PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
OLAV TRYGVASONS VEI
6A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Olav Trygvasons vei 6 A, 4633

KRISTIANSAND kommune

gnr. 42, bnr. 210

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 15166-1575 **Referansenummer:** VH1890

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leiligheten ligge ri et bygg som er oppført i 1966. Leiligheten er pusset opp etter byggetiden med bla bad fra 2008. Opplyst i tidligere salgsoppgave. Det opplyses at det ikke er utført oppussingsarbeider utenom maling de årene nåværende eier har eid leiligheten. Dvs fra 2016.
Leiligheten trenger oppussing. Undertegnede vil anbefale at overflater pusses opp, samt at baderom og toalett rom renoveres.
Hele rapporten må imidlertid leses og man må være obs på de forhold som er beskrevet her.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

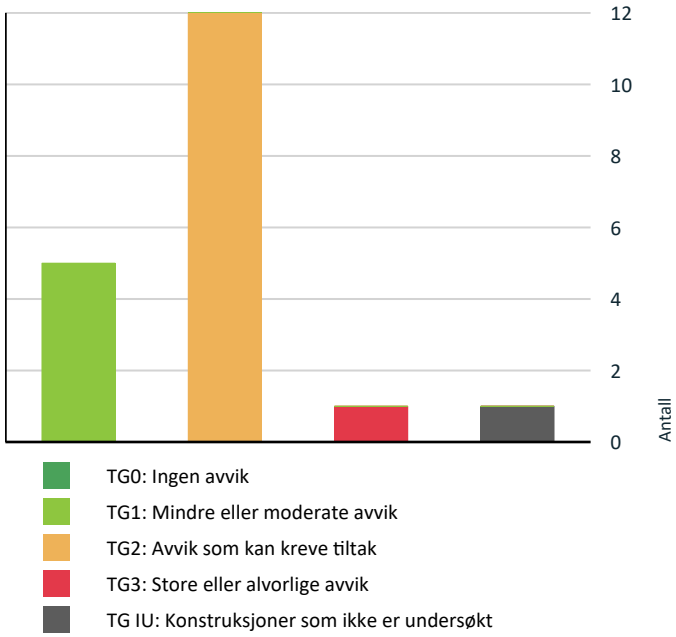
Boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

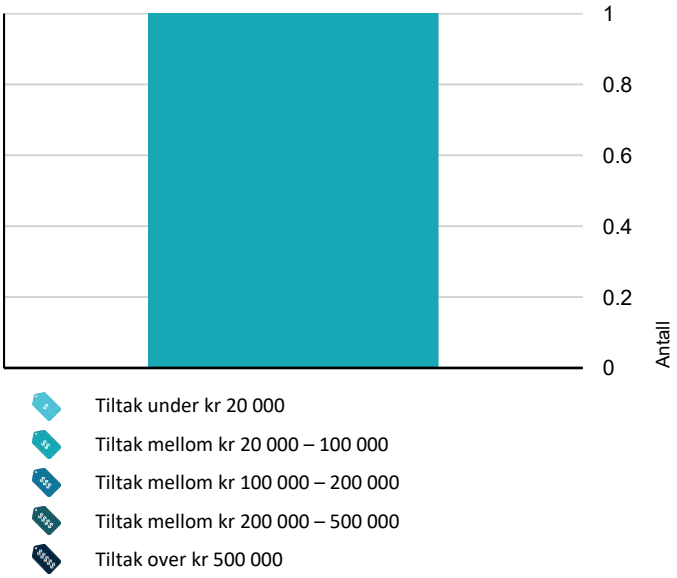
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Anvendelse
Bolig/Leilighet

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i stue fra ca. 2017. Vinduer på soverom av ukjent alder. Foringer er her slitte, samt vinduer er harde å åpne og lukke til

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er avvik:

Foringer er her slitte på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Tiltak:

Foringer må byttes.









TG 2 Dører

Dør til veranda er fra ca. 2017. Dør tar i karmen og må justeres. Slitt karm. Hove ddør har kenkk i karmen. Dør fra soverom til innglasset veranda er fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Det er avvik:

Sprekk i karm på hoved dør.

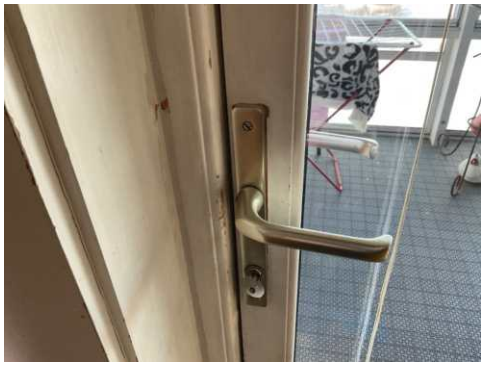
Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Tiltak:

Sprekk i dørkarm må utbedres og dører må males og justeres.

Tilstandsrapport













TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset veranda fra før 2016 da nåværende eier flytte tinn i leiligheten. Veranda virket ok og det opplyses at åpning og lukking av glass fungerer ok.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Slitte overflater som trenger oppussing/oppgradering.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

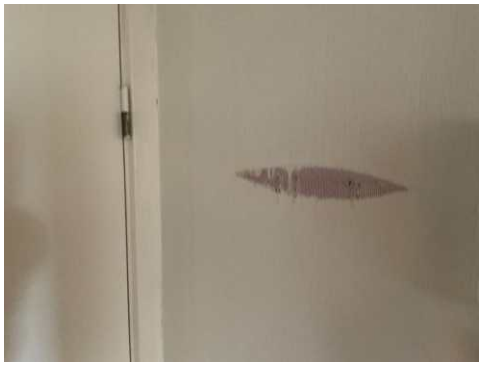
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv er ikke rette. Gulv heller og går noe opp og ned.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Innvendige dører

Malte dører og en finert eike dør. Dører fra byggetiden. Slitte karmer, listverk og

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.









VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Fliser på gulv og vegger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Ikke målbar fukt i vegger men hul lyd ved banking på enkelte fliser.
Avflassing/sprekk i maling i himling over vasken.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Avflassing/sprekk i maling i himling over vasken.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Tiltak:

Avflassing/sprekk bør utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det ser ut til at det ligger en plastsluk i gulvet. Undertegnede er imidlertid noe usikker på om det er plast eller støpejerna sluk som da er fra byggetiden. Membran som går ned bak klemringen. Det er umulig å se om det er smurt membran eller om det er mansjett der den går bak klemringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen fungerte ok.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via ventil på vegg. Tilluft mellom dørblad og terskel. Alder på avtrekk er ukjent.





2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murte vegger rundt badet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredningen er ukjent. Innredningen var montert og ikke ny når nåværende eier overtok leiligheten i 2016. Plast avløp mellom avløp til vask og avløp inni veggen som er av støpejern er ikke fuget. Overgang kan virke utett. Det er imidlertid ikke målbar fukt eller synlig lekkasje merker under nevnte overgang.









2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk som går ut på innglasset veranda. Ventilator mangler deksel under, men fungerte ok.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke deksel under viften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deksel må monteres.





SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Hul lyd mange fliser på vegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser er fra byggetiden og fliser på vegger og gulv er modne for utskifting.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejerns rør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekks anlegg med til luft i leiligheten.

TG 2 Varmtvannstank

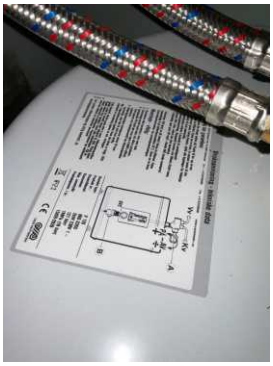
VVB er plassert i høyt skap på kjøkken. VVB står plassert på gulv i skap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i felles trappegang. Lås til skap er noe defekt.

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.
   1966
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
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 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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. El kontroll bør derfor utføres.

