@kristiansand.kommune.no](mailto:post.teknisk@kristiansand.kommune.no)  
**Webadresse:**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksnummer:** NO 963296746 MVA

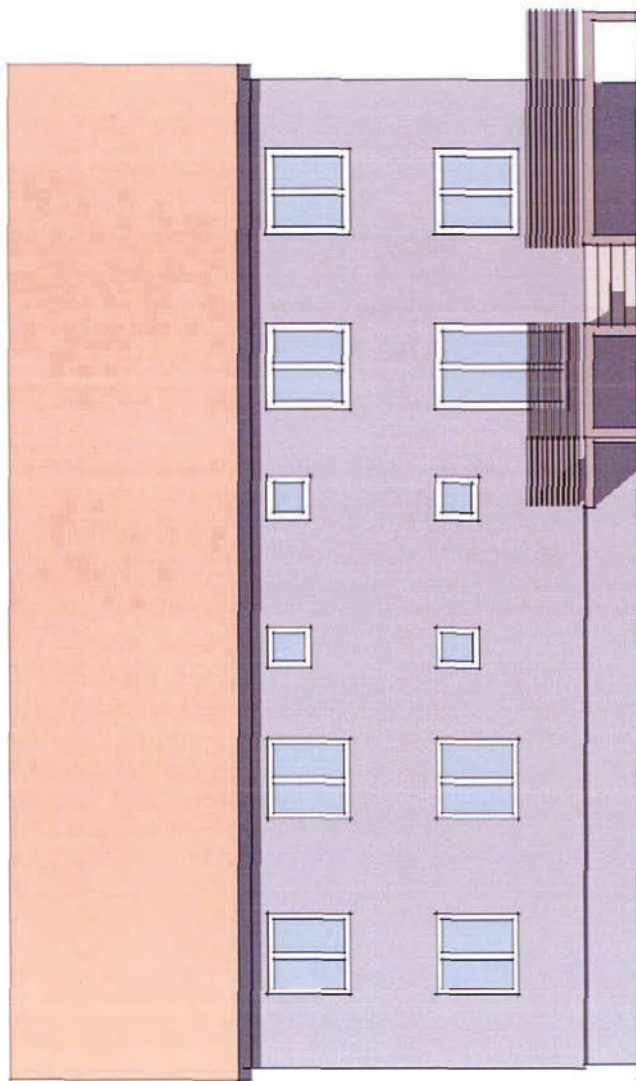
DATO 23.03.12  
SIGNATUR FLN

FORMAT A4  
MALESTOKK 1:100

PROSJEKT NR. 2011.ST.0  
PROSJEKT ST. Olavs vei 4

OPPDRAAGSGIVER  
Stian Halvorsen  
St. Olavs vei 4  
4631 Kristiansand

TEGNET AV  
Fredrik Linge Nygaard  
post@fredrkinge.com  
+47 901 77 679



FASADEØST

# ARKIVKOPPI

JT/b

Kristiansand Bolig- og Byggelag,  
v/disponent M. Skjærseth,  
Dronningens gate 41,  
H e r .

Vedr. Baldakin over inngangsdør - matr.nr. 6 og 8 St.  
Olavsvei og matr.nr. 4 8 Johan Öydegardsvei - J.nr.808/51.

---

I anledning Deres søknad om å utføre baldakinen  
over inngangsdøren som vist med blyant på tegningen, samt  
flytte inngangsdøren til midt under baldakinen på oven-  
nevnte hus, meddeles at dette godkjennes som omsøkt.

Bygningskontrollen i Kristiansand S., den 20. desember 1951.

*AK*  
J. Koren.

Matr.nr. 6 og 8, St. Olavs vei - utførelse av yttervegger.  
Jnr. 808/51.

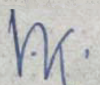
En har mottatt Deres søknad angående utførelsen av ytterveggene i ovennevnte to nybygg.

Bygningskontrollen godkjenner ikke denne utførelse av ytterveggene. De henviser i Deres brev til Departementets rundskriv, jnr. 352/51 D 3, pkt. 9.

I henhold til forannevnte rundskriv skal veggene utføres med " min. 2 cm. glassvattmatter på hver side av bindingsverket." og ikke som i søknaden bare på en side av bindingsverket.

Bygningskontrollen godkjenner yttervegg utført overensstemmende med Departementets rundskriv, jnr. 352/51 D 3, pkt. 3. En vedlegger forøvrig gjenpart av bygningsrådets vedtak av 24. september 1951 angående ytterveggene og golvenes konstruksjoner for de samme 2 hus, etter søknad fra A/L Boligproduksjon.

Bygningskontrollen, Kristiansand S., den 24. november 1951

  
J. Køren

Bilag.

-/m

Tomt.nr. 5 og 6, St. Olavs vei - 2 stk. 4-mannsboliger. J.nr. 807/51.

Tilbakesendes Kristiansand Bolig- og Byggeslag.

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte den 13. august 1951, hvor det ble fattet følgende vedtak:

" Bygningsrådet godkjenner anmeldelsen på 2 stk. 4-mannsboliger, type 6300 B på tomt nr. 5 og 6, St. Olavs vei på betingelse av at ett trinn blir sløffet i trappen som kommer umiddelbart innenfor hovedinngangsdøren, og forøvrig på samme vilkår som for matr.nr. 48, Johan Øydegardsvei:

Bygningsrådet anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 114, pkt. 3 for gavlhøyden. Under forutsetning av at departementet meddeler dispensasjon, godkjennes anmeldelsen på følgende betingelser:

1. Det avgis tinglyst erklæring om at værelsene på loftet ikke skal benyttes til særskilt leilighet for familie.
2. Det innsendes detaljtegninger av inngangspartier, balkonger m.v. Soddelhøyden senkes ved at ett trinn sløffes i det trappeløp som kommer umiddelbart innenfor hovedinngangsdøren - Bygningskontrollens vilkår må etterkommes.
  1. Ytterveggene- og trapperomsveggene konstruksjon skal anmeldes og være godkjent av bygningskontrollen før huset reises. Likeså konstruksjon av delevegger.
  2. Golv mellom 1. og 2. etg. uten stubbegolv må utføres med 3/4" himling og minst 2 lag 3,5 cm steinullmatter eller likeverdig isolasjon. Over bjelkelaget og i hele golvet utstrekning legges glassvattmatter eller like god isolasjon og flytende golv med spikerslag og 5/4" golvbord. Loftsgolvet utføres av 3/4" himling og 2 lag 3,5 cm. godkjente matter over hele loftet. I beboelsesrom dessuten glassvattmatter og flytende golv, samt 1" golvbord.
  3. Værelsene på loftet må tilfredsstille kravene etter normalvedtekt for rom med skråtak. Dette forutsetter en høyde på 2,35 m mellom golv og himling. Værelsene forsynes med branntau opphengt i vinduets øvre karm. De må oppvarmes elektrisk. - Forøvrig gjelder de vilkår som er oppført i bygningsrådets vedtak av 6. februar 1950. Dispensasjons- andragende med reviderte tegninger hvorav fremgår at loftsværelsene innredes som foran anført, innsendes til departementet gjennom bygningsrådet i 3 eksemplarer. "

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 21. august 1951

  
J. Koren



Jo Andre Isaksen  
St. Olavs Vei 4  
4631 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
201816443-8 /EP  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 12.06.2019

### St. Olavs vei 4 - 152/1256 - tilbygg - ferdigattest

---

Byggeplass:	St. Olavs vei 4	Eiendom:	152/1256
Ansvarlig søker:	Jo Andre Isaksen	Adresse:	St. Olavs Vei 4 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Jo Andre Isaksen	Adresse:	St. Olavs Vei 4 4631 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Tilbygg		

---

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

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 tilbygg slik det er beskrevet i tillatelse av 07.11.2018.

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Espen Pedersen  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Kopi til: Sørlandet boligbyggelag PB 382, 4664 Kristiansand

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSAND S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Espen Pedersen  
**Telefon**  
+47 38 24 32 14

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746



Jo Andre Isaksen  
St. Olavs Vei 4  
4631 KRISTIANSTAD S

Vår ref.:  
201816443-3 /EP  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Kristiansand, 07.11.2018

### St. Olavs vei 4 - 152/1256 - tillatelse til oppføring av tilbygg

---

Byggeplass:	St. Olavs vei 4	Eiendom:	152/1256
Ansvarlig søker:	Jo Andre Isaksen	Adresse:	St. Olavs Vei 4 4631 KRISTIANSTAD S
Tiltakshaver:	Jo Andre Isaksen	Adresse:	St. Olavs Vei 4 4631 KRISTIANSTAD S
Tiltakstype/tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Tilbygg		

---

Det vises til søknad om ett-trinns søknadsbehandling med søknad som selvbygger mottatt 28.09.2018 og prosjektering brannkonsept mottatt 02.11.2018.

Søknaden behandles etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen i vedtak av 10.06.2016.

Det søkes om oppføring av tilbygg til firemannsbolig i 1. etasje med en grunnflate på 16 m<sup>2</sup>.

#### Gjeldende planstatus:

Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplan avsatt som «bebyggelse og anlegg – nåværende».

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket godkjennes etter plan- og bygningslovens (pbl.) § 20-2, og arbeidet kan igangsettes. Det vises her til brannprosjektering utført av Brannkonsult sør og at tiltakshaver opplyser at han får hjelp av fagfolk til byggarbeidene.

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

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

**Postadresse**  
Kristiansand kommune  
  
Byggesaksavdelingen  
Postboks 417 Lund  
4604 KRISTIANSTAD S

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 18  
Kristiansand  
**Vår saksbehandler**  
Espen Pedersen  
**Telefon**  
+47 38 24 32 14

**E-postadresse**  
post.teknisk@kristiansand.kommune.no  
  
**Webadresse**  
<http://www.kristiansand.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO963296746

**Gebyr:**

Gebyr kr. 6000,- + kartavgift kr. 1000,- til sammen kr. 7000,- må innbetales. Faktura ettersendes.

**Gyldighet:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Espen Pedersen  
Saksbehandler

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift*

Vedlegg skjema: Søknad om ferdigattest.



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



Gnr.: 152 Bnr.: 1256 Fnr.: Snr.:  
 Adresse: St. Olavs vei 4  
 Sokkelhøyde:

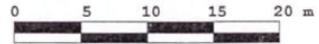
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

**Kvalitet eiendomsgrenser:**

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:500



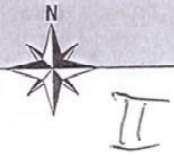
Dato: 20.12.2017

Sign.:





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



Gnr.: 152 Bnr.: 1256 Fnr.: Snr.:  
Adresse: St. Olavs vei 4  
Sokkelhøyde:

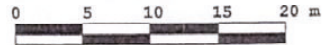
Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

- Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt
- Usikre eiendomsgrenser

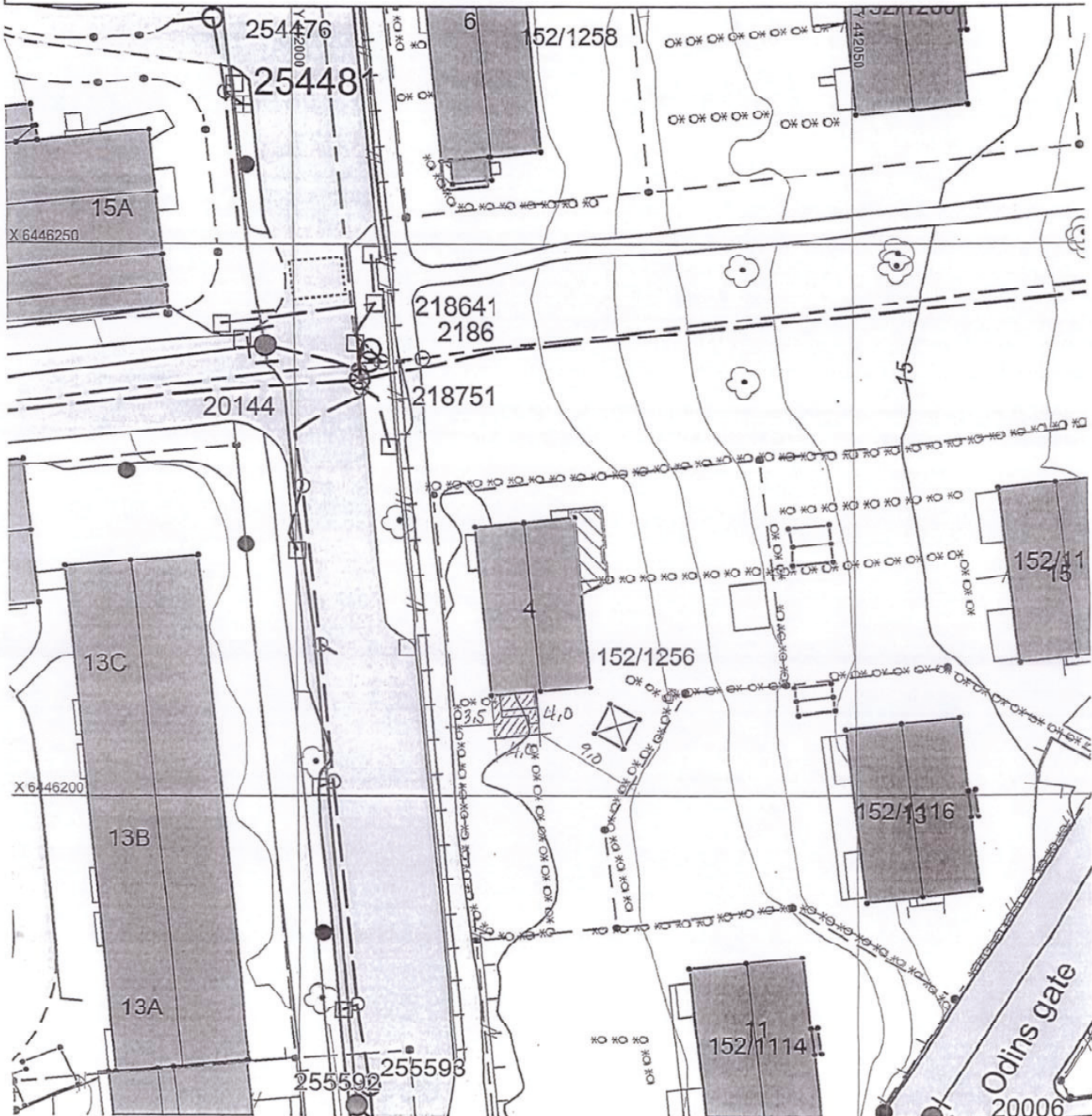
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