Tilstandsrapport







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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

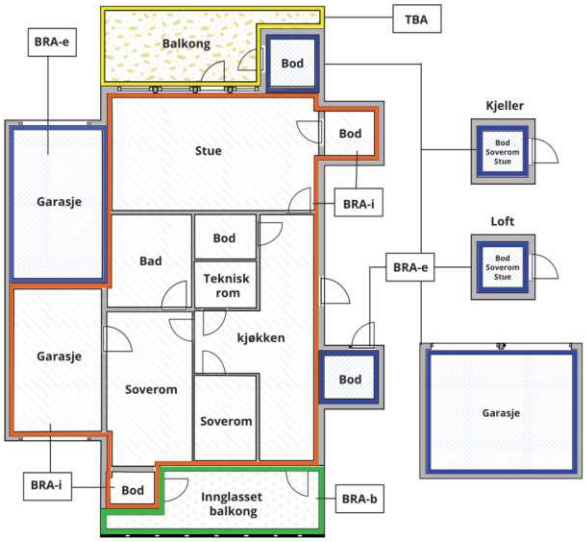
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	88		17	105	
Kjeller		6		6	
SUM	**88**	**6**	**17**		
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod 2, kjøkken, stue		Innglasset balkong, innglasset balkong 2
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

I bra-e er begge boder i kjeller medtatt i arealet.
I TBA er begge verandaer som er inn glasset og har vinduer medtatt i dette arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	84	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Roy A. Andersen	Takstingeniør
	Anne Serine Tigerstedt	Kunde
	John Atle Tigerstedt	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	42	210		0			Eiet

Adresse
Olav Trygvasons vei 6 A

Hjemmelshaver
Anne Serine Tigerstedt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG 1	947255924			Anne Serine Tigerstedt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VH1890

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260068

Selger 1 navn
Jon Atle Tigerstedt

Gateadresse
Olav Trygvasons vei 6A

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4633

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Anne Serine Tigerstedt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje kjøkken ved vaskemaskin. Utbedret av borettslaget

Document reference: 131260068

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260068

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig skaderapport fra forsikringsselskap vedr lekkasje på kjøkken, jfr tidligere notat

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131260068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jon atle tigerstedt	82d8997ece80bcf9208bf9f426c4bf271b68192a	01.03.2026 19:58:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260068

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

Olav Trygvasons vei 6A

Nabolaget Narviga/Volleåsen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Fagerholt skole (1-7 kl.) 539 elever, 31 klasser	23 min 1.9 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	21 min 1.9 km
Presteheia skole (1-7 kl.) 385 elever, 23 klasser	4 min 2.5 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 3.3 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	7 min 3.7 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	5 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	7 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Vige	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Olav Trygvasons vei 6 Linje 592	1 min 0.1 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 4.3 km
Kristiansand Kjevik	15 min

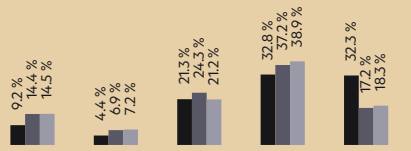
BARNEHAGER

Gimlekollen barnehage (0-5 år) 59 barn	12 min 1 km
Bjørndalen barnehage (1-5 år) 77 barn	16 min 1.4 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 63 barn	21 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Meny Albert	5 min
Rema 1000 Bjørndalssletta	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Narviga/Volleåsen	663	357
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Kongsgård II balløkke	4 min
Vigeveien balløkke	8 min
EVO Fagerholt	17 min
TRENER1	18 min

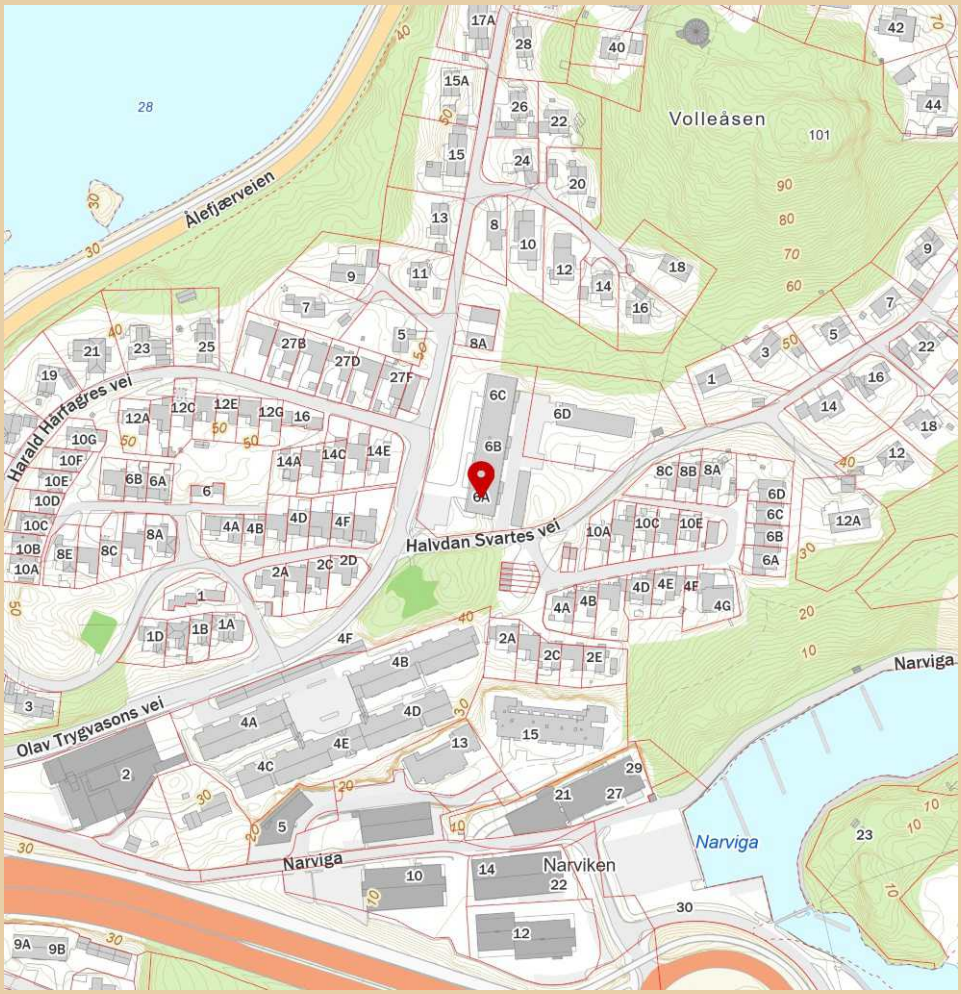
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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



ØVRE KONGSGÅRD

BORETTSLAG 1

Vedtekter og husordensregler

Revidert og godkjent 3. juni 2013 av generalforsamlingen

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I, OLAVTRYGVASONSVEI 6 (A, B OG C)

Borettslaget ble bygd i 1965 og de første andelshavere kunne flytte inn i begynnelsen av 1966. Borettslaget fester tomt av Sanitetsforeningen. På baksiden finner du en mindre blokk: Øvre Kongsgård II – Hybelblokka (den består av 24 – 2 roms leiligheter). Vår blokk ble kalt Familieblokka. Her bodde i begynnelsen mange familier – det kunne være opptil 40-50 barn i blokka).

I starten var det meningen at de to blokkene skulle være ett borettslag, derfor eksisterer det et samarbeid mellom lagene. For eksempel Hybelblokka er koblet til vårt fyringsanlegg, de leier tre carporter og en garasje av oss.

Øvre Kongsgård Borettslage er et frittstående borettslag. Dvs. vi er ikke tilknyttet boligbyggelag. Men vi har et godt samarbeid med Sørlandets Boligbyggelag. Vi kjøper forretnings-tjenester fra dem.

Andre tjenester, vi leier inn er vaktmester tjenester og renhold av felles areaer.

Blokka består av 4 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje (i hver oppgang). I tillegg er det 2 2-roms leiligheter i underetasjen i hver oppgang. Underetasjen inneholder i tillegg boder, ekstraboder, 1 lagerrom, 1 hobbyrom, pluss vårt fyringsanlegg.

Under blokka er det 22 carporter samt et stort søppelrom, 1 stort sykkelrom og et tilflutsrom-anlegg. Det finnes også 3 tidligere søppelsjakter. Den under oppgange B inneholder vannslange til for eksempel bilvask. Det finnes også et ekstra lagerrom. I tillegg eier laget et garasjeanlegg med 10 garasjer.

Fra hobbyrommet i underetasjen oppg. C. Her er det gode arbeidsbenker, godt arbeidslys med mer. Et ypperlig sted å pusse opp dine gamle møbler for eksempel Hobbyrommet er åpent for alle beboere.

Lagerrommet i underetasjen oppg. A Her kan du midlertidig lagre møbler og lignende. Tilgang til lageret fåes gjennom henvendelse styret.

I mellomgangen i underetasjen finnes en rekke ekstraboder. Dette er boder enkelte har i tillegg til ordinær bod. Ekstrabod kan selges fritt til andelshavere.

Ved carporten finner du et eget sykkelrom. Det er her du bør plassere sykkelen din som ikke er i daglig bruk.

Trapperommene gjennomgikk i 2004 en rehabilitering med bl.a. utskifting av samtlige inngangsdører.

Til sammen leier borettslaget ut til sine andelshavere 20 carporter, pluss 3 utleid til Øvre Kongsgård Borettslag II.

Borettslagets garasjeanlegg teller 10 garasjer hvorav 1 er utleid til Øvre Kongsgård Borettslag II. De resterende til andelshavere. Ledig garasjeplass slås opp på oppslagstavlene og tildelingen skjer etter ansiennitet.

Borettslaget hare et fungerende fyringsanlegg. Fyringskostnaden er inkludert i fellesutgiftene. Anlegget dekker også Øvre Kongsgård Borettslag II.