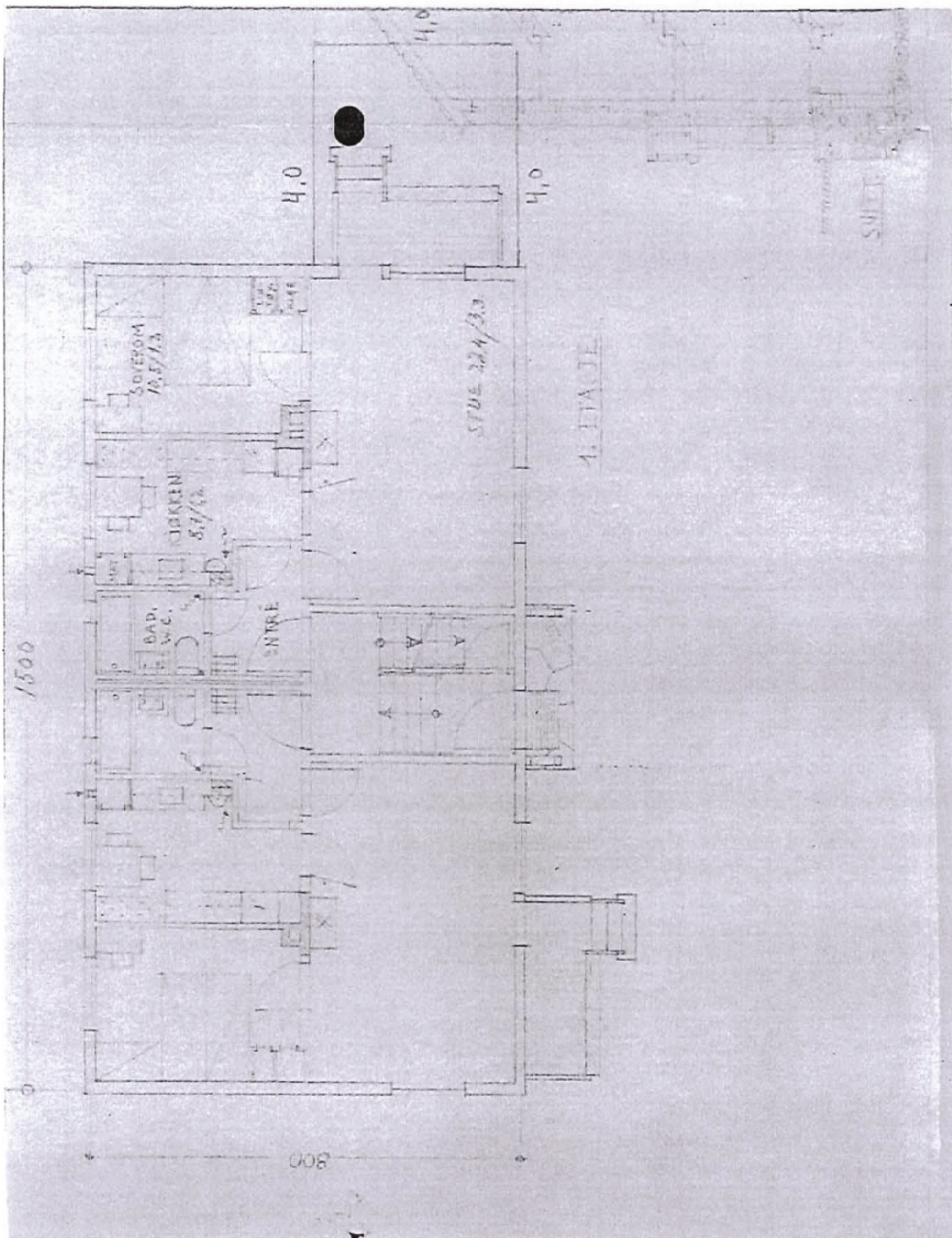
Målestokk: 1:500

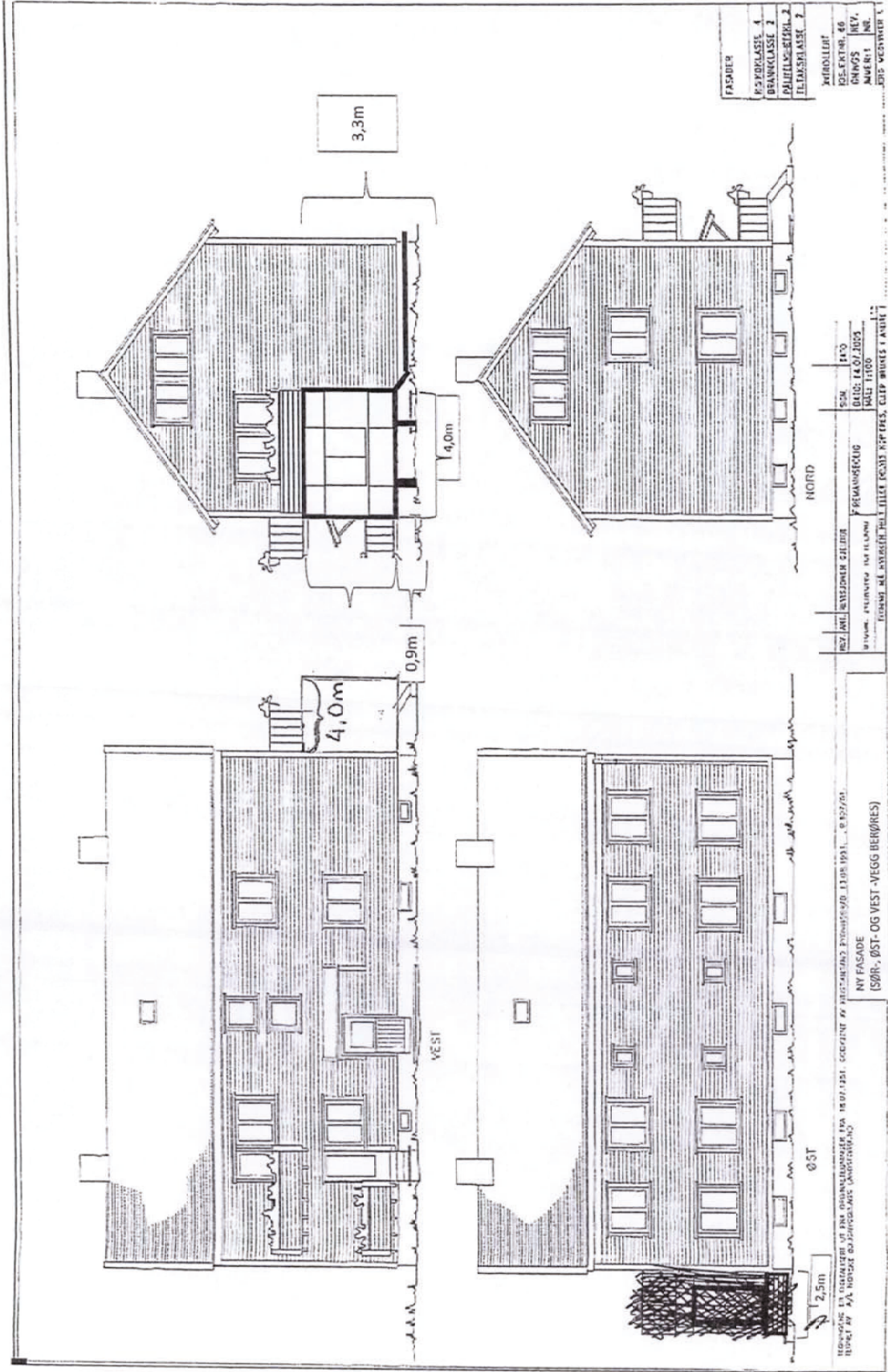


Dato: 20.12.2017

Sign.:

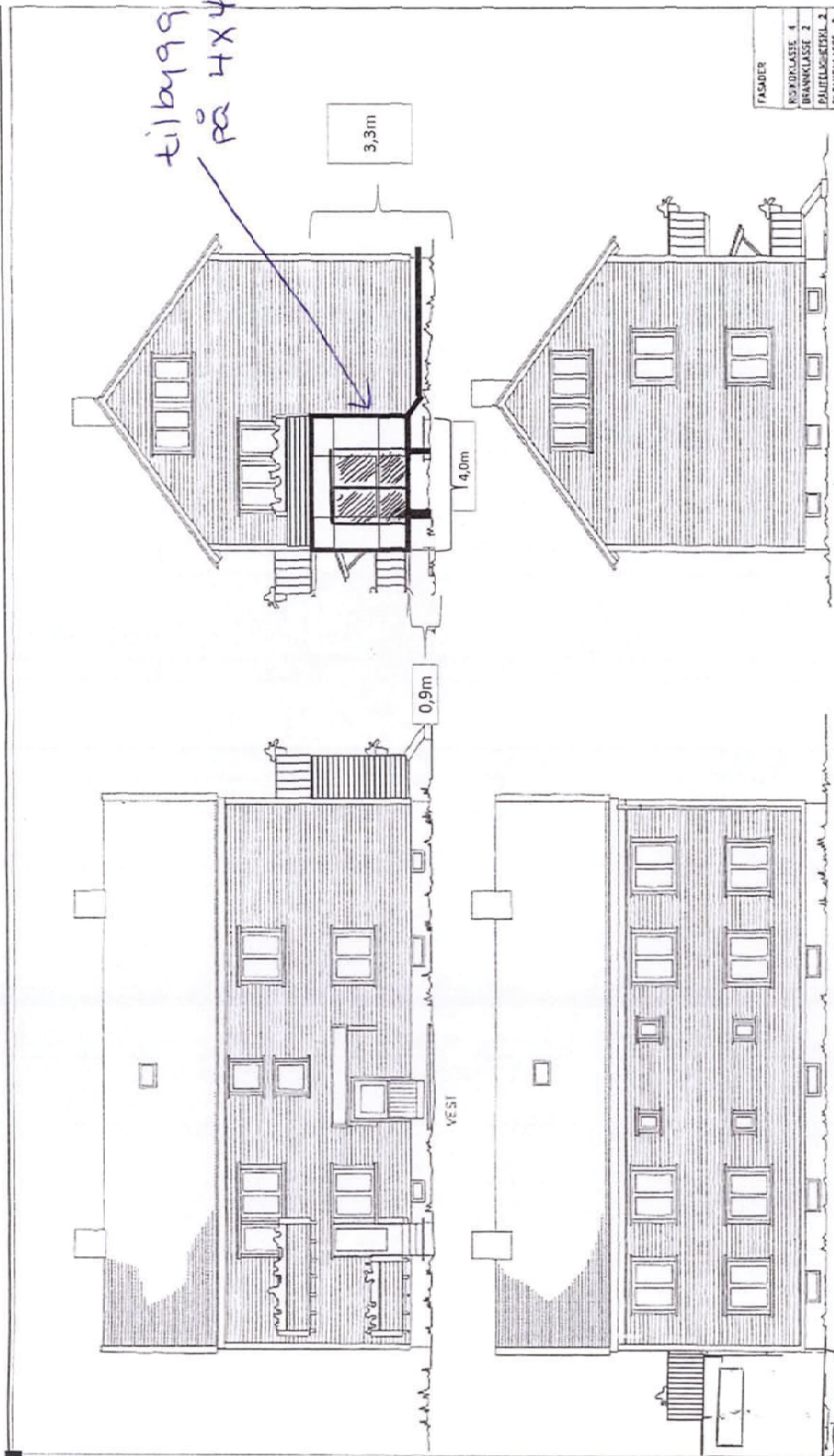








I



tilbygning  
på 4x4m

3,3m

4,0m

0,9m

VEST

ØST

4,0

FASADER	NYTILLOTT
KYLLIKLASSE 1	BYE KVAL. 44
BRANNKLASSE 2	BYGGER. NY
PAUTELIGHEITSKL. 2	BYGGER. NY
TILFANNSKLASSE 2	BYGGER. NY

BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY
BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY
BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY
BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY	BYGGER. NY

TEKNISSKE EN DRAGNINGER AV ENKELTBYGNINGAR FÖR EN 18 07 1981. ÖSKNING AV FÖRSTÄMMANDE FÖRSLAGAD 13 08 1981. B. 802/81.  
 TYPET AV VA. NORSKE GLASSKIDLAGS LANSTYRELSE  
 NYFASADE (SÖR-, ÖST- OG VEST-VEGG BERØRES)  
 NORD  
 SKEMANNSKILDING  
 GÅRD 14.02.1005  
 BILT 11300  
 1:4  
 BILDENE BLI AVBENT PÅ ILLER TILSIT KOPPERE, ELTIP BRUKES I ANDRE I