Styret i borettslaget består av 5 andelshavere. Til styret er det 2 vararepresentanter. Generalforsamlingen velger styrets medlemmer for 2 år og varamedlemmene for 1 år. Styreleder velges ved eget valg.

Et av styrets viktigste arbeidsområder er nødvendig vedlikehold og rehabiliteringsarbeid. Her er liste over viktige prosjekter utført de siste årene:

1987

Rep. Ventilasjonsanlegg.
Omlegging av garasjetak.
Kledning gavl/ nye vinduer baksiden

1991

Isolering av viftehus

1993

Nye fasadeplater

1994

Vinduer i underetasjen.
Omlegging av taket. Samtlige rør i staket

1998

Skifting av vinduer/dører, balkong øst og vest

1999

Maling/beising treverk østsiden-balkonger-garasjeanlegg

2000

Asfaltering og steinlegging samt legging av overvannsledninger.
Beplantign, nysåing av plen m.m.

2001

Betongrehabilitering østsiden.
Maling av sykkelboder.
Rehabilitering av pipe fra fyrrom.
Anlegg av uteplass samt belegningssteiner gangvei til Halfdan Svartesvei.

2003

Høytrykkspyling/visuell kontroll av avløp, sluk etc.

2004

Rehabilitering av trapperom, nye dører lysarmatur, maling m.m.

2010 - 2011

Rehabilitering av tak, fasade, utskiftning av samtlige vinduer mot øst, nytt ventilasjonssystem, nye inngangsdører, balkongutvidelse, samt etterisolering av hele bygget. I tillegg ble det installert automatisk lysbrytere i oppgangene som slår på lyset ved bevegelse, masterkeysystem og nye postkasser.



VEDTEKTER FOR ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG 1

Vedtatt på generalforsamling 16.03 64, 25.05.04, samt 5.5 10 og 3.6.13

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Kongsgård Borettslag 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), gnr 42, bnr 210 i Kristiansand med adresse OlavTrygvasonsvei 6 a,b og c og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er frittstående.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.Borettslaget har 54 andeler.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.

(3) Uansett kan staten, fylkeskommunen eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvare med borettslagsloven § 4-2 (1).

(4) I tillegg har Øvre Kongsgård Borettslag 1 rett til å eie inntil tre av andelene.

(5) Andelseier skal ved forespørsel 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. Jfr. Vedtektenes pkt. 4-2.

2-3 Overføring av andel

(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 punk 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad 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 rettskaftig 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 forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras 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 husstandsfelleskapsloven§ 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten 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 varslet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skifte eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, lar man husstandens størrelse være avgjørende. Står søkeren fremdeles likt trekker man lodd.

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

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

4. Borett, bruksoverlating og bruksrett til garasjer

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for 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:

-andelseier selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle, 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.

-andelseiere 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 andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseiere eller ektefellen

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 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 innen en måned etter at søknaden har frem 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.

4-3 Bruksrett til garasjeplass

Borettslaget har 22 carporter og eier et garasjebygg med 10 garasjer bygd i 1970. Boligene har ikke eksklusiv bruksrett til disse. Bruksretten må søkes om og følger ikke boligen ved salg. Ved utleie av bolig nullstilles bruksretten for eier og leietaker. Ved utvelgelse av bruksrett til ledig garasjeplass/carporter følges ansiennitetsprinsippet. Bare eiere kan leie garasje og carport. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelsen

av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, trekker man lodd.

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 utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hoved ledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Andelseier skal søke å hindre fuktgjennomtregning fra øvre sjikt på balkonger.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Borretslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier ikke oppfyller sine 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 boligen eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra 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, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. Borettslagloven § 5-

22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-2 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen ettertvangfullbyrdelses-lovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier 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 borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at styremedlemene ikke trer ut samtidig. Varamedlem 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst to 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. øke tallet på andeler eller 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. 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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i (Styrets leder og ett styremedlem) i fellesskap representerer

borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2)Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst seks 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

(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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 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 blir valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres saken 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 framtredende 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 borettslaget. 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslaglovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003



Boligopplysninger:

Øvre Kongsgård Borettslag I	Vår ref.:	3/3	Fødselsdato eier:	30.10.1952
Olav Trygvasons Vei 6 A	Type:	Frittstående borettslag		
4633 KRISTIANSAND	Eiere:	Anne Serine Tigerstedt		
Organisasjonsnr: 947 255 924	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 254

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	749
	Renter felleslån	313
	Driftskostnader	3 389
	Avdrag felleslån	1 818
	Renter felleslån	1 753
Tilleggsytelser:	Ventilasjonsanlegg	220
	Telia Bredbånd	121
	Eiendomsskatt	360
	Rengjøring fellesareal	110
	Telia TV	321
	Vaktmestertjenester	100

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.03.2026 Tot. utg. i kr.: 9 361

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	773
	Renter felleslån	311
	Driftskostnader	3 389
	Avdrag felleslån	1 892
	Renter felleslån	1 777
Tilleggsytelser:	Ventilasjonsanlegg	220
	Telia Bredbånd	117
	Eiendomsskatt	360
	Rengjøring fellesareal	110
	Telia TV	312
	Vaktmestertjenester	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	585 220	Gjeld siste årsoppg.:	597 890
Klient ajourf. lån:	23 627 463	Klient gj. s. årsoppg.:	24 139 020

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 115143919, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Saldo per 16.02.2026: 20 708 269
Andel av saldo: 512 916
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 30.06.2042)
Renten på lånet er bundet frem til 28.02.2022
Nye balkonger/rehabilitering- Løpetid endret med 5 år til 30 års nedbetaling - Ny innfrielses dato 30.06.2042

Lånenummer: 30008475039, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 16.02.2026: 2 919 194
Andel av saldo: 72 304
Første termin/første avdrag: 25.12.2022 (siste termin 25.09.2032)

Boligopplysninger:

Øvre Kongsgård Borettslag I
Olav Trygvasons Vei 6 A
4633 KRISTIANSAND

Vår ref.: 3/3
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Anne Serine Tigerstedt

Fødselsdato eier: 30.10.1952

Organisasjonsnr: 947 255 924

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rune Holbek
Adresse: Olav Trygvasons Vei 6 Oppg.A
Postnr/-sted: 4633 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 99293260
E-post: ovrekongsgaard1@sbblkunde.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	597 890	Andre inntekter:	610
Annen formue:	0	Utgifter:	28 471		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 42/210
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 42 373,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0003221768

Husordensregler

1. **Parkering**
   Biler må bare hensettes på P-plass eller i garasje/carport, ikke på gårdsplassen for øvrig. Det er forbudt å parkere i gangveien foran inngangspartiet. Andelshaver pålegges å varsle besøkende om dette forbudet.

2. **Grøntanlegg**
   Vern om plener og beplantninger. Vær med på å holde inngangspartier, gangveier og uteareal rent for søppel. Sykling i carport og på plener er ikke tillatt. Kast ikke mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

3. **Fasaden og verandaene**
   Markiser, flaggstenger og andre ting som forandrer fasaden må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Påse at minst mulig jord, sand og lignende kommer ned i avløpene slik at takrennene blir tette.

4. **Låsing**
   Utgangsdører skal alltid være låst. Alle som kommer inn eller går ut er ansvarlig for at dørene er låst. Dører til kjeller og utgangsdører fra kjeller skal alltid være låst.

5. **Callinganlegget**
   Personer du ikke kjenner skal ikke slippes inn

6. **Trappeoppgangene**
   Barnevogner og lignende skal ikke settes i inngangspartiet ved postkassene, og heller ikke inne i oppgangen. Syklene plasseres i sykkelstativ eller i boden. Det skal være ryddig i alle ganger, slik at det er fritt for passasje og vask. Det er ikke tillatt å ha stående møbler, materialer, sportsutstyr, skotøy etc. i gangene utenfor leilighet eller andre steder i oppgangene. Det er kun tillatt begrenset pynting i trappeoppgangen. Styret vil i tvilstilfeller ta en helhetlig vurdering ut ifra estetikk, nabohensyn og rettferdighetsprinsipp. Det er ikke tillatt å spikre, skru eller lignende i dørene. Julepynt etc. må settes opp ved hjelp av dobbeltsidig teip eller lignende. Det er ikke tillatt å male dørene utvendig.

7. **Kjeller**
   Bruk aldri bart lys i kjellerbodene. Tenn ikke mer lys enn nødvendig og slukk alltid lyset etter bruk. Det er forbudt med fryser i kjellerbodene.