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 4

Dato: 05.05.2026

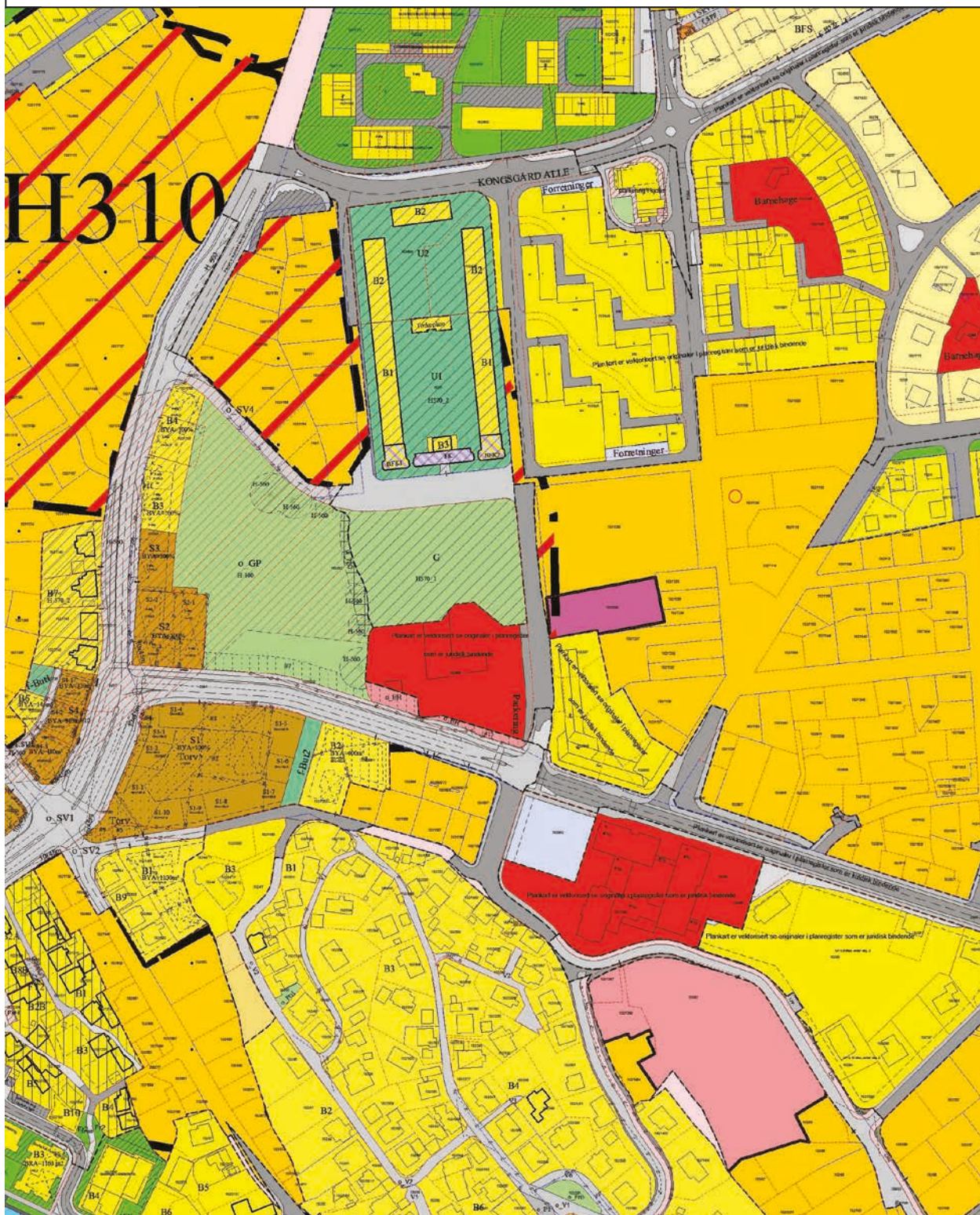
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32





# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: St. Olavs vei 4

Dato: 05.05.2026

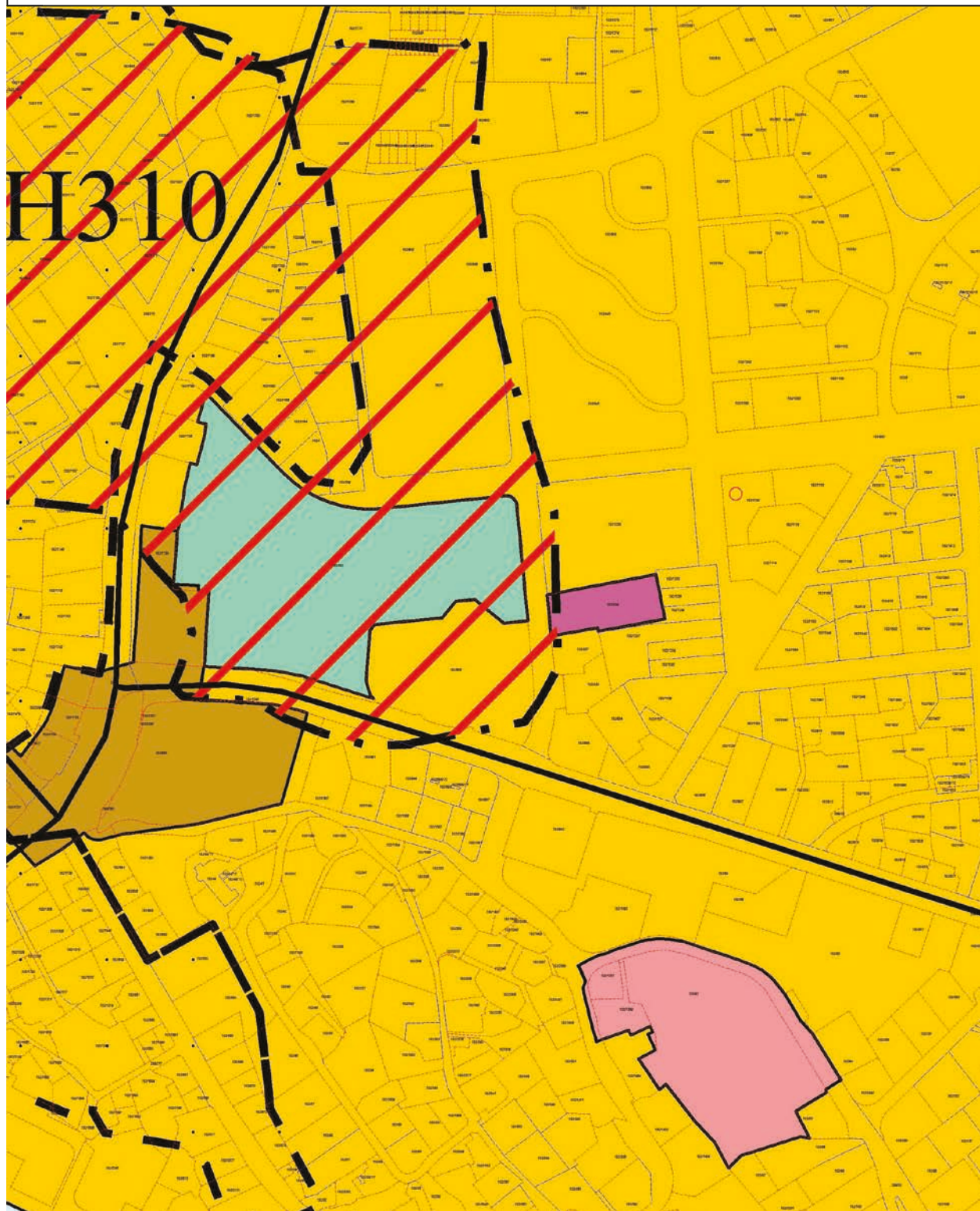
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.















Målestokk: 1:3000












Koordinatsystem: Euref89 Sone32







### ☐ Matrikkelkart

✓	ABC	Tekst eiendom
✓		Grunneiendom
✓		Seksjon
✓		Grense ≤ 13 cm
✓		Grense ≤ 50 cm
✓		Grense ≤ 200 cm
✓		Grense > 400 cm
✓		Grenspkt ≤ 13 cm
✓		Grensepkt ≤ 50 cm
✓		Grensepkt ≤ 200 cm
✓		Grensepkt > 400
✓		Offentlig godkjent
✓		Geomatrisk hjelpepubkt
✓		Røys
✓		Annet grensemerke

### ☐ Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

✓		Faresone grense
✓		Faresone - Ras- og skredfare
✓		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
✓		Bebyggelse og anlegg - eksisterende
✓		Gravplass - eksisterende
✓		Blågrønnstruktur - eksisterende
✓		LNFR-areal - eksisterende
✓		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
✓		Farleder - eksisterende

### ☐ Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



# KARTUTSKRIFT

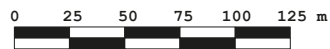
INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Temakart

Målestokk: 1:3000

Dato: 05.05.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



### T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner

- Restriksjonsområde innflygingslys
- Vurderingszone turbulens
- Vurderingszone lysendring

### T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Terreng
- Hinderflate - Høyde
- Innflygingsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Grense
- Uttlygningsflate - Senterlinje
- Hinderflate - Grense

Abc123 - Tekst

### T13 Luftkvalitet

- Gul sone

- Rød sone

### T12 Støy

- Gul sone

- Rød sone

### T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde

- Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)

Abc123 - Tekst

### T10 Samferdsel - Sykkelvei

- Hovedsykkelnett (nåværende)

- Hovedsykkelnett (framtidig)

- Sykkelspressvei (nåværende)

- Sykkelspressvei (framtidig)

### T10 Samferdsel - Kollektivtransport

- Buss (nåværende)

- Buss (framtidig)

### T9 Vernet og fiskeførende vassdrag

- Bekkeutløp

- Vandringshinder (naturlig)

- Vandringshinder (menneskeskapt)

- Vandringshinder (annet)

- Laks- og sjærretterende bekk/elv

- Mulig laks- og sjærretterende bekk/elv

- Laks- og sjærretterende kulvert

- Vernet vassdrag

- Laks- og sjærretterende elv

- Mulig laks- og sjærretterende elv

- Laks- og sjærretterende vann

### T8 Kulturmiljø

- Grense for Kulturminneområde

- Grense for hensynszone - Angitt hensyn

- 1 - Svært stor verdi

- 2 - Stor verdi

- 3 - Middels verdi

### T7 Fiskeri

- Strandnotstasjon

- Akvakultur (punkt)

- Akvakultur (flate)

- Fiskeplass - Aktive redskap

- Fiskeplass - Passive redskap

- Fredningsområde - Hummer

- Gydefelt - Torsk

- Løssettingsplass

- Rekerfelt - Aktive redskap

### T6 Dyrket Mark

- Fullyrka jord

- Overfatedyrka jord

- Innmærksbeite

### T5 Grønnstruktur

- Grønnstruktur

- Viktige vann og sjærealer for friluftsliv

- Oftentlig friluftsområde

- Merket tur- og friluftsrute

- Turvei (nåværende)

- Turvei (framtidig)

- Børnevandrersti

- Lysløype

- Kyststi

- Kyststi (manglende forbindelse)

- Bædeplass (nåværende)

- Bædeplass (framtidig)

- Utsiktspunkt

### T4 Naturmangfold

- Svært viktig

- Viktig

- Lokalt viktig

### T3 Flom

- Havnivåstigning +3m

- Stormflo

- Flom i vassdrag

### t2\_kvikkleire\_revidert

- Marin grense

- Mulig marin leire

### T1 Skred

- Snøskred (utløpsområde)

- Snøskred (utløsningsområde)

- Steinsprang (utløpsområde)

- Steinsprang (utløsningsområde)

- Andre løsmasseskred

# Nabolagsprofil

St. Olavs vei 4 - Nabolaget Valhalla/Marvika - vurdert av 124 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

🚗 St. Olavs vei Linje 13	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 🚗 2.3 km
✈️ Kristiansand Kjevik	17 min 🚗

## Skoler

Kristiansand Internasjonale skole (1-10 kl.) 199 elever, 11 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 kl.) 93 elever, 9 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min 🚶
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 🚶 1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 St1 Lading Valhalla	3 min 🚶
🚗 Recharge Kiwi Lund	8 min 🚶



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

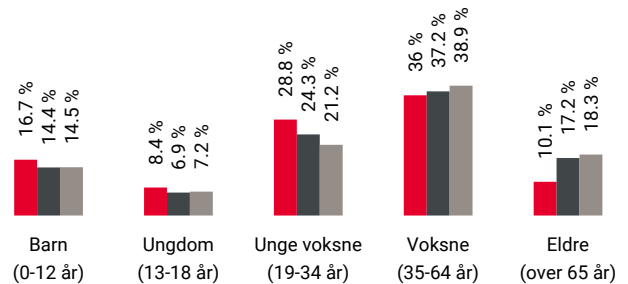
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla/Marvika	1 515	738
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 🚶 0.4 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	8 min 🚶 0.7 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 🚶 0.7 km