8. **Barn**
   Foreldre påser at barn ikke søler til i trappeoppganger og lignende. La aldri små barn være alene i kjelleren

9. **Husdyr**
   1. Det må sendes skriftlig søknad til styret om godkjenning for å ha husdyr, slik at styret for en oversikt over hvem som har dyr og dersom dyr kommer på avveie, eller ved krisesituasjoner som brann, o.l.
   2. Det er kun tillatt med inntil en hund, eller to katter (innekatt), eller to fugler pr leilighet.
   3. Det er ikke tillatt med mus, rotter og reptiler (slanger, øgler etc).

4. Den enkelte dyreeier er ansvarlig for at dyret ikke er til ulempe og sjenanse for andre beboere, og er ansvarlig for enhver skade som dyret måtte påføre andre, eller på borettslagets eiendom.
5. Dyreholdet skal for øvrig utøves i overensstemmelse med gjeldende lover, jfr. borettslagsloven.
6. Andelshavere som har besøkende med hund skal opplyse disse om at det er båndtvang på borettslagets område til enhver tid.

10. Søppel

Søppel bringes i søppelrommet ved carportene. Søppel skal kildesorteres i dukene. Spesialavfall og store mengder søppel må selv fraktes til kommunal miljøstasjon. Til biosøppel benyttes spesielle poser, biosøppel puttes i brun dunk. Papir skal i grønn dunk. Husk å brett pappkartongene. Plast skal i dunk med blått lokk. Glass og metall skal i egen dunk.

11. Tørking og lufting

Risting av tepper, sengetøy og lignende må ikke foretas ut over balkongkant eller fra vinduer. Det er ikke tillatt å riste tøy i trappeoppgangene.

12. Vaskeri

Borettslaget har eget vaskeri i kjelleren i oppgang C som kan benyttes. Man må reservere tid for bruk.

13. Oppvarming

Andelshavere plikter å ha et minimum av varme på i leiligheten, selv om den står tom. Dette for å unngå frostskader.

14. Røropplegg

Blokka har liten kapasitet i avløpsrørene fra den enkelte leilighet. Det er derfor viktig at man er nøye med å ikke kaste unødvendig fett og matrester i avløpene, da dette vil kunne føre til tette avløp.

Andelseiere har ansvar for at deres badeværelse er tett og at det ikke lekker. Det er normalt borettslaget som har ansvar for sluk, rør etc.

Dersom det er andelseiers vedlikeholdsansvar det lekker fra er det normalt at andelseier dekker kostnader forbundet med følgeskader i tilstøtende værelser. I motsetning dersom det lekker fra borettslagets ansvarsområder det normalt at borettslaget dekker kostnadene forbundet med følgeskader i tilstøtende værelser.

Forsikringen dekker normalt følgeskader i tilstøtende værelser. Dersom det i badeværelse lekker over selve sluken (fukt som trenger gjennom betong, utett membran etc.) vil ikke forsikringen dekke følgeskader, dette er synonymt med at utette bad ikke dekkes. Forsikringen dekker normalt lekkasjer fra vann- og avløpsrør, enten det er i ikke-bærende konstruksjoner eller i bærende konstruksjoner.

15. Regler om ro i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppganger og at dører til entreer og trappeoppganger lukkes uten støy. Sang, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter og høy bruk av musikkanlegg er ikke tillatt før kl. 08:00. Unødig høye lyder og støy er ikke tillatt etter kl. 20:00, og på søn- og helligedager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboere i leiligheten over, under og ved siden av.

16. Røyking er forbudt

I trappeoppganger, mellomganger og fellesrom

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen inneholder ikke bare plikter, være oppmerksom på at den skal sikre leieboeren ro, orden og hygge i hjemmene.

Melding fra Borettslaget til leieboerne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordenes bestemmelser.

Styret oppfordrer beboerne til å være med på å ta ansvar for at miljøet vårt er rent og pent. Alle kan vi fjerne søppel for eksempel.

Forslag og klager sendes skriftlig til styret.

17. Solskjerming

Borettslaget har valgt en standardløsning for solskjerming. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon for leverandør.

Innkalling til ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I

Tirsdag 03.06.2025 Kl: 18:00
Fellesrom kjeller oppgang A

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Rune Holbek velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styrets sekretær, Maria Haven, velges til føre protokoll fra møtet.

1.3 Valg av to andelshavere til å signere protokollen sammen med møteleder og protokollfører

Forslag til vedtak: Sammen med styreleder og styrets sekretær velges NN og NN til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: NN og NN velges til å telle fullmakter og stemmesedler.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

Forslag til vedtak: Ingen saker meldt inn fra eierne innen fristen gikk ut 09.05.2025.

5. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen saker ble lagt fram på vegne av styret.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 1 G pr. 01.05.2025.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Rune Holbek
Styremedlem, Thorild Juvasstøl
Styremedlem, Tonje Ro Johnsen
Styremedlem, Maria Haven
Styremedlem, Jens Holm Eldøen

Varamedlem, Iver Kval Ødegård
Varamedlem, Maren Eikeland Fjeldavlie

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Rune Holbek har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt

Thorild Juvasstøl (2025-2026)
Tonje Ro Johnsen (2025 -2026)
Maren Eikeland Fjeldavlie (2025-2026)
Jens Holm Eldøen (2025-2026)

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Stian Tjørsvåg (2025-2026)
Geir Flaa Lindgren (2025-2026)

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret ble valgt som valgkomite.

Styrets årsmelding for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I 2024

Styrets årsmelding for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I 2024

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I 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 rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Rune Holbek, Olav Trygvasons Vei 6 Oppg.A
Nestleder, Tonje Ro Johnsen, Olav Trygvasonsvei 6 B
Styremedlem, Thorild Juvasstøl, Olav Trygvasons Vei 6 Oppg.A
Styremedlem, Jens Holm Eldøen, Olav Trygvasons Vei 6 C
Styremedlem, Maria Haven, Olav Trygvasons Vei 6 A
Varamedlem, Maren Eikeland Fjeldavlie, Olav Trygvasons Vei 6 B
Varamedlem, Iver Kval Ødegård, Olav Trygvasons vei 6 C

Følgende eierskifte fant sted i 2024:

- Andelsnummer 36: (oppgang B, u.etg.) ble overdratt fra Birgitte Elseth til Stian Tjørsvåg 27.05.2024.

Styrets arbeid i 2024

Generalforsamlingen ble avholdt 08.06.2023. Styret har gjennom 2024 avholdt 9 styremøter hvor 95 saker har blitt behandlet:

- 18.01.2024
- 19.03.2024
- 16.04.2024
- 14.05.2024
- 11.06.2024
- 12.09.2024
- 16.10.2024
- 20.11.2024
- 17.12.2024

Styret har arbeidet med følgende saker/prosesser:

- Oppfølging av vedtatt vedlikeholdsplan og branntekniskkonsept
- Oppfølging av HMS-plan
- Oppfølging av brannsikring som en del av HMS-arbeidet i samarbeid med Norsk Brannvern

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Følgende tiltak er gjennomført:

- Utskiftning av verandadører (3 stk)
- Rehabilitert og malt garasjen
- Malt murvegg og betongsøyler i carport

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Styret vil planlegge vedlikehold ut i fra anbefalinger gitt i vedlikeholdsplanen 2022-2032 som er styrets kunnskapsgrunnlag og styringsverktøy.

Større tiltak som er planlagt gjennomført i tidsrommet 2025-2027 er:

- Fylle på ny masse under balkonger på vestsiden der den har sunket mot grunnen.
- Skifte lamper i oppgangene
- Male fellesganger i kjelleren
- Male oppgang B og C
- Brannsikring av kjellerboder, carporter og sykkelboder.
- Innkapsling av avløpsrør.
- Utskiftning av verandadører fortløpende etter behov.
- Vedlikehold av teknisk rom på taket over inngang B.
- Fasadevask.
- Vannsjekk 2026.
- El-kontroll av leilighetene 2026.
- Innsetting av vindu i fellesrom (HMS-tiltak), kjeller, oppgang A

Årsmeldingen ble godkjent av styret 18.03.2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 333 746	1 238 076	1 320 000	1 476 000
Inndekning av renter		1 208 490	904 038	1 062 000	1 224 000
Inndekning av ord. avdrag		1 118 361	1 208 595	1 170 000	1 128 000
Inndekning av eiendomskatt		174 060	174 060	174 000	174 000
Innbetalt kabel TV		198 342	230 202	244 800	176 400
Bredbånd/IP-telefon/Kollektiv internett		84 834	99 846	104 400	75 600
Leieinntekt parkering		87 350	65 228	87 600	87 600
Vaskeri inntekter		14 050	13 480	10 000	12 000
Vedlikeholdsfond		60 084	60 084	60 000	60 000
Andre driftsinntekter		191 252	157 658	186 000	195 000
Refusjoner		38 443	0	0	0
Sum inntekter		**4 509 012**	**4 151 267**	**4 418 800**	**4 608 600**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	13 938	12 938	13 200	15 400
Styrehonorar	2	124 028	118 620	125 000	125 000
Forretningsførerhonorar		79 217	74 275	75 600	78 000
Rådgivningstjenester		18 610	7 188	0	0
Vaktmestertjenester		10 507	30 491	32 400	0
Vakthold		0	12 836	0	0
Lønn	3	23 835	8 960	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	20 849	17 989	18 000	18 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	788 905	4 465 608	571 400	757 600
Kabel-tv		199 174	232 577	244 800	176 400
Bredbånd/Ip-telefon/kollektiv internett		85 104	100 111	104 400	75 600
Forsikring		136 569	142 594	156 000	120 000
Kommunale avgifter		648 835	593 712	636 000	696 000
Festeavgifter		42 373	42 373	42 400	42 400
Strøm		25 162	31 360	30 000	30 000
Renhold, fellesareal		69 622	63 501	66 000	72 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 592	1 475	4 000	4 000
Kontorrekvisita, trykksaker		5 105	2 154	0	0
Telefon og porto		3 391	7 919	0	0
Drift maskiner		7 668	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	11 762	6 186	10 800	11 600
Sum driftskostnader		**2 318 243**	**5 972 865**	**2 130 000**	**2 222 000**
Driftsresultat		**2 190 769**	**-1 821 598**	**2 288 800**	**2 386 600**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		18 545	4 187	0	15 400
Annnen finansinntekt		12 143	3 263	3 200	10 000
Rentekostnad		1 209 839	894 958	1 062 000	1 224 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 179 151**	**-887 508**	**-1 058 800**	**-1 198 600**
Årsresultat	**6, 7**	**1 011 617**	**-2 709 107**	**1 230 000**	**1 188 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-1 011 617	2 709 107	1 230 000	1 188 000
Sum disponering av resultat		**-1 011 617**	**2 709 107**	**1 230 000**	**1 188 000**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	2 878 149	2 878 149
Garasjer	8, 9	44 460	44 460
Andre fellesanlegg	8, 9	31 479 942	31 479 942
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**34 402 551**	**34 402 551**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 788	4 945
Andre fordringer		95 974	65 502
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		18 367	784 427
Skattetrekkskonto, bundne midler		1 742	0
Sum omløpsmidler	**6**	**120 871**	**854 874**
SUM EIENDELER		**34 523 422**	**35 257 424**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 400	5 400
Annen egenkapital		7 311 104	7 311 104
Årets resultat		1 011 617	0
Sum egenkapital	**7**	**8 328 121**	**7 316 504**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 10	21 542 997	22 326 218
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	3 338 768	3 592 955
Borettsinnskudd	9, 10	1 170 800	1 170 800
Sum langsiktig gjeld		**26 052 565**	**27 089 973**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		54 161	30 531
Leverandørgjeld		79 167	815 582
Skyldig off. myndigheter		3 270	135
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 585	960
Påløpne renter		3 553	3 739
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**142 736**	**850 947**
Sum gjeld		**26 195 301**	**27 940 920**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 523 422**	**35 257 424**

ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I

Kristiansand, 13.02.25

Rune Holbek Styreleder	Jens Holm Eldøen Styremedlem	Maria Haven Styremedlem
Thorild Juvasstøl Styremedlem	Tonje Ro Johnsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	13 938	12 938
Sum	**13 938**	**12 938**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	124 028	118 620
Sum	**124 028**	**118 620**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	21 250	8 000
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	2 585	960
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	20 484	17 853
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	364	135
Sum	**44 683**	**26 949**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar kr 5.750,-

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	176 038	42 888
6601 GARASJER VEDLIKEHOLD	226 584	0
6603 VEDLIKEHOLD VVS	28 280	3 221
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	15 856	15 475
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	58 088	30 118
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	1 781	2 375
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	101 499	53 463
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	149 553	150 255
6630 BRØYTING	22 753	14 351
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	0	329 268
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	6 246	3 820 282
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	2 225	3 913
Sum	**788 905**	**4 465 608**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	4 564	2 152
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	509
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 684	3 324
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	3 639	200
Sum	**11 762**	**6 186**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**3 926**	**3 890 138**
Årets resultat	1 011 617	-2 709 107
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 037 408	-1 177 105
B. Årets endringer i disponible midler	**-25 791**	**-3 886 212**
C. Disponible midler UB	**-21 865**	**3 926**
Omløpsmidler	120 871	854 874
- Kortsiktig gjeld	142 736	850 947
Disponible midler 31.12	**-21 865**	**3 926**

Tabellen over viser at borettslaget har negative disponible midler.
Negative disponible midler forventes dekket inn i løpet av 2025 over driften.

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	5 400	5 400

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Annen egenkapital 01.01	7 311 104	10 020 211
Årets resultat	1 011 617	-2 709 107
Sum egenkapital 31.12	**8 328 121**	**7 316 504**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Balkonger/Rehabi	Balkonger/Rehabi	Ladeanlegg EL-Biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 694 313	44 460	3 733 471	27 746 471	183 836
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 694 313	44 460	3 733 471	27 746 471	183 836
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 694 313	44 460	3 733 471	27 746 471	183 836
Anskaffelsesår :	1964	1964	2010	2011	2022
Antatt levetid i år :					

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	26 052 565	27 089 973
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	34 402 551	34 402 551

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Husbanken**
Formål:		Nye balkonger/rehabiliterinç
Lånenummer:	**30008475039**	**115143919**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2012
Rentesats:	5.75 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,70 %	Flytende nominell rente 4,705 %
Beregnet innfridd:	25.09.2032	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	30 110 000
Lånesaldo 01.01:	3 592 955	22 326 218
Avdrag i perioden:	254 187	783 221
Lånesaldo 31.12:	**3 338 768**	**21 542 997**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115143919	12	533 591	6 403 092
	12	469 091	5 629 092
	9	418 273	3 764 457
	6	302 955	1 817 730
	12	273 636	3 283 632
	3	215 000	645 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008475039	12	82 697	992 364
	12	72 700	872 400
	9	64 825	583 425
	6	46 952	281 712
	12	42 409	508 908
	3	33 321	99 963

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

Resultat og balanse med noter for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I

Styreleder	Rune Holbek (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Jens Holm Eldøen (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Maria Haven (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Thorild Juvasstøl (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Tonje Ro Johnsen (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 3

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-21 14:45

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I tirsdag 03.06.2025 kl. 18:00 - Fellesrom kjeller oppgang A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Rune Holbek velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styrets sekretær, Maria Haven, velges til føre protokoll fra møtet.

1.3 Valg av to andelshavere til å signere protokollen sammen med møteleder og protokollfører

Vedtak:
Sammen med styreleder og styrets sekretær velges Geir Flaa Lindgren og Fredrik Fossdal til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Ann Kristine Karlsen og Tordis Aasbø velges til å telle fullmakter og stemmesedler.

Antall tilstede: 17

Antall med fullmakter: 1

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

Vedtak:
Ingen saker meldt inn fra eierne innen fristen gikk ut 09.05.2025.

5. Saker fra styret

Vedtak:
Ingen saker ble lagt fram på vegne av styret.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:
Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 1G pr 1. mai 2025.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg i år, Rune Holbek har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Thorild Juvasstøl (2025-2026)

Tonje Ro Johnsen (2025-2026)

Maren Eikeland Fjeldavlie (2025-2026)

Jens Holm Eldøen (2025-2026)

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Geir Flaa Lindgren (2025-2026)

Stian Tjørsvåg (2025-2026)

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Styret er valgt som valgkomite.

Protokoll for ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Holbek (sign.)	08.06.2025
Sekretær	Maria Haven (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Fredrik Fossdal (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Geir Flaa Lindgren (sign.)	03.06.2025

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Olav Trygvasons vei 6A

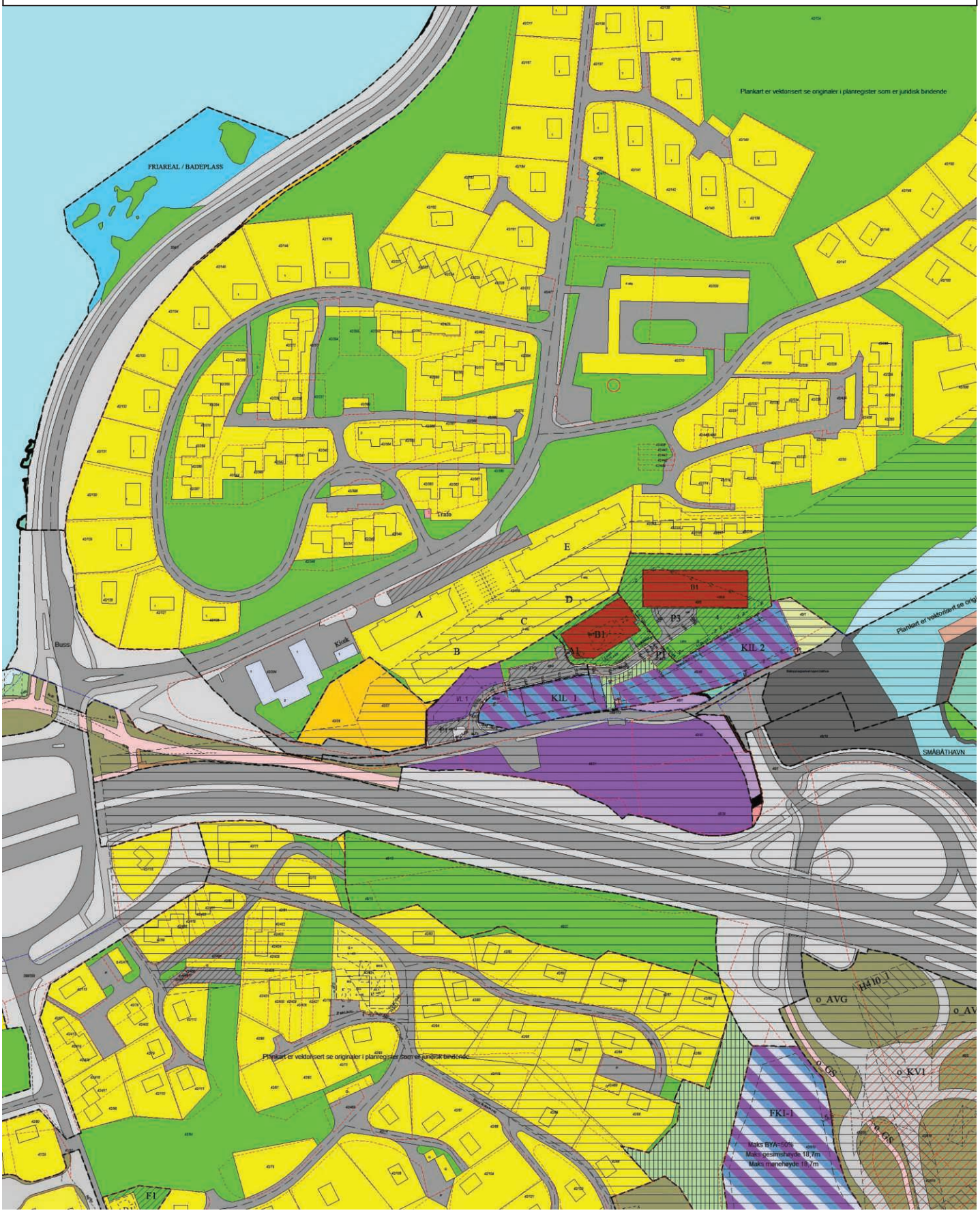
Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 12O KONGSGÅRD II

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til reguleringsplan for Kongsgård II, Kristiansand kommune.

Stadfestet 17. O2. 1962

---

§ 1.
Det regulerte området innenfor reguleringsgrense skal bebygges som angitt i planen med hensyn til husplassering og møneretning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til vesentlig ulempe for omliggende tomter eller området i sin helhet.

§ 2.
Byggene skal oppføres med det etasjetall som er anført på planen. Takvinkel skal for 1- og 2-etasjes hus være 25°. Høyde til raft skal ikke overstige 6,5 m, regnet fra terrengets laveste punkt (ferdig planert) hvor dette skjærer grunnmuren. Innenfor en husgruppe kan takvinkel endres såfremt takvinkelen blir lik for samtlige hus i gruppen.

§ 3.
Ved bygg i 1 etasje kan det godkjennes boligrom i underetasjen hvis tomtens høydeforskjell er tilstrekkelig og bygningslovens § 1O4 kan tilfreds-
-stilles.

§ 4.
Bygningsrådet fastsetter det antall leiligheter som kan tillates på hver enkelt tomt, idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

§ 5.
Garasjer skal fortrinnsvis bygges forbundet med huvedhuset. Hvor dette ikke er mulig plasseres garasjer som innregulert på planen på eller utenfor tomtene.

§ 6.
Det godkjennes gangstier til husene, men parkeringsplass skal i alle tilfelle anlegges på tomten.

§ 7.
Bygningsrådet skal påse at husene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkler og materialer.

§ 8.
Gjerder i samme gateflukt skal ha ens utførelse og ikke større høyde enn 12O cm.

§ 9
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere private servitutter som strider mot disse vedtekter.

§ 1O.
Når tungveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningslov og vedtekter.


R-200
Vollevatn
Norvika
N

Godkj. i byggr. rådet 9.5.1963.

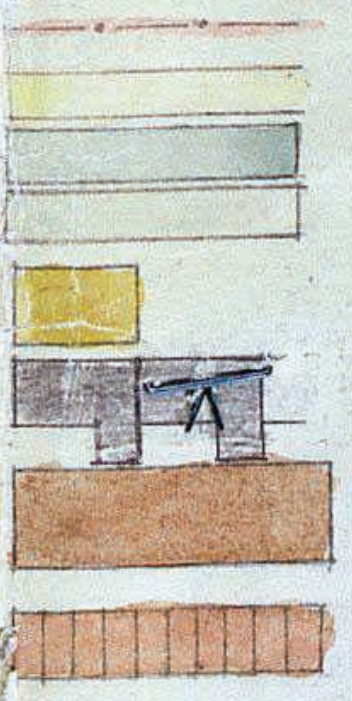
REGULERINGSPLAN
FOR
KONGSGÅRD II.

ODDERNES BYGNINGSADMINISTRASJON
304/63.

KOMM
04505

BRANTZEG og HAUGEN, ARK. MNAL.
6. APRIL 1962.
REVIDERT 7. MAI 1963.

KOMM
0397



REGULERINGSGRENSE
VEGER
FRIOMRÅDER
TOMTEAREAL

BOLIGBYGG I TRE EL. MUR

ATRIUMSHUS ——"—— I 1 ETG.

BOLIGBLOKKER O.A. I MUR EL BETONG.

GARASJER.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Olav Trygvasons vei 6A

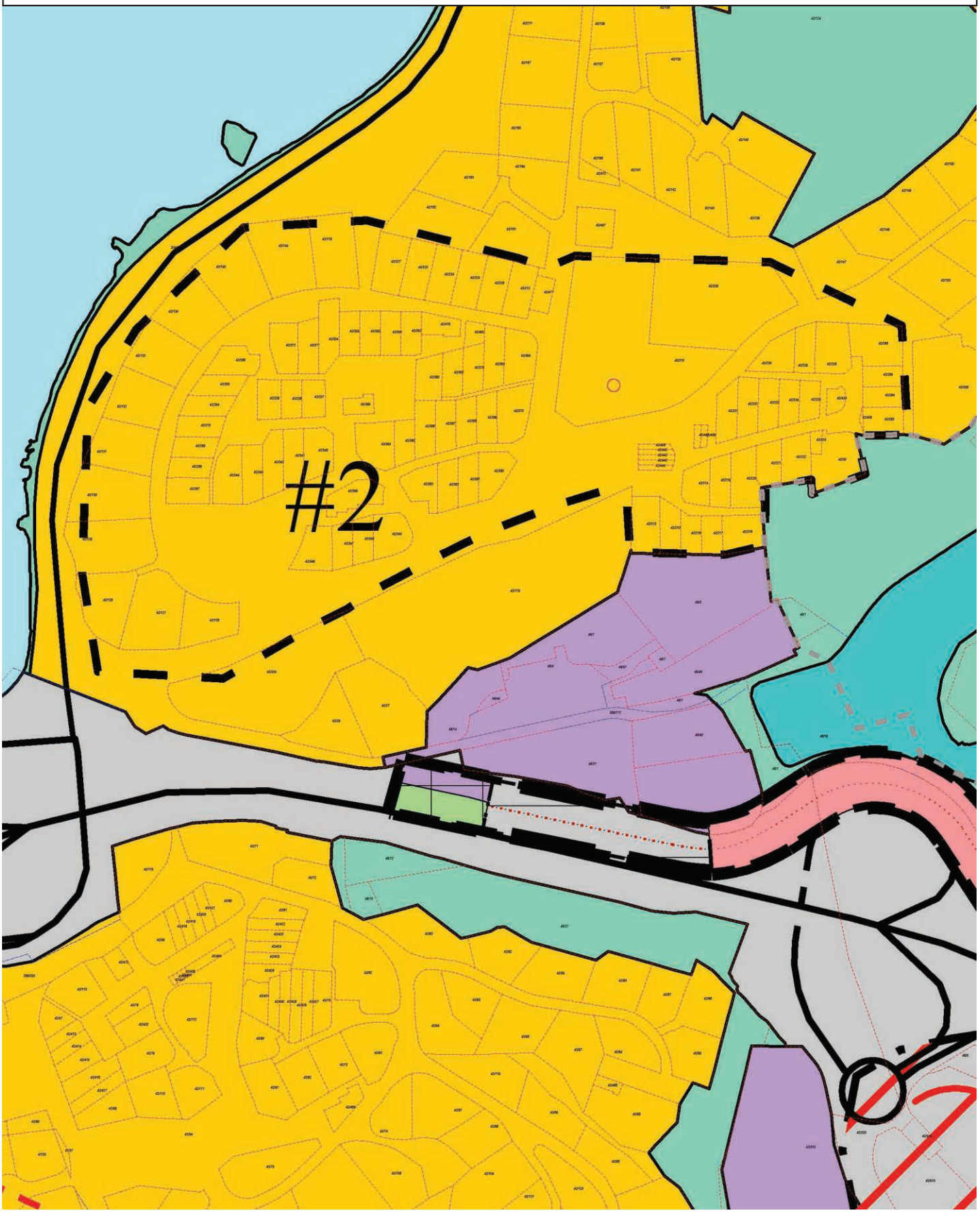
Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Naturområde vann - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Temakart

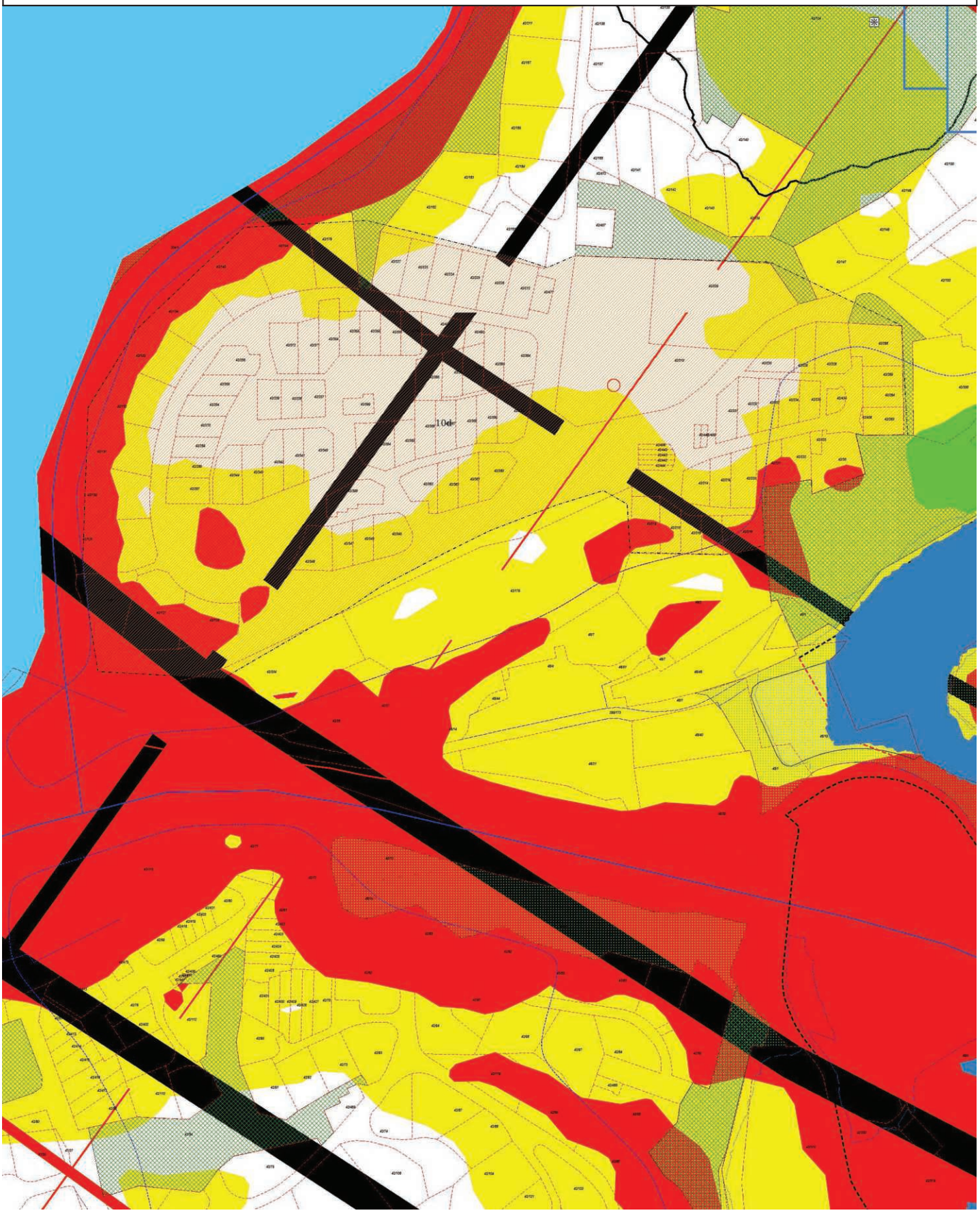
Dato: 17.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - 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)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - 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
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (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

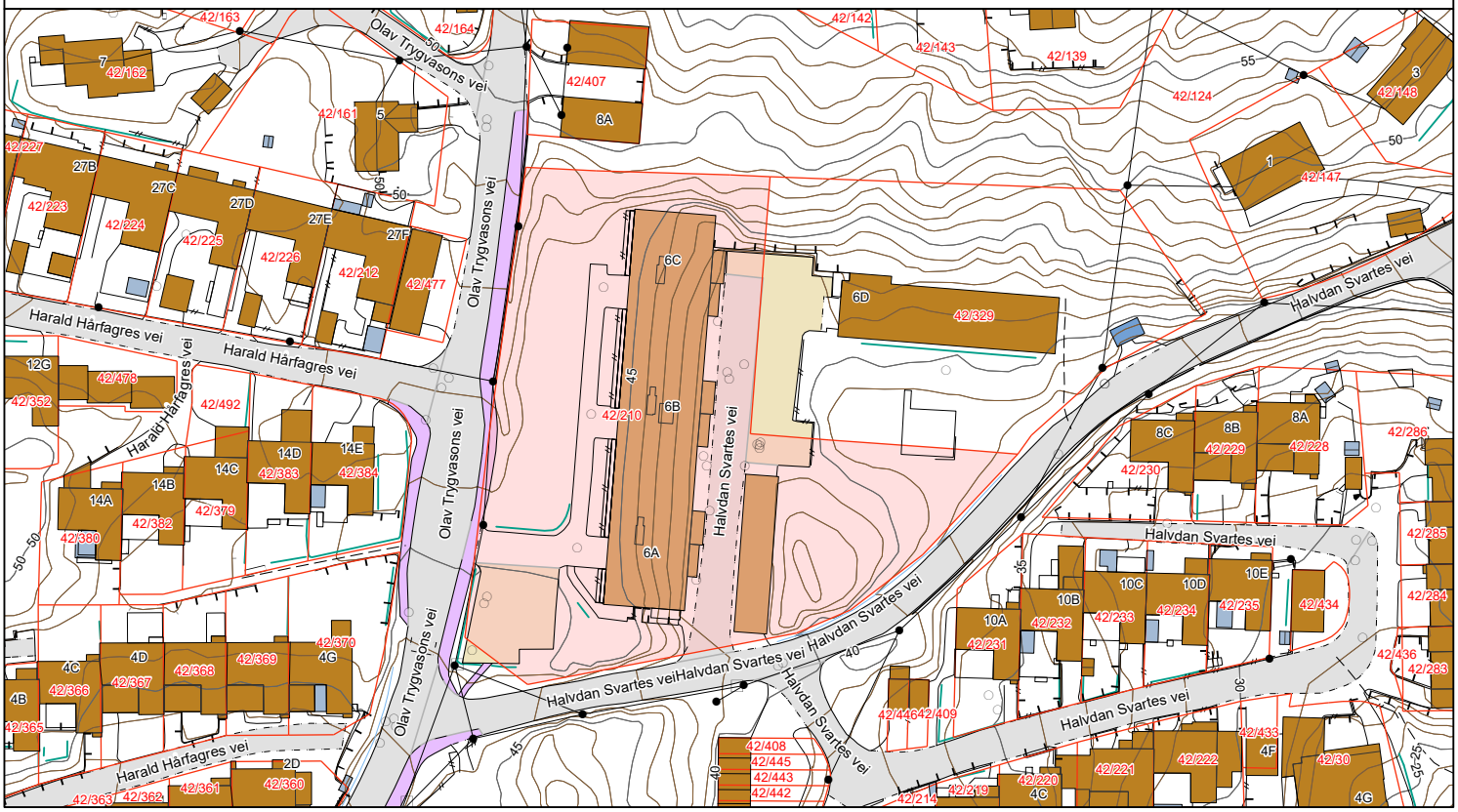
minimum uteoppholdsareal pr boenhet være 25 m^2 på egen tomt eller fellesareal. c. I øvrige områder skal leilighetsbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 50 m^2 på egen tomt eller fellesareal hvorav halvparten er på bakkeplan. d. I øvrige områder skal småhusbebyggelse ha minimum uteoppholdsareal pr boenhet på 80 m^2 på egen tomt eller fellesareal. 2. <u>Skoler og barnehager</u> Ved etablering av nye eller utvidelse av eksisterende barnehager og skoler, skal kvaliteter på tomten og trygg tilgang til andre utearealer/friområder vektlegges i en helhetligvurdering av tomtestørrelse og utearealer. Mindre arealstørrelse enn gjeldende nasjonal norm kan vurderes, særlig innenfor sentrumsområdene. I så fall skal det legges særlig vekt på kvalitet på utearealet og nærliggende områder.	nærliggende offentlige uterom som har kvalitet og standard som tilfredsstiller en økt bruk og slitasje. Arealer for rekreasjon og lek lokaliseres til arealer som har god kvalitet med tanke på sol-, lys-, støy- og andre miljøforhold. Arealene lokaliseres fortrinnsvis i tilknytning til natur. Areal brattere enn 1:3 kan bare regnes inn dersom dette er i samsvar med aktuell funksjon. Det skal være trygg atkomst til rekreasjonsarealer. Møteplasser skal ha sol til ulike tidspunkt på dagen. Med norm vises det til veileder IS-2072, miljø og helse i barnehagen, utgitt av helsedirektoratet og NMBU-rapport uteområder i skoler og barnehager, 2019.
§ 19 Kulturminner og kulturmiljøer (pbl. § 11-9 nr. 7) 1. Temakart T8 kulturmiljø skal legges til grunn for alle planer og tiltak 2. **<u>Kulturmiljø med svært høy og høy verdi:</u>** <u>Bestemmelsesområde #1:</u> I området er det strenge krav til tilpasning til kulturmiljøet. Det er ikke tillatt med tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturmiljøet. Bebyggelse innenfor sonen som er arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdig, skal bevares og tillates ikke revet. Slike bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til dokumentert tidligere utforming. Nye tiltak og bygninger innenfor området kan vurderes tillatt forutsatt at tiltaket er tilpasset kulturmiljøet og viderefører dets særpreg. Tiltakenes	Kommunen kan i alle saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer omfattet av § 19 og for alle områder vist på temakart T8 kulturmiljø, stille krav til stedstilpasset utforming av tiltak, terrengtilpasning, materialbruk, detaljering, størrelse, form og fargebruk. Kulturmiljøets kvaliteter skal ivaretas. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområde #1 og tiltak som berører bevaringsverdige bygninger i kulturminnevernplanen for Kristiansand, skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Tiltak innenfor bestemmelsesområde #2 og øvrige saker som gjelder kulturminner og kulturmiljøer, som etter kommunens skjønn kan få vesentlige konsekvenser for kulturmiljøet, skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

utforming, materialbruk, skala, plassering i forhold til bygninger, terreng og landskap skal vektlegges. Grøntarealer som hager, dyrket mark, terrengformasjoner og naturinnslag som utgjør en vesentlig del av kulturmiljøet, skal bevares. 3. <u>Bestemmelse som supplerer eksisterende reguleringsplaner – bestemmelsesområde # 2:</u> Områdene skal ikke fortettes med nye boenheter utover det som framgår av gjeldende reguleringsplaner. Bygningene kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at målestokk, form, detaljering, og materialbruk blir opprettholdt. Mindre tilbygg, påbygg og små frittliggende bygninger kan tillates når de etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og kulturmiljøets særpreg. Garasjer skal kun være i en etasje og ha maksimalt bruksareal 30 m^2. Mønehøyde skal være maksimum fire meter og gesimshøyde maksimum tre meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. 4. Steingarder og historiske rydningsrøyser skal bevares. Endringer som er nødvendige for landbruksdrift er tillatt, forutsatt at de ikke er automatisk fredet. 5. Bevaringsverdige bygninger som inngår i kulturminnevernplanen for Kristiansand fra 1990 og Søgne fra 1990 kan utbedres, moderniseres og ombygges. Forutsetningen er at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset i forhold til bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon	

Oversiktskart

Adresse: **Olav Trygvasons vei 6C, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/42/210/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5985 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026



Matrikkelkart

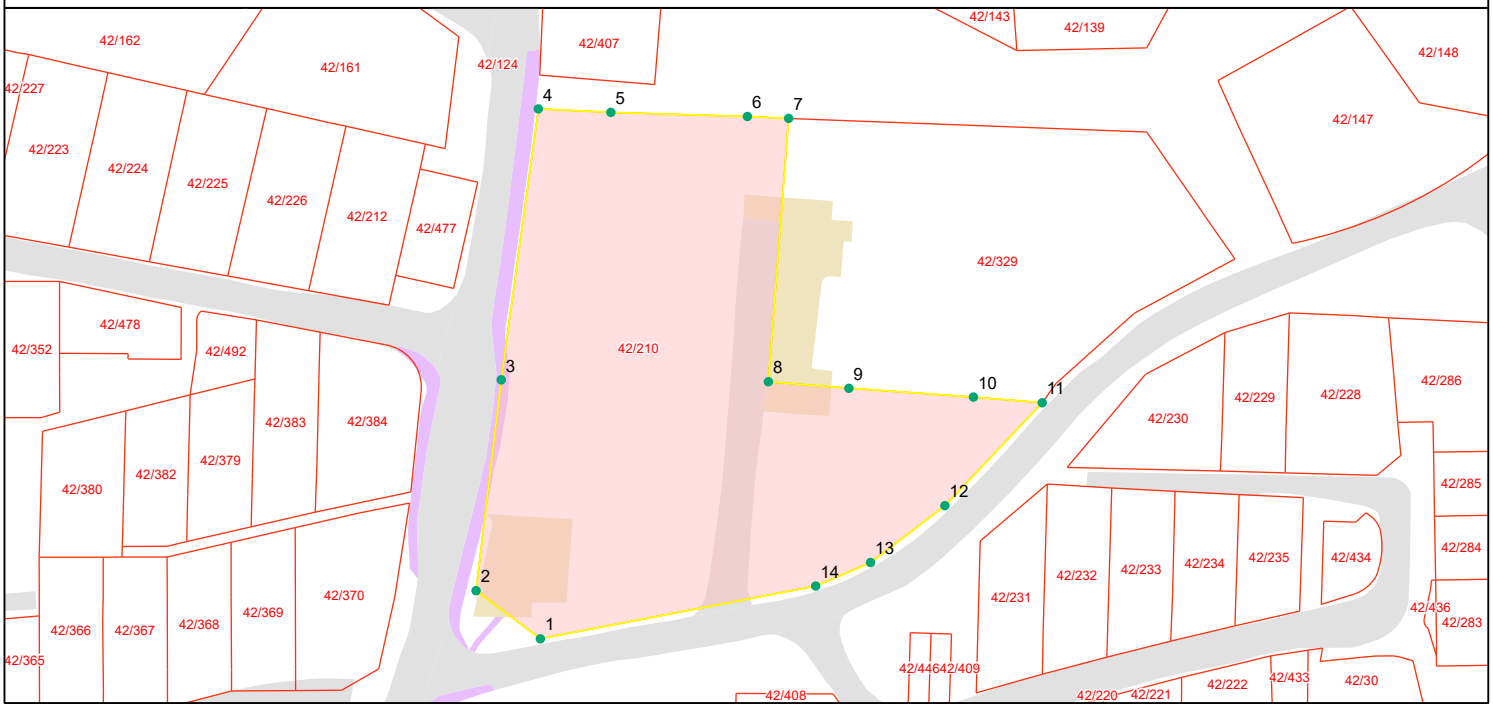
Adresse: **Olav Trygvasons vei 6C, 4633 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/42/210/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5985 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.02.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5985 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6447754.11	443433.8	Jord	Rør	Totalstasjon	10	15.04	0
2	6447763.11	443421.79	Jord	Rør	Totalstasjon	10	39.79	0
3	6447802.54	443426.5	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	51.24	0
4	6447853.21	443433.42	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	13.58	0
5	6447852.55	443446.96	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	25.55	0
6	6447851.79	443472.45	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	7.72	0
7	6447851.44	443480.15	Jord	Rør	Totalstasjon	10	49.5	0
8	6447802.18	443476.37	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.11	0
9	6447800.96	443491.4	Fjell	Rør	Totalstasjon	10	23.35	0
10	6447799.32	443514.65	Jord	Rør	Totalstasjon	10	12.91	0
11	6447798.25	443527.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	26.52	0
12	6447779.01	443509.32	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	17.52	0
13	6447768.38	443495.44	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.17	0
14	6447763.98	443485.2	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	52.44	0

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Trygvasons vei 6A, 4633 Kristiansand S
Gnr. 42, Bnr. 210, andelsnr. 3 i ØVRE KONGSGÅRD BORETTSLAG 1,
Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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