## Dagligvare


Coop Prix St. Olavsvei	1 min 🚶
Spar Lund Torv	5 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 88/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 87/100



 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

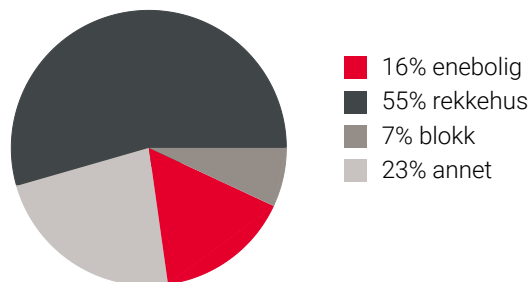
 Vabua sandvolleybane 4 min   
Sandvolleyball 0.2 km

 Mottakskolens basketflate asfalt 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Fresh Fitness Lund 11 min 

 CrossFit Kristiansand 13 min 

## Boligmasse




«Fint sted for barn!»

Sitat fra en lokalkjent

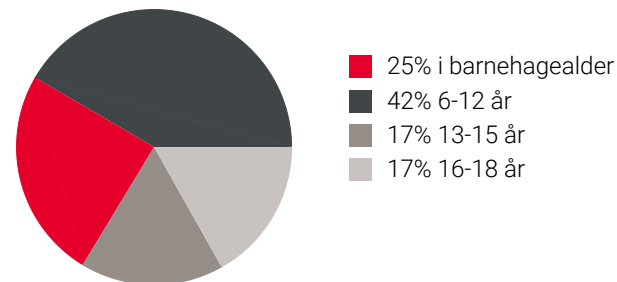


## Varer/Tjenester

 Sandens Kjøpesenter 21 min 

 Apotek 1 Lund 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

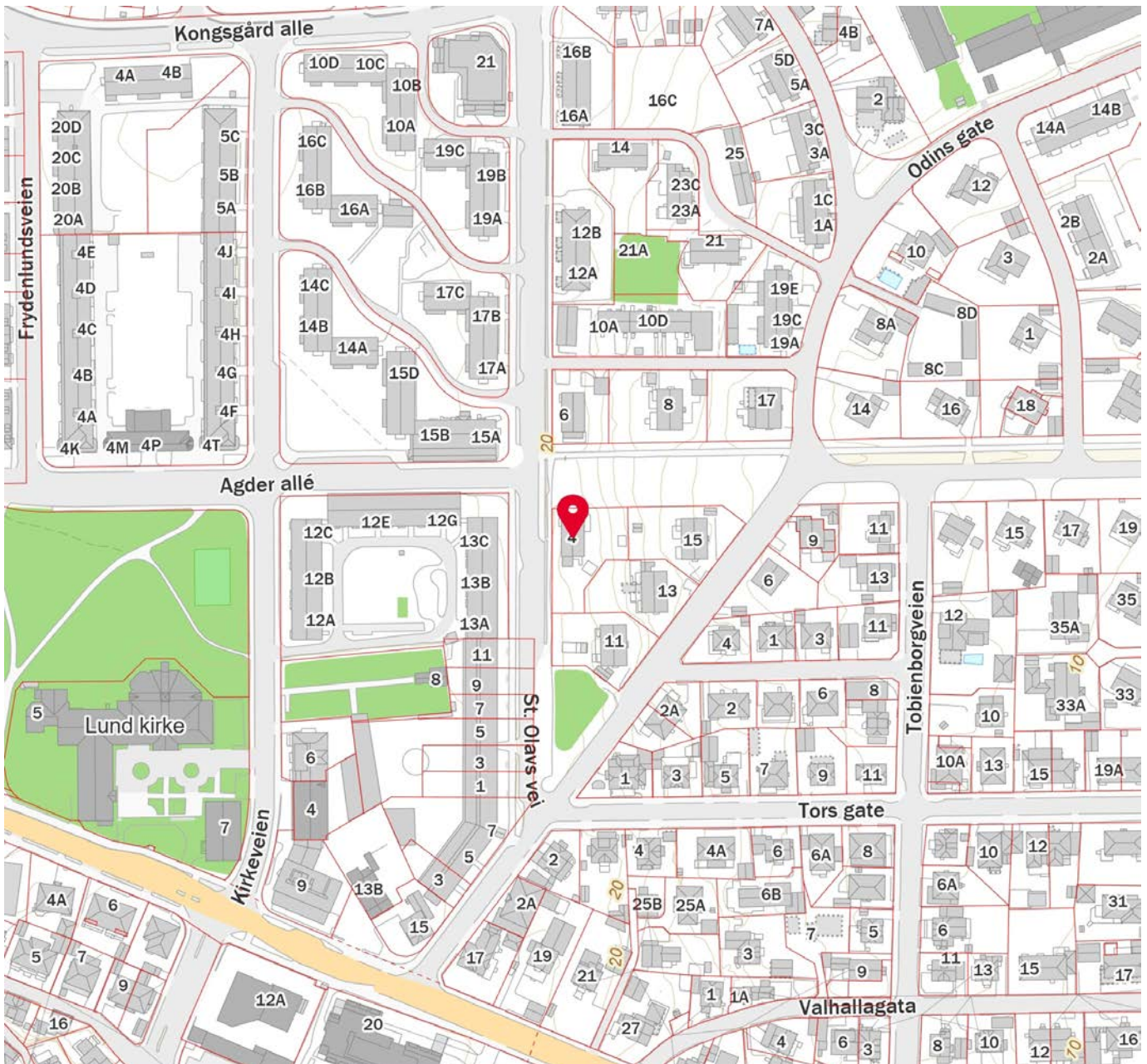


0% 45%

 Valhalla/Marvika  
 Kristiansand  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** St. Olavs vei 4  
4631 KRISTIANSAND S

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andre Sandvik

**Telefon:** 997 10 109  
**E-post:** andre.sandvik@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre