PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KVERNHUSLIA 11B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kvernhuslia 11B , 4634 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 117, bnr. 208

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5102 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XN7750

Foretak: M2 Takst AS

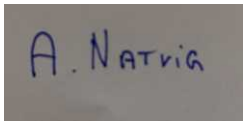
Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Leilighet i nytt borettslag, bygget 2021. Leiligheten har god planløsning og moderne farger og materialvalg.

Boligen fremstår i normal teknisk stand, mindre merknader kommentert vedr kjøkkenvifte.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

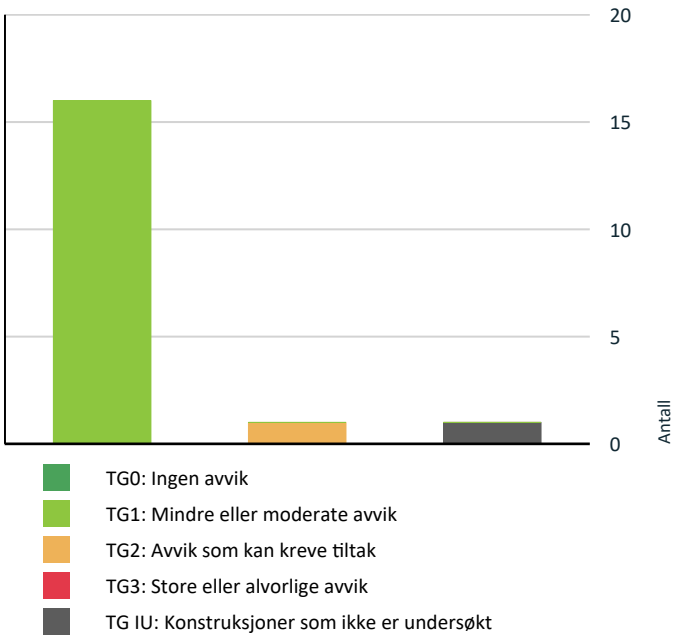
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

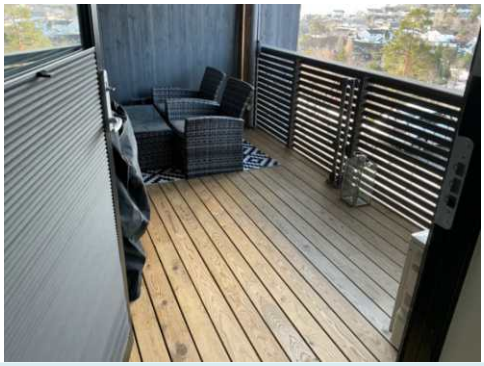
Byggeår
2021

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Det er horisontale spiler på terrasse rekkverk noe som ikke er ønskelig fordi det gir klatrefare for barn. Videre har Sintef byggforsk uttalt at dersom spileavstand er under 2cm så ansees det lite egnet for klatring. De er marginalt over, ansees lite kritisk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Størrelse på rom er ca størrelse og sammenlignet med totalareal i etasjen vil det være avvik grunnet at areal etasje inkluderer interne skillevegger mellom rommene.

Stue/kjøkken ca 25 kvm.
Laminatgulv. Malte slette vegger i farge washed linen.

Kjøkkeninnredningen har hvite fronter og sort laminert benkeplate. Store vinduer gir godt med lys. Utgang romslig terrasse på 11 kvm herfra. Åpen løsning, praktisk innredet med spisebord og god sofa.

Gang 7,6 kvm.
Praktiske lyse grå fliser på gulv. Innredet med skap plass på ca 2m bredde.

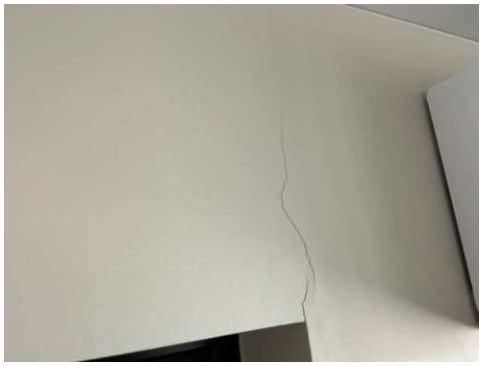
Soverom 8 kvm.
Laminatgulv, samme som i stue og det siste soverom, gir en helhetlig følelse når det er samme gulv. Malte slette vegger i washed linen. Innredet som kontor, plass til godt med skap plass.

Hovedsoverom 10 kvm.
Laminatgulv. Malte slette vegger i deco blue farge. Innredet med dobbelt seng og garderobe på 2m bredde, samt kommode.

Bad 5 kvm.
Lyse grå fliser på gulv, samme som i gang. Samme vegg i dusjsone, ellers malte slette vegger i washed linen farge også her.

Overflater fremstår normalt utfra alder. Mindre sprekk veggflater, se bilder.

Tilstandsrapport



Litt stedvis riss i overflate.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegg dusjsone, ellers malte slette vegger. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Fall fra dør mot dusj. Lokalt fall dusjsone.

Når det gjelder fall så er dette vurdert etter normal brukssituasjon. Fall måles i millimeter og kan være marginalt. Beskrivelse er ingen fasit på hvordan det fungerer siden det ikke er brukt selv, men en indikasjon på hvordan gulv er bygget. Mindre stedvis avvik i mm vil medføre at vann kan ligge igjen etter dusjing, og det kan ligge vann igjen i fuger mm, dette må forventes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Ferdigattest fremlagt, det skal ved anmodning om ferdigattest være sendt inn uavhengig kontroll våtrom, dokumentasjon ansees tilfredsstillende.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, opplegg vaskemaskin, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført fordi våtsone vender mot yttervegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøl/frys, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det er kullfilter og at luft ikke ledes ut av boligen. Eksempel er ved koking av vann så vil vanndamp holde seg inne i boligen. Videre krever det bytte av kullfilter etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bruksoppsyn, ekstra lufting via dør ved matos liknende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom og har synlig drensrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filter nylig byttet. Ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alle rom unntatt soverom. Vannbåren varme har noe som heter aktuator ventil på gulvvarme. Disse og styring av disse kan medføre normalt vedlikehold og kostnad med tiden.

Funksjon OK bad, ellers ikke vurdert.



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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår. Kun mindre arbeid med to ekstra stikk kontakter siden.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja EK Elektro.

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



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

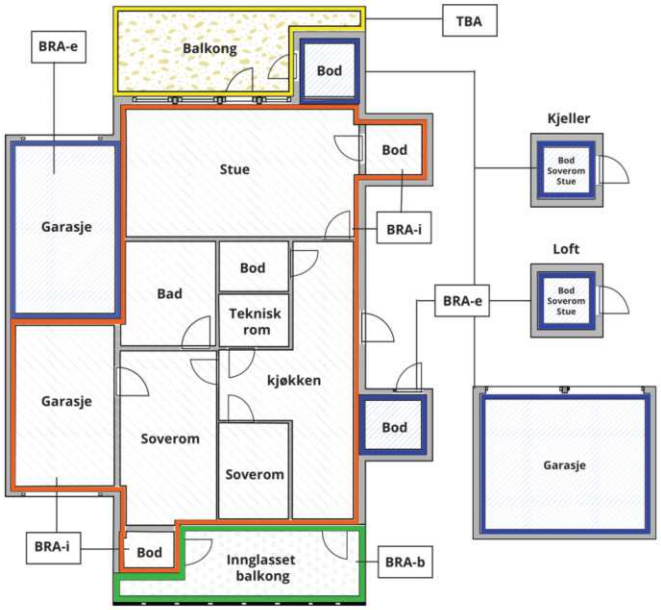
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		5		5	
1 etasje	56			56	11
SUM	**56**	**5**			**11**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod i fellesareal	
1 etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, gang, bad/vaskerom		

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	56	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Tommy Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	117	208		0	2550.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernhuslia 11B

Hjemmelshaver
Justviklia Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JUSTVIKLIA BORETTSLAG	927063328			Haaland Tommy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Del med takstmann	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260084

Selger 1 navn
Tommy Haaland

Gateadresse
Kvernhuslia 11B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4634

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

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

Document reference: 131260084

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

Beskrivelse: Service/renhold av ventilasjonsanlegg, Februar 2026.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee elbillader i carport. 3-fas 16A.

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: 131260084

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utvendig malerarbeid på noen av leilighetene. Økning på felleskostnader med 515kr. 01.04.2026

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: 131260084

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: 131260084

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

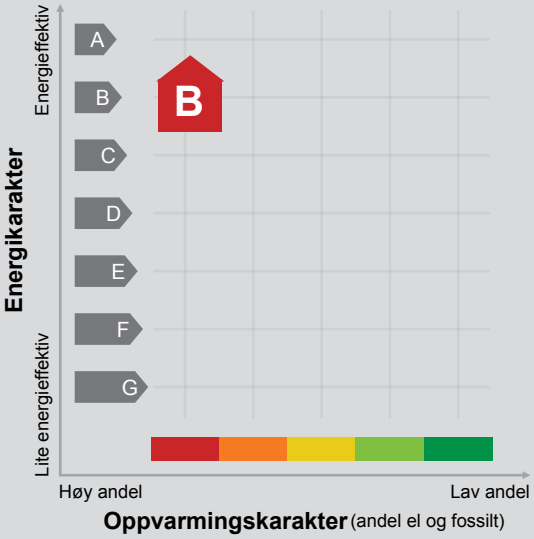
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tommy Haaland	8bc678d9be2a309f53745ebb4ed90493d9faafdb	24.02.2026 09:55:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260084

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernhuslia 11B
Postnummer	4634
Sted	KRISTIANSAND S
Kommunenavn	Kristiansand
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	208
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300806101
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	9e78e6da-0f6f-4419-9ce3-ad8e9f57cc6e
Dato	07.07.2023
Innmeldt av	WINCON AS v/ JELLE BAKHUIS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernhuslia 11B
Postnummer: 4634
Sted: KRISTIANSAND S
Kommune: Kristiansand
Bolignummer: H0102
Dato: 07.07.2023 8:25:31
Energimerkenummer: 9e78e6da-0f6f-4419-9ce3-ad8e9f57cc6e

Kommunenummer: 4204
Gårdsnummer: 117
Bruksnummer: 208
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300806101

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ANNET SMÅHUS
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	65 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	136 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	32,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	83,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,41
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,89
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Kristiansand (Kjevik) (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.7.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WINCON AS
Navn person	Even Winther Nilsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	43,0
Ventilasjonsvarme	3,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	0,9
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	111,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 784 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	120,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 781 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 924 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 784 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 784 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Boligopplysninger:

Justviklia Borettslag		Vår ref.:	278/3	Fødselsdato eier:	31.12.1992
Kvernhuslia 11 B		Type:	Borettslag		
4634 KRISTIANSAND		Eiere:	Tommy Haaland		
Organisasjonsnr:	927 063 328	Andelsnr:	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 922

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 032
	Renter felleslån	5 314
Tilleggsytelser:	Telenor	576

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 8 437

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 547
	Renter felleslån	5 314
Tilleggsytelser:	Telenor	576

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 267 000	Gjeld siste årsoppg.:	1 267 000
Klient ajourf. lån:	62 454 000	Klient gj. s. årsoppg.:	55 646 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008376162, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 162

Saldo per 11.03.2026: 19 603 500

Andel av saldo: 1 267 000

Første termin: 25.09.2021Neste avdrag: 25.09.2026 (siste termin 25.06.2066)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2026 utgjøre ca kr 817,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 30008445660, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 166

Saldo per 11.03.2026: 17 563 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 25.09.2022Neste avdrag: 25.09.2027 (siste termin 25.06.2067)

Lånenummer: 30008583907, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 170

Saldo per 11.03.2026: 18 480 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 25.09.2023Neste avdrag: 25.09.2028 (siste termin 25.06.2068)

Brl. har IN avtale på andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig å innbetale.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jan Kristian Mikaelsen
Adresse:	Kvernhuslia 10E
Postnr/-sted:	4634 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 45507931
E-post:	Justviklia@sbblkunde.no

Boligopplysninger:

Justviklia Borettslag	Vår ref.:	278/3	Fødselsdato eier:	31.12.1992	
Kvernhuslia 11 B	Type:	Borettslag			
4634 KRISTIANSAND	Eiere:	Tommy Haaland			
Organisasjonsnr: 927 063 328					

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 267 000	Andre inntekter:	1 054
Annen formue:	11 444	Utgifter:	68 790		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	117/208
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	578-24-1

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Tirsdag 11.11.2025 Kl: 18:00
Justvik skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jan K Mikaelsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Sindre Nøkland ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Forslag i møtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Det var xx andelseiere til stede i møtet.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble godkjent uten innvendinger.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

2.2 Nødvendig utvendig maling med låneopptak

Se vedlegg om behov for at trappe vanger, søyler i ubehandlet tre på alle byggene

pluss kledning på de 4 byggene i byggetrinn 2 og 3 snart må males. Kostnadsestimat 2.367.501.

Borettslaget har opparbeidet noe kapital, så styret foreslår låneopptak på kr. 2.000.000, og ta resten av prosjektet av oppsparte midler.

Vedlagt ligger en beregning på hva et slikt låneopptak vil bety i kostnader pr måned for den enkelte leilighet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån med inntil kr. 2.000.000 til nødvendig maling av de 4 byggene i byggetrinn 2 og 3 samt trappe vanger og søyler i tre på alle byggene. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumentene. Nedbetalingstid over 10 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom til sikkerhet for lånet, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnadene økes tilsvarende renter og avdrag.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til JUSTVIKLIA BORETTSLAG tirsdag 11.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. ……..

SIGNATUR:……..

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

278 Justviklia Borettslag

Tilbudsskjema - Utvendig malebehandling 2026

Malerarbeider skal prises komplett utført.

Vi forutsetter benyttet NS8406 Forenklet norsk bygge- og anleggskontrakt ved gjennomføring av arbeider. Revisjon 02. 15.10.2025

Mengder oppgitt for den enkelte bygning/ adresse er ment orienterende, slik at tilbyder er selv ansvarlig for riktig mengde beregning.

Vinduer og dører skal ikke males.

Vi forutsetter at arbeider utføres forskriftsmessig og etter anvisning fra bransje/ malingprodusent, slik at garanti for utførelse blir gjort gjeldende.

Malco - Morten Daland

				Sum:
01	Rigg/ drift/adm/HMS:		kr	429 000
02	Rengjøring/ preparering av flater som skal malebehandles:		kr	151 980
	Opsjon: Ekstra sopp- og algebehandling for 4 stk 4/6-mannsboliger:	Føres ikke i sum	kr	90 000
03.01	Malebehandling av fasader (nto. areal ca. 2533 m2) skal inkludert vannbord,vindskier, utvendig belistning, hjørnekasser mv:			kr 799 000
03.02	Malebehandling av søyler og trappevanger:		kr	300 120
04	Ev. kompletterende arbeider (må spesifiseres i tilbudsbrevet), slik at arbeider avleveres bruksklart til borettslaget:	kr		

Sum samlet eks mva:	kr	1 680 100
25% mva:	kr	420 025
Sum inkl mva:	kr	2 100 125

Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

Timeprisen skal inkludere alle sosiale utgifter, verktøygodtgjørelse, maskinleie og håndmaskiner. Arbeidslønn skal inkludere reise, diett, administrasjonskostnader inkl arbeidsledelse på byggeplass, fortjeneste, risiko og eventuelt andre kostnader som det normalt kalkuleres med i timeprisen. Timeprisen skal inkludere bruk av nødvendig sikringsutstyr

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler**:	720	kr/ time eks mva.
Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler (lærling)**:	390	kr/ time eks mva.
Påslag for materialer skal være:	10	%.

Regulering for lønn- og prisstigning (LPS) , sett kryss:

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg:	JA	Ved utførelse 2026
Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent:		%.
Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for:		
Indeks lik (start dato) for regulering:		
Fra dato:		

Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt?	NEI
Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?	JA
Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?	JA
Antall strøk	2
Malingstype	Jotun Trebitt oljebeis
Vask	Kraftvask

Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand Dato: 01.10.2025

Underskrift: Christian Larsen

Malermester Knutson - Tor Arild Aslaksen

				Sum:
01	Rigg/ drift/adm/HMS:		kr	373 260
02	Rengjøring/ preparering av flater som skal malebehandles:		kr	133 107
	Opsjon: Ekstra sopp- og algebehandling for 4 stk 4/6-mannsboliger:	Føres ikke i sum	kr	177 467
03.01	Malebehandling av fasader (nto. areal ca. 2533 m2) skal inkludert vannbord,vindskier, utvendig belistning, hjørnekasser mv:		kr	784 289
03.02	Malebehandling av søyler og trappevanger:	Inkludert rekkverkstolper	kr	564 900
04	Ev. kompletterende arbeider (arbeider med 8-9-11), slik at arbeider avleveres bruksklart til borettslaget:		kr	141 100
Sum samlet eks mva:			kr	1 996 656
25% mva:			kr	499 164
Sum inkl mva:			kr	2 495 820

Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

Timeprisen skal inkludere alle sosiale utgifter, verktøygodtgjørelse, maskinleie og håndmaskiner. Arbeidslønn skal inkludere reise, diett, administrasjonskostnader inkl arbeidsledelse på byggeplass, fortjeneste, risiko og eventuelt andre kostnader som det normalt kalkuleres med i timeprisen. Timeprisen skal inkludere bruk av nødvendig sikringsutstyr

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler**:	720	kr/ time eks mva.
Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler (lærling)**:	520	kr/ time eks mva.
Påslag for materialer skal være:	15	%.

Regulering for lønn- og prisstigning (LPS) , sett kryss:

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg:	JA	Ved utførelse 2026
Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent		%.
Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for		
Indeks lik (start dato) for regulering:		
Fra dato:		

Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt?	NEI
Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?	JA
Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?	JA
Antall strøk	2
Malingstype	Jotun Trebitt oljebeis matt
Vask	Kraftvask

Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand Dato: 01.10.2025

Underskrift: Tor Arild Aslaksen

Malisør - Daniel Skarpeid Pedersen

				Sum:
01	Rigg/ drift/adm/HMS:		kr	527 000
02	Rengjøring/ preparering av flater som skal malebehandles:		kr	114 560
	Opsjon: Ekstra sopp- og algebehandling for 4 stk 4/6-mannsboliger:	Føres ikke i sum	kr	35 000
03.01	Malebehandling av fasader (nto. areal ca. 2533 m2) skal inkludert vannbord,vindskier, utvendig belistning, hjørnekasser mv:		kr	734 570
03.02	Malebehandling av søyler og trappevanger:	Inkludert rekkverkstolper	kr	622 650
04	Ev. kompletterende arbeider (må spesifiseres i tilbudsbrevet), slik at arbeider avleveres bruksklart til borettslaget:		Inkl.	
Sum samlet eks mva:			kr	1 998 780
25% mva:			kr	499 695
Sum inkl mva:			kr	2 498 475

Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

Timeprisen skal inkludere alle sosiale utgifter, verktøygodtgjørelse, maskinleie og håndmaskiner. Arbeidslønn skal inkludere reise, diett, administrasjonskostnader inkl arbeidsledelse på byggeplass, fortjeneste, risiko og eventuelt andre kostnader som det normalt kalkuleres med i timeprisen. Timeprisen skal inkludere bruk av nødvendig sikringsutstyr

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for**maler**:	790 kr/ time eks mva.
Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for**maler (lærling)**:	550 kr/ time eks mva.
Påslag for materialer skal være:	10 %.

Regulering for lønn- og prisstigning (LPS) , sett kryss:

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg:	
Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent	%.
Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for	X
Indeks lik (start dato) for regulering:	
Fra dato:	01.01.2026

Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt?	JA
Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?	JA
Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?	JA
Antall strøk	2
Malingstype	Jotun Trebitt matt oljebeis eller tilsvarende
Vask	Kraftvask

Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand Dato: 03.10.2025

Underskrift: Daniel Skarpeid Pedersen

MJA - Einar Jacobsen

				Sum:
01	Rigg/ drift/adm/HMS:		kr	103 529
02	Rengjøring/ preparering av flater som skal malebehandles:		kr	88 655
	Opsjon: Ekstra sopp- og algebehandling for 4 stk 4/6-mannsboliger:	Føres ikke i sum	kr	75 000
03.01	Malebehandling av fasader (nto. areal ca. 2533 m2) skal inkludert vannbord,vindskier, utvendig belistning, hjørnekasser mv:	kr		
03.02	Malebehandling av søyler og trappevanger:	Inkludert rekkverkstolper		Inkl
04	Ev. kompletterende arbeider (må spesifiseres i tilbudsbrevet), slik at arbeider avleveres bruksklart til borettslaget:		kr	1 725 485
Sum samlet eks mva:			kr	1 917 669
25% mva:			kr	479 417
Sum inkl mva:			kr	2 397 086

Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

Timeprisen skal inkludere alle sosiale utgifter, verktøygodtgjørelse, maskinleie og håndmaskiner. Arbeidslønn skal inkludere reise, diett, administrasjonskostnader inkl arbeidsledelse på byggeplass, fortjeneste, risiko og eventuelt andre kostnader som det normalt kalkuleres med i timeprisen. Timeprisen skal inkludere bruk av nødvendig sikringsutstyr

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for**maler**:	695 kr/ time eks mva.
Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for**maler (lærling)**:	450 kr/ time eks mva.
Påslag for materialer skal være:	10 %.

Regulering for lønn- og prisstigning (LPS) , sett kryss:

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg:	JA
Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent	%.
Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for	
Indeks lik (start dato) for regulering:	
Fra dato:	

Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt?	NEI
Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?	JA
Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?	JA
Antall strøk	2
Malingstype	Alcro Virke Fasadebeis
Vask	Alcro Grovrent

Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand Dato: 03.10.2025

Underskrift: Einar Jacobsen

Prosjektøkonomi - Budsjett med kostnadsramme

Beløp inkl mva.

Fag	*Budsjett*	*Avsatt beløp*	*Fakturert*	*Saldo*
A. Prosjektering				
B. Prosjekt- og byggeledelse				
Prosjekt- og byggeledelse Sør BBL	**35 938**		**-**	**35 938**
Oppfølging BRL	**21 563**		**-**	**21 563**
C. Entreprisekostnad				
Kontrakt med totalentreprenør	**2 500 000**		**-**	**2 500 000**
D. Byggherrestyrt leveranse	**-**		**-**	**0**
E. Lønns- og prisstigning (LPS)	**-**		**-**	**0**
F. Finansiering/ gebyrer	**-**		**-**	**0**
G. Kopiering			**-**	**0**
H. Div. adm	**-**		**-**	**0**
I. Uforutsett/ Reserver/ Mva fritt.	**250 000**	**-**	**-**	**250 000**
Sum	**2 807 500**	**-**	**-**	**2 807 500**

278 Justviklia Brl - låneberegning malingslån trinn 1

	Felleskostnad	2 000 000 Pr mnd 21 369
1	3 917	991
2	3 917	991
3	2 032	514
4	2 032	514
5	2 032	514
6	2 032	514
7	2 032	514
8	2 032	514
9	2 032	514
10	2 032	514
11	3 917	991
12	3 917	991
13	2 032	514
14	2 032	514
15	2 032	514
16	2 032	514
17	2 032	514
18	2 032	514
19	2 032	514
20	2 032	514
21	3 917	991
22	3 917	991
23	2 032	514
24	2 032	514
25	2 032	514
26	2 032	514
27	2 032	514
28	2 032	514
29	2 032	514
30	2 032	514
31	2 032	514
32	2 032	514
33	2 032	514
34	2 032	514
35	2 032	514
36	2 032	514
	84 462	21 369

Kostnaden pr mnd er ca-tall.



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i JUSTVIKLIA BORETTSLAG tirsdag 11.11.2025 kl. 18:00 - Justvik skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Jan K Mikaelsen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Sindre Nøkland ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Forslag i møtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Det var 8 andelseiere til stede i møtet.

Det var levert 1 fullmakt

Totalt 9 stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten innvendinger.

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Vedtak:

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Enstemmig vedtatt av GF.

2.2 Nødvendig utvendig maling med låneopptak

Se vedlegg om behov for at trappe vanger, søyler i ubehandlet tre på alle byggene pluss kledning på de 4 byggene i byggetrinn 2 og 3 snart må males. Kostnadsestimat 2.367.501.

Borettslaget har opparbeidet noe kapital, så styret foreslår låneopptak på kr. 2.000.000, og ta resten av prosjektet av oppsparte midler.

Vedlagt ligger en beregning på hva et slikt låneopptak vil bety i kostnader pr måned for den enkelte leilighet.

Det ble i møte drøftet å øke husleien allerede fra januar for å bygge opp kapital frem til låneopptak.

Det ble også yttret ønske om å reklamere på utførelsen av søyler. Styret ser videre på dette.

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner at styret kan ta opp lån med inntil kr. 2.000.000 til nødvendig maling av de 4 byggene i byggetrinn 2 og 3 samt trappe vanger og søyler i tre på alle byggene. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumentene. Nedbetalingstid over 10 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom til sikkerhet for lånet, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnadene økes tilsvarende renter og avdrag.

Enstemmig vedtatt av samtlige 9 stemmer ved GF

Protokoll ekstraordinært møte for JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Kristian Mikaelsen (sign.)	11.11.2025
Sekretær	Sindre Nøkland (sign.)	11.11.2025
Protokollvitne	Tore Wolles (sign.)	11.11.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Onsdag 07.05.2025 Kl: 18:00
Justvik skole

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Anders Justnes

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Forslag i møtet

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Forslag i møtet

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering

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

Det er ingen saker innmeldt ved frist 30.03.2025

5. Saker fra styret

Styret har ikke saker til generalforsamlingen ut over de saker som er i denne innkallingen

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet

bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Det er i budsjettet for 2025 lagt inn et styrehonorar på kr. 36.000.-

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.36.000.-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jan Kristian Mikaelsen 10E

Styremedlem, Anders Justnes 8F

Styremedlem, Tore Wolles 7A

Varamedlem, Eva Gjelstad 9A

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder Jan Kristian Mikaelsen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Wolles 7A, er ikke på valg har 1 år igjen som styremedlem.

NN ble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Tore Wolles, 7A er ikke på valg har 1 år igjen som styremedlem.

Det er ikke kommet forslag på nytt styremedlem.

Forslag fra valgkomite i møtet.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Det er ikke kommet forslag på varamedlem.

Forslag fra valgkomite i møtet.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Det er ikke kommet forslag på valgkomite det er ønskelig med to medlemmer.

Styrets årsmelding for JUSTVIKLIA BORETTSLAG 2024

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

Styreleder, Jan Kristian Mikaelsen, Kvernhuslia 10E
Styremedlem, Anders Justnes, Kvernhuslia 8 F
Styremedlem, Tore Wolles, Kvernhuslia 7 A
Varamedlem, Eva Gjelstad, Kvernhuslia 9 A

Styrets arbeid i 2024

Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 5 styremøter.

Styret har arbeidet med driften av borettslaget og hatt oppe saker som gjelder ferdigstillelse av uteområdet og pålegg om tilkobling av brannvarslingsanlegg mot godkjent sentral.

Vi er nå koblet mot Securitas sin døgnbemannet sentral.

Styret har behandlet halvårsregnskapet i 2024 og budsjett for 2025.

Styret anser bomiljøet i Justviklia som godt.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Ryddet og luket i bedene ved inngangspartiene og lagt bark og duk.

Dette ble utført på dugnad med meget godt fremmøte.

På ettersommeren var Brabo inne og klippet hekk plantene og luket i bedene, samt klippet gresset ved søppelanlegget.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne beising av byggene i byggetrin 2 og 3. Dette ifølge FDV dokumentasjon for panelen som er brukt på disse byggene.

Det er også nødvendig å beise tre søylene og trappevangene på alle byggene.

Styret vil innhente pris på disse jobbene. Malco har hvert på befaring, de anbefalte oss å ta kontakt på nytt etter ferien i år. Med tanke på å utføre jobben vår, sommer 2026.

På grunn av HMS krav er det ikke aktuelt å utføre dette på dugnad da jobben må utføres i lift eller på stilling.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2025

Resultatrapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		965 232	835 104	965 232	1 013 625
Inndekning av renter		3 390 419	2 448 231	3 320 511	3 418 581
Inndekning av IN avdrag	0	2 170 000	0	0	0
Innbetalt kabel TV		212 904	164 329	217 848	225 000
Sum inntekter		**6 738 555**	**3 447 663**	**4 503 591**	**4 657 206**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 000	5 625	6 000	6 500
Styrehonorar	2	36 000	26 000	36 000	36 000
Forretningsførerhonorar		58 648	48 134	50 000	61 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	7 800
Kontingent boligbyggelag		11 000	7 500	8 000	11 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	5 076	3 666	5 076	5 076
Vedlikehold/serviceavtaler		61 426	39 896	264 156	213 412
Kabel-tv		212 706	164 582	217 848	225 000
Forsikring		54 541	103 968	58 000	60 000
Kommunale avgifter		479 383	370 909	498 000	518 500
Strøm		32 341	18 364	13 000	41 500
Renhold, fellesareal		24 438	0	0	25 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		3 707	2 158	0	5 000
Telefon og porto		32 750	16 563	22 000	34 000
Andre driftsutgifter	4	7 259	3 952	5 000	6 000
Sum driftskostnader		**1 032 773**	**811 316**	**1 183 080**	**1 256 288**
Driftsresultat		**5 705 782**	**2 636 347**	**3 320 511**	**3 400 918**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 394	743	0	8 000
Annnen finansinntekt		9 663	4 703	0	9 663
Rentekostnad		3 432 526	2 463 230	3 320 511	3 418 581
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-3 395 468**	**-2 457 784**	**-3 320 511**	**-3 400 918**
Årsresultat	**5, 6**	**2 310 313**	**178 563**	**0**	**0**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-2 310 313	-178 563	0	0
Sum disponering av resultat		**-2 310 313**	**-178 563**	**0**	**0**

Balanserapport klient 278 JUSTVIKLIA BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 8	89 220 000	89 220 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**89 220 000**	**89 220 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		64 281	123 114
Andre fordringer	9	116 520	134 656
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		586 905	357 159
Sum omløpsmidler	**5**	**767 706**	**614 929**
SUM EIENDELER		**89 987 706**	**89 834 929**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		180 000	180 000
Annen egenkapital		2 419 531	2 419 531
Årets resultat		2 310 313	0
Sum egenkapital	**6**	**4 909 845**	**2 599 531**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8, 10	58 089 500	60 259 500
Borettsinnskudd	8, 10	26 766 000	26 766 000
Sum langsiktig gjeld		**84 855 500**	**87 025 500**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85 548	67 698
Leverandørgjeld		74 991	76 284
Påløpne renter		61 822	62 738
Annen kortsiktig gjeld		0	3 177
Sum kortsiktig gjeld	**5**	**222 361**	**209 897**
Sum gjeld		**85 077 861**	**87 235 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 987 706**	**89 834 929**

JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Vennesla, 08.04.25

(Signert elektronisk)

Jan Kristian Mikaelsen	Anders Justnes	Tore Wølles
Styreleder	Styremedlem	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.

Individuell nedbetaling av gjeld
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.
Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto,
og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	6 000	5 625
Sum	**6 000**	**5 625**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	36 000	26 000
Sum	**36 000**	**26 000**

Borettslaget har gjennom året hatt en bemanning som tilsvarer mindre enn ett årsverk.

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

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

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	5 076	3 666
Sum	**5 076**	**3 666**

Note 4 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	2 376	1 716
7720 GENERALFORSAMLING	1 753	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 250	2 236
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	5	0
Sum	**7 259**	**3 952**

Note 5 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**405 031**	**226 469**
Årets resultat	2 310 313	178 563
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-27 400 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 170 000	27 400 000
B. Årets endringer i disponible midler	**140 313**	**178 563**
C. Disponible midler UB	**545 345**	**405 031**
Omløpsmidler	767 706	614 929
- Kortsiktig gjeld	222 361	209 897
Disponible midler 31.12	**545 345**	**405 031**

.

Note 6 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	180 000	180 000
Annen egenkapital 01.01	2 419 531	2 240 969
Årets resultat	2 310 313	178 563
Sum egenkapital 31.12	**4 909 845**	**2 599 531**

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygninger - Trinn 1	Bygninger - Trinn 2	Bygninger - Trinn 3
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	33 240 000	28 580 000	27 400 000
Anskaffelsesår :	2021	2022	2023
Antatt levetid i år :			

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

Note 8 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	84 855 500	87 025 500
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	4 364 500	2 194 500
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	89 220 000	89 220 000

Note 9 - Andre fordringer

Andre fordringer består av kto.1790, periodisering av kostnader, kr.95.253,17 og kto. 1799, motkonto Klare, kr. 21.267,-.

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**
Formål:		Finansiering Trinn 2	
Lånenummer:	**30008583907**	**30008445660**	**30008376162**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022	2021
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende, 5,70% nominelt	Flytende, 5,70% nominelt	Flytende, nominell rente 5,70%
Beregnet innfridd:	25.06.2068	25.06.2067	25.06.2066
Opprinnelig lånebeløp:	19 180 000	20 006 000	23 268 000
Lånesaldo 01.01:	19 180 000	19 306 000	21 773 500
Avdrag i perioden:	0	0	2 170 000
Lånesaldo 31.12:	**19 180 000**	**19 306 000**	**19 603 500**
Andelssaldo 01.01:	0	700 000	1 494 500
Innbetalt IN i perioden:	0	0	2 170 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**700 000**	**3 664 500**
Sum pantegjeld for lån:	**19 180 000**	**20 006 000**	**23 268 000**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008376162	1	2 513 000	2 513 000
	1	2 380 000	2 380 000
	1	2 310 000	2 310 000
	1	1 652 000	1 652 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 494 500	1 494 500
	1	1 400 000	1 400 000
	1	1 372 000	1 372 000
	2	1 267 000	2 534 000
	1	1 260 000	1 260 000
	1	1 183 000	1 183 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008445660	1	1 883 000	1 883 000
	1	1 785 000	1 785 000
	1	1 743 000	1 743 000
	1	1 715 000	1 715 000
	1	1 673 000	1 673 000
	1	1 645 000	1 645 000
	1	1 603 000	1 603 000
	2	1 533 000	3 066 000
	1	1 505 000	1 505 000
	1	1 393 000	1 393 000
	1	1 295 000	1 295 000
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008583907	2	2 793 000	5 586 000
	2	1 813 000	3 626 000
	2	1 708 000	3 416 000

Pantegjeld

1	1 673 000	1 673 000
2	1 638 000	3 276 000
1	1 603 000	1 603 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 30008376162 har første avdrag 25.09.2026 med kr 31 978	1	2 513 000	1 366
	1	2 380 000	1 294
	1	2 310 000	1 256
	1	1 652 000	898
	1	1 505 000	818
	1	1 494 500	813
	1	1 400 000	761
	1	1 372 000	746
	2	1 267 000	689
	1	1 260 000	685
	1	1 183 000	643
Lån 30008445660 har første avdrag 25.09.2027 med kr 31 493	1	1 883 000	1 024
	1	1 785 000	971
	1	1 743 000	948
	1	1 715 000	933
	1	1 673 000	910
	1	1 645 000	894
	1	1 603 000	872
	2	1 533 000	834
	1	1 505 000	818
	1	1 393 000	757
	1	1 295 000	704
Lån 30008583907 har første avdrag 25.09.2028 med kr 31 288	2	2 793 000	1 519
	2	1 813 000	986
	2	1 708 000	929
	1	1 673 000	910
	2	1 638 000	891
	1	1 603 000	872

Pantegjeld

Lån nr 3000.83.76162 er avdragsfritt frem til september 2026. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag starter derfor fra juli 2026.
Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn, og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.
Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes, og fra hvilke tidspunkt.
Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden,
og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke
renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt eller
direkte etterfølgende etter ekstern långiver inntil lånet er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over lån øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med lån, så er denne delen av tabellen ført som egenkapital i regnskapet.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret.
Når pantet reduseres som følge av at lånet nedbetales med ordinære avdrag, så reduseres pantet og dermed andelssaldoen.
Sum pantegjeld for lån: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

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

Resultat og balanse med noter for JUSTVIKLIA BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Styreleder	Jan Kristian Mikaelsen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Tore Wolles (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Anders Justnes (sign.)	08.04.2025

Til generalforsamlingen i JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-04-10 14:08

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 JUSTVIKLIA BORETTSLAG onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Justvik skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder Jan K Mikaelsen, enstemmig vedtatt som møteleder.

Vedtak:

Styreleder Jan Kristian Mikaelsen

1.2 Valg av protokollfører

Anders Justnes, enstemmig vedtatt som protokollfører.

Vedtak:

Anders Justnes

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Tore Wolles valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak:

Forslag i møtet

Tore Wolles valgt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det møtte 7 stemmeberettigede og ingen fullmakter.

Vedtak:

Forslag i møtet

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått og tatt til orientering

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Den 20. januar blr det lagt ut melding i portalen- Min side- der det ble informert om at andelseierne innen 30. mars kunne melde inn saker som det var ønske om at ble tatt opp på generalforsamlingen.

Det er ikke kommet inn saker fra eierne.

Vedtak:
Det var ikke meldt saker fra andelseierne

5. Saker fra styret

Styret har ikke saker til generalforsamlingen ut over de saker som er i denne innkallingen

Vedtak:
Det var ikke meldt saker fra styret.

6. Styrehonorar

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

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.36.000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:
Det er i busjettet for 2025 lagt inn styrehonorar på kr. 36.000.-

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.36.000.-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Jan Kristian Mikaelsen tok gjenvalg for 2 nye år

Vedtak:
Jan Kristian Mikaelsen 10E valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Tore Wolles 7A, styremedlem er ikke på valg, 1 år igjen av perioden

Victoria Mørch 8Bble valgt som nytt styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Tore Wolles, 7A er ikke på valg har 1 år igjen som styremedlem.

Victoria Mørch, 8B velges for 2 år som styremedlem

7.3 Valg av varamedlemmer

Sindre Nøkland, enstemmig vedtatt som varamedlem for 1 år

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Sindre Nøkland 5E velges for 1 år som varamedlem

7.4 Valg av valgkomite

Eva Gjlelstad, enstemmig vedtatt som valgkomite for 1 år.

Vedtak:
Følgende ble valgt til valgkomite:

Eva Gjelstad valgt til valgkomite for 1 år.

Protokoll for JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Kristian Mikaelsen (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Anders Justnes (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Tore Wolles (sign.)	08.05.2025

Vedtekter

for Justviklia Borettslag org nr 927 063 328

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 6.4.2021, endret 27.mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Justviklia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune. Adressen er Kvernhuslia 5 - 11, 4634 Kristiansand

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Spesielle forhold. Utvidelse av borettslaget

Borettslaget etableres basert på byggetrinn 1 med 14 andeler og byggetrinn 2 med 12 andeler, og byggetrinn 3 med 10 andeler til sammen 36 andeler. Selv om stifter av borettslaget ikke har igangsatt 3 byggetrinn innen overtakelse av andelene i de øvrige byggetrinn er andelseierne innforstått med at Sørlandet Boligbyggelag Utvikling AS har en ensidig rett til å gjennomføre tredje byggetrinn av borettslaget

Inntil alle byggetrinn er ferdig utbygget er borettslaget og andelseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med de endringer som eventuelt blir gjort underveis. Borettslaget er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av borettslagets utvendige fellesarealer for adkomst hvis det er behov for det.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR JUSTVIKLIA BORETTSLAG

(Foreløpig utkast)

Borettslaget og eiendommen

Den enkelte andelseier er pliktig til å verne om sin og borettslagets eiendom, både innvendig og utvendig, og etter evne, bidra til at eiendommen videreutvikles på en god måte.

Den enkelte har plikt til å sette seg inn i borettslagets boregler og følge de beslutninger som borettslagets organer treffer.

Manglende vedlikehold, hærverk og forfall bidrar ikke til verdiskapning, verken økonomisk, miljømessig eller sosialt. Skader som oppstår på fellesarealer eller bygning skal omgående rapporteres til styret.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Arbeid i boligen slik som håndverksmessige arbeider, reparasjoner ved flytting og oppussing som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer og tillates på hverdager i tidsrommet kl 0700 – 2000, men ikke på søn- og helligdager.

Dugnad

Det avholdes dugnad etter styrets beslutning. Styret registrerer deltakelse. Dersom en andelseier ikke kan delta til fastsatt tid, vil dugnad kunne gjennomføres på annen dag etter styrets samtykke. Styret fastsetter eventuelt andre ordninger dersom enkelte ikke kan delta i slik fellesinnsats.

Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

Ved innflytting vil avfall bli levert via dunker som blir satt ut ved byggene. Nedgravde avfallskontainere vil bli plassert ved innkjøringen til boligtomten.

Avfallskontainerne skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

a Ved innflytting og fraflytting av leilighet blir det som regel ekstraordinære kvanta av ting som må kastes. Avfallsstasjonen er ikke dimensjonert til å ta opp slikt materiale. Den enkelte må derfor selv sørge for å transportere bort slike kvanta.

b Søppel som ikke omfattes av renovasjonsordningen (som kjøleskap, komfyrer, møbler etc.) er det ikke tillatt å plassere i garasjer, kjellernedganger eller andre fellesrom.

Parkering

Parkering av biler skal skje innenfor det planlagte system. Sykler skal parkeres på anviste plasser.

Det må bare parkeres på avmerkede plasser. Motorsykler, sykler, barnevogner må plasseres slik at de ikke hindrer vanlig ferdsel.

El - bil eiere må selv sørge for godkjent opplegg for lading av egen bil. Ladekontakt skal være koplet opp mot måler for den respektive leilighet. El-bil lading skal ikke skje fra felles strømanlegg

Husdyr

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

- Før kjøp av husdyr skal styret orienteres
- Det er båndtvang hele året for hunder og andre dyr som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom.
- Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom.

Den enkelte dyre- eller fugleeier er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller dyr fra veranda, svalgang eller annet fellesareal.

Bruk av veranda.

Det er tillatt å grille på verandaene under forutsetning av at det brukes gassgrill eller elektrisk grill og at det av sikkerhetsmessige grunner utvises den største forsiktighet. Grill må ikke plasseres under utvendig sprinklerhode

Blomsterkasser og andre gjenstander skal ikke henge på balkongrekkverket, men plasseres på balkonggulvet. Det henstilles til å benytte blomsterkasse ut fra retningslinjer gitt av styret og i samråd med arkitekt.

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.
Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

Sigarettsneiper, snusposer, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes fra verandaene eller på borettslagets fellesareal for øvrig.

Fellesareal ved inngangsparti og heis

Fellesareal ved inngangsparti, trappeoppgang og heis skal holdes ryddig og pent Utvendige fellesarealer ved trappeoppganger og inngangsparti og heis ryddes og rengjøres av de enkelte andelseierne. Styret kan lag opplegg for dette.

Det må ikke plasseres gjenstander som er til hinder for tilgjengelighet. Styret kan fastsette retningslinjer for møblering og dekorering.

Synlige gjenstander

Det er ikke tillatt å sette opp på eiendommen store gjenstander som flaggstenger, antenner, markiser etc., som er synlige for andre beboere, med mindre styret har samtykket. Styret fastsetter regler for farge, type og størrelse på terrassemarkiser i samråd med, anbefaling fra arkitekt.

Balkongflagg er tillatt.

Bruksoverlating

Dersom en eier ønsker å leie ut boligen til andre, må styret orienteres.

Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappoppganger, eller øvrige innvendige fellesarealer eller på steder som kan medføre at røyk trekkes inn i ventilasjonsanlegget til andre leiligheter.

Overholdelse av fastsatte boregler

Det påhviler hver enkelt beboer ansvar for at disse reglene etterleves. Overtredelse meldes skriftlig til borettslagets styre som plikter å følge opp og iverksette tiltak i henhold til gjeldende lover og regler.

Den enkelte andelseier må vise hensyn til de øvrige andelseiere i borettslaget og gjennom god og nabovennlig opptreden vise respekt for andres behov for hvile og trygghet.

Kristiansand kommune

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG
Rådhusgata 14B
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/02045-38
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.01.2023

Kvernhuslia 11 A-D 117/208, ferdigattest for leilighetsbygg - bygg 7

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	117 / 208 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	SØRLANDET BOLIGBYGGELAG
Tiltakshaver:	SØRLANDET BOLIGBYGGELAG UTVIKLING AS

Vedtak

Bygningsmyndigheten godkjenner søknaden om ferdigattest for leilighetsbygg, som vi mottok 23.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Ferdigattesten gjelder for leilighetsbygg med tilhørende utomhusanlegg slik det er beskrevet i tillatelse av 15.05.2020 og i endringstillatelse av 29.06.2021. Vi gir ferdigattesten på bakgrunn av dette.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter, men kun en bekreftelse på at vi har avsluttet saken.

Andre forhold
Husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må være montert på et godt synlig sted.

Du kan klage på vedtaket
Det er mulig å klage på ferdigattesten. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Vi viser til vedlagt orientering om klageadgang for mer informasjon.

Med hilsen

Mary Simonsen
Rådgiver/Saksbehandler

Håkon Andre Arnesen
Saksbehandler/sidemannskontroll

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Tegning_ny_fasade
Situasjonskart

Kopi til:
SØRLANDET BOLIGBYGGELAG UTVIKLING AS

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 11.03.2026 08:35

Eiendom 4204-117/208

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	02.01.2019	Andel	
Kommunenr	4204	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	117	Beregnet areal	2550,1	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	208	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (18)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvernhuslia 5A	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 5B	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 5C	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 5D	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 5E	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 5F	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 7A	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 7B	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 7C	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 7D	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 9A	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 9B	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 9C	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 9D	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 11A	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 11B	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 11C	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes
Kvernhuslia 11D	4634 Kristiansand S	Jærnesheia	Gimlekollen/ Fagerholt	Oddernes

Forretninger (7)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
12.12.2018	Oppmålingsforretning	4204-117/2	Berørt	0
		4204-117/144	Berørt	0
		4204-117/7	Berørt	0
		4204-117/147	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		4204-117/159	Berørt	0
		4204-117/208	Mottaker	2550,1
		4204-117/149	Berørt	0
		4204-117/209	Mottaker	7380,5
		4204-117/152	Berørt	0
		4204-117/160	Berørt	0
		4204-117/164	Berørt	0
		4204-117/143	Berørt	0
		4204-117/162	Berørt	0
		4204-117/139	Berørt	0
		4204-117/154	Berørt	0
		4204-117/146	Berørt	0
		4204-117/161	Berørt	0
		4204-117/157	Berørt	0
		4204-117/158	Berørt	0
		4204-117/207	Berørt	0
		4204-117/8	Avgiver	-7380,8
		4204-117/208	Berørt	0
		4204-117/153	Berørt	0
		4204-116/4	Berørt	0
		4204-117/156	Berørt	0
		4204-117/155	Berørt	0
		4204-117/148	Berørt	0
		4204-117/163	Berørt	0
		4204-117/8	Avgiver	-2550,1
		4204-117/150	Berørt	0
		4204-117/151	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4204-117/208	Mottaker	0
30.11.2020	Annen forretningstype	4204-117/159	Berørt	0
		4204-117/208	Mottaker	2550,1
		4204-117/160	Berørt	0
		4204-117/158	Berørt	0
		4204-117/157	Berørt	0
		4204-117/209	Berørt	0
		4204-117/8	Avgiver	-2550,1
30.11.2020	Oppmålingsforretning	4204-117/144	Berørt	0
		4204-117/147	Berørt	0
		4204-117/2	Berørt	0
		4204-117/7	Berørt	0
		4204-117/149	Berørt	0
		4204-117/209	Mottaker	7380,5
		4204-117/152	Berørt	0
		4204-117/159	Berørt	0
		4204-117/162	Berørt	0
		4204-117/160	Berørt	0
		4204-117/143	Berørt	0
		4204-117/164	Berørt	0
		4204-117/154	Berørt	0
		4204-117/146	Berørt	0
		4204-117/161	Berørt	0
		4204-117/139	Berørt	0
		4204-116/410	Berørt	0
		4204-117/8	Avgiver	-7380,5
		4204-117/207	Berørt	0
		4204-117/153	Berørt	0
		4204-117/157	Berørt	0
		4204-117/156	Berørt	0
		4204-117/208	Berørt	0
		4204-116/4	Berørt	0
		4204-117/158	Berørt	0
		4204-117/148	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		4204-117/155	Berørt	0
		4204-117/163	Berørt	0
		4204-117/150	Berørt	0
		4204-117/151	Berørt	0
06.09.2023	Oppmålingsforretning	4204-117/208	Mottaker	2550,1
		4204-117/159	Berørt	0
		4204-117/160	Berørt	0
		4204-117/157	Berørt	0
		4204-117/158	Berørt	0
		4204-117/209	Berørt	0
		4204-117/8	Avgiver	-2550,1

Bygninger (4)

Bygg 1 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300806101			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.05.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	413/447	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	413/447	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	195/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	115	4	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	115	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	120/130	0/0	120/130
H02	Hovedetasje	1	120/130	0/0	120/130
H03	Hovedetasje	0	110/119	0/0	110/119
U01	Underetasje	0	63/68	0/0	63/68

Bygg 2 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	300806093			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.05.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	350/379	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	350/379	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	195/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	115	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	115	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	120/130	0/0	120/130
H02	Hovedetasje	2	120/130	0/0	120/130
H03	Hovedetasje	0	110/119	0/0	110/119

Bygg 3 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301012377			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	04.02.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	417/449	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	417/449	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	185/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	118/127	0/0	118/127
H02	Hovedetasje	2	118/127	0/0	118/127
H03	Hovedetasje	2	118/127	0/0	118/127
U01	Underetasje	0	63/68	0/0	63/68

Bygg 4 av 4: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	301200510			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.02.2022	Areal, bolig (bruk/brutto)	409/441	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	409/441	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	185/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	55	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	110	4	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	110	4	2	2	Kjøkken

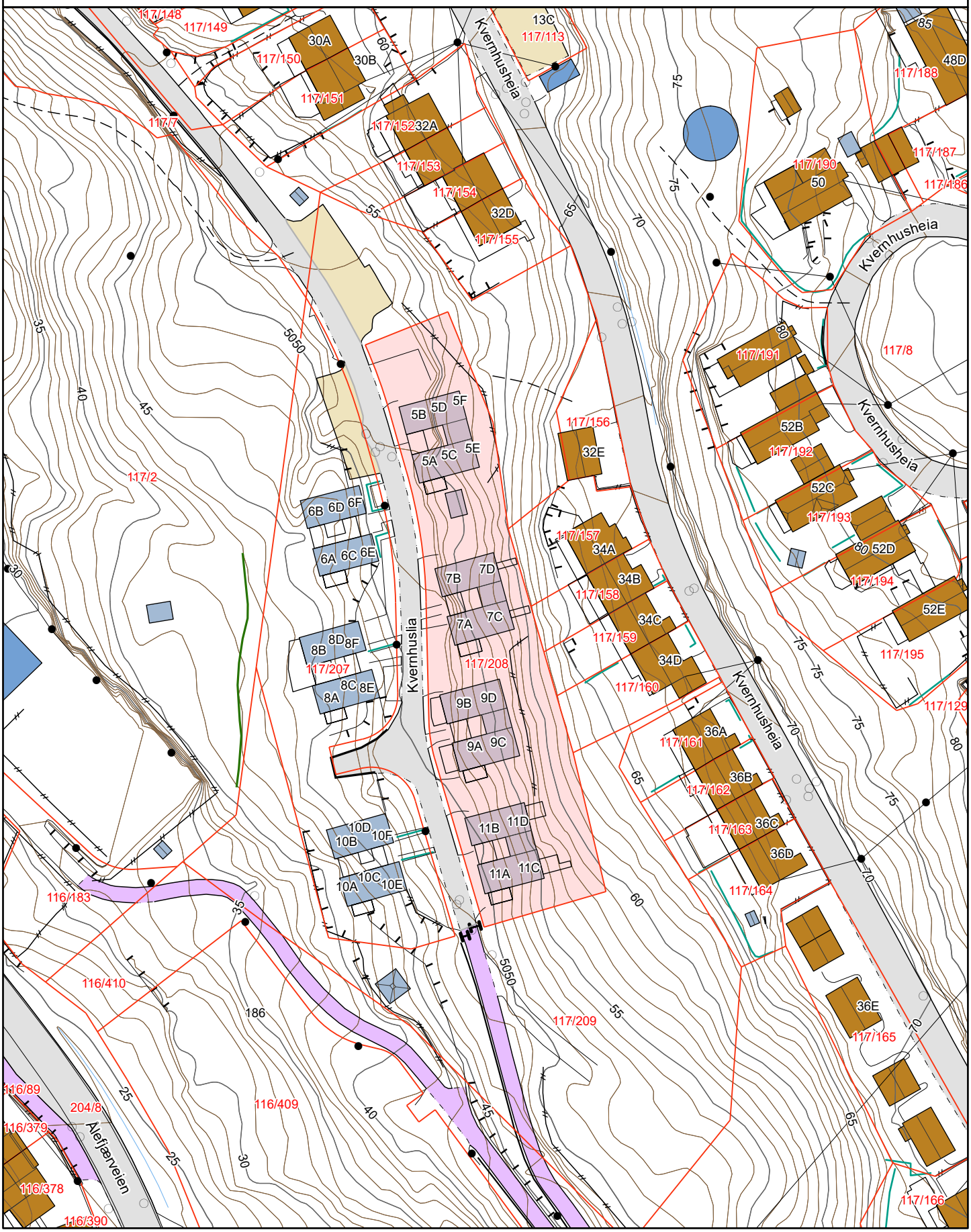
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	118/127	0/0	118/127
H02	Hovedetasje	2	118/127	0/0	118/127
H03	Hovedetasje	0	110/119	0/0	110/119
U01	Underetasje	0	63/68	0/0	63/68

Oversiktskart

Adresse: **Kvernhuslia 5F, 4634 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/117/208/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2550 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.03.2026



Matrikkelkart

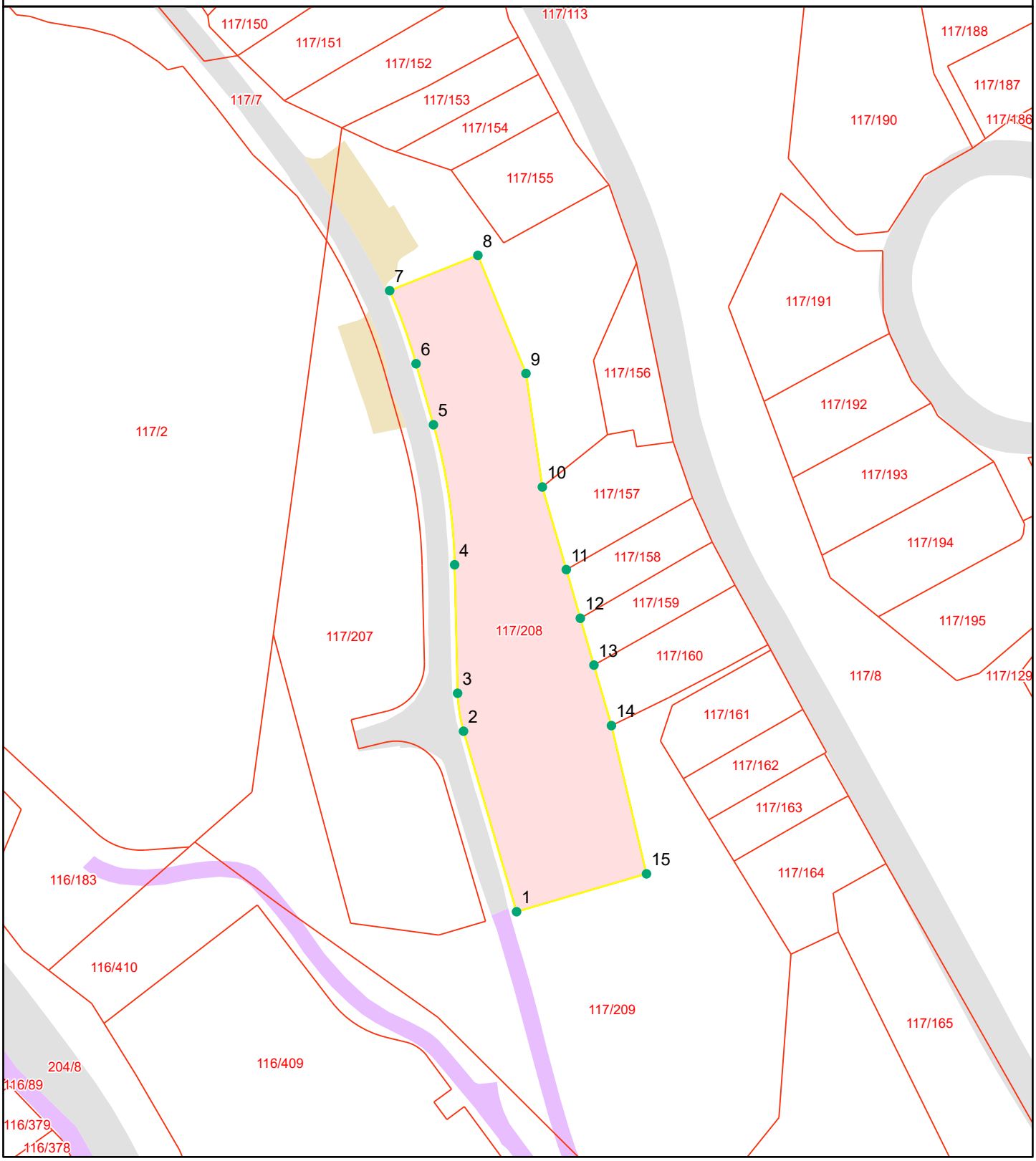
Adresse: **Kvernhuslia 5F, 4634 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/117/208/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2550 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.03.2026

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: 2550 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6451735.96	443130.54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	34.75	0
2	6451769.23	443120.75	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.11	30.061
3	6451776.22	443119.66	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.73	0
4	6451799.9	443119.11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	26.22	100.201
5	6451825.7	443115.2	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.72	0
6	6451836.95	443111.99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.36	100.209
7	6451850.42	443107.12	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	17.56	0
8	6451856.92	443123.4	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	23.56	0
9	6451835.15	443132.28	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	21.18	0
10	6451814.23	443135.3	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	15.88	0
11	6451799.01	443139.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	9.36	0
12	6451790.04	443142.31	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	9.01	0
13	6451781.41	443144.82	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	11.63	0
14	6451770.26	443148.05	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	28.13	0
15	6451742.94	443154.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	25.03	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kvernhuslia 11B

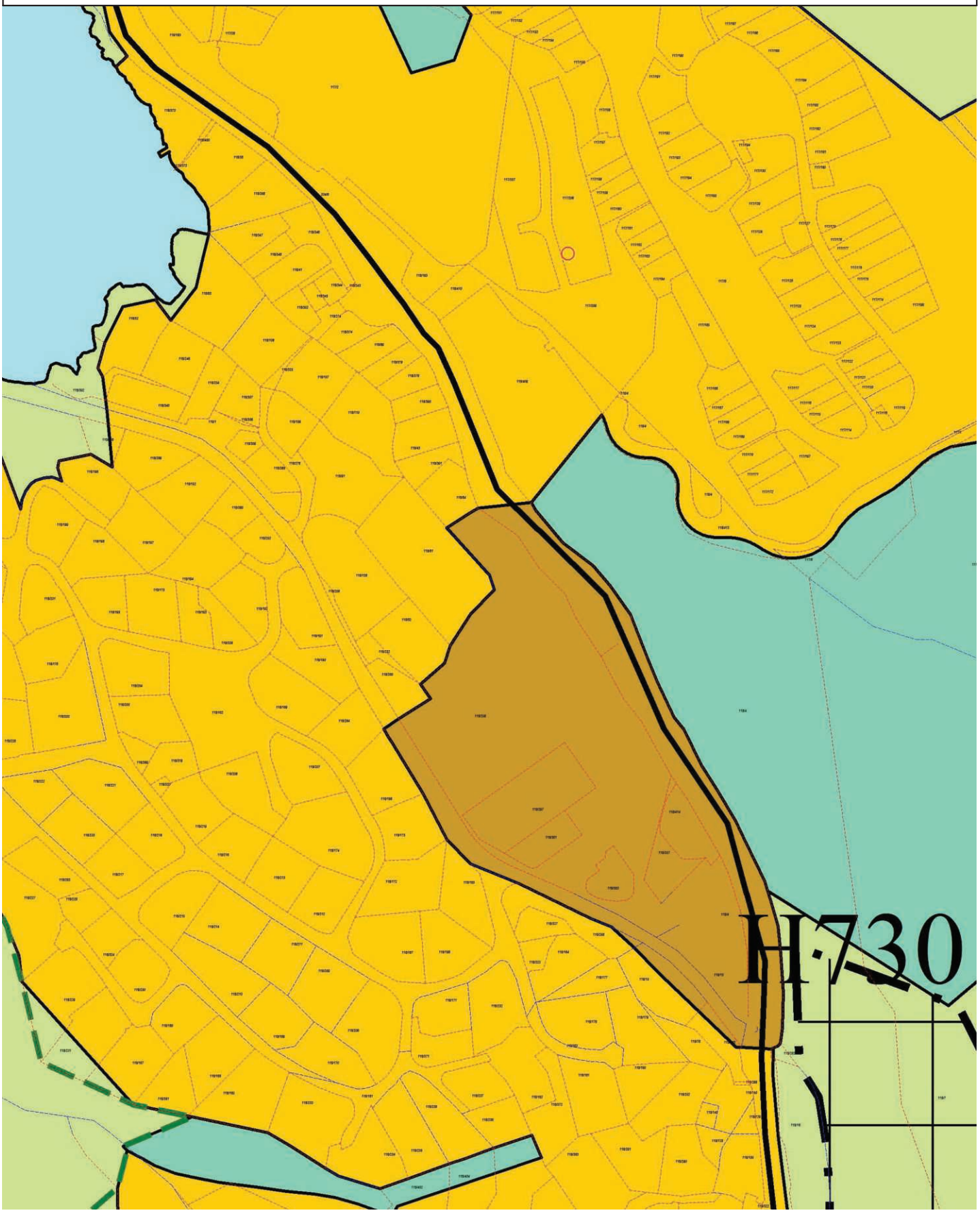
Dato: 11.03.2026

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)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Temakart

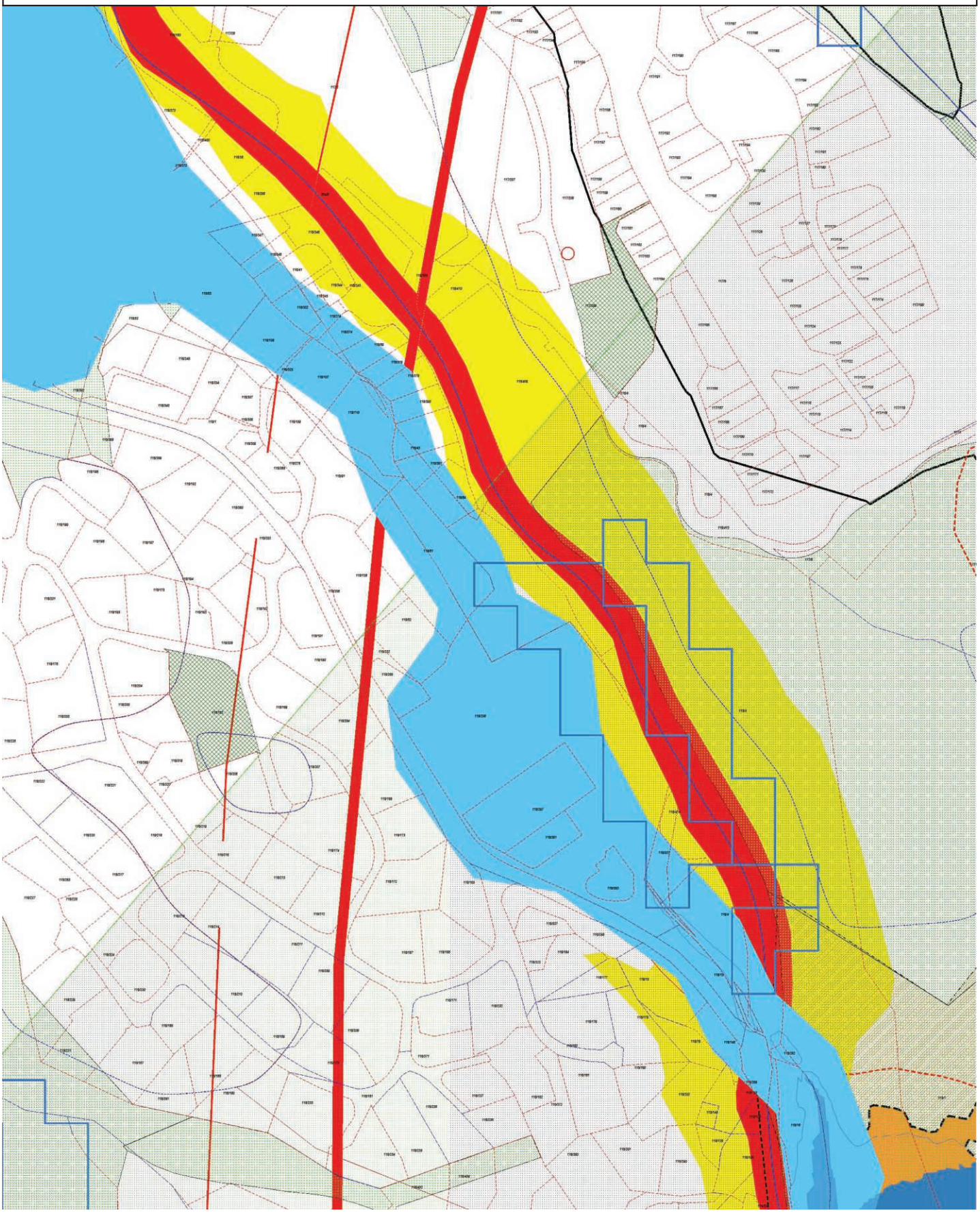
Dato: 11.03.2026

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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kvernhuslia 11B

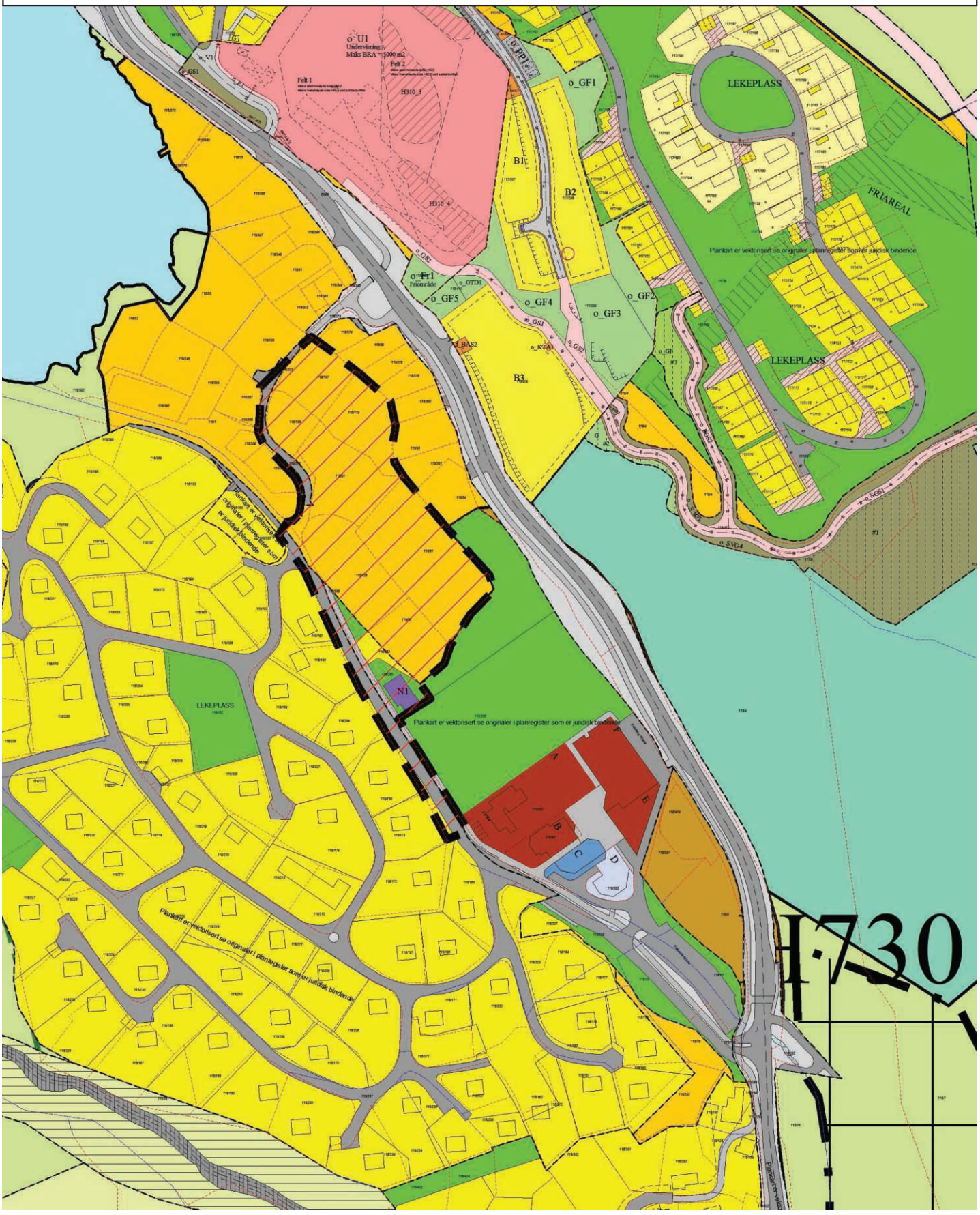
Dato: 11.03.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1391

Reguleringsbestemmelser for

Justvik B33 – Detaljregulering

Dato: 08.11.16

	1. Bebyggelse og anlegg PBL § 12-5 (NR. 1)
1.1	BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE (1110)
1.1.1 Bebyggelsestyper	Innenfor B1 og B2 kan det oppføres leiligheter i småhusbebyggelse. Innenfor B1 tillates maksimalt 18 boenheter. Innenfor B2 tillates maksimalt 18 boenheter. Innenfor B3 kan det oppføres rekkehus, flermannsboliger eller leiligheter. Innenfor B3 tillates maksimalt 40 boenheter. Boliger innen B3 skal utformes som tilgjengelige boenheter ihht. gjeldende teknisk forskrift.
1.1.2 Krav til uteoppholdsareal	For hver boenhet skal det innenfor planområdet – inkludert byggeområder, fellesområder og offentlige friområder – være tilgjengelig 80 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Maksimum 25 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4 m² og ha minimum 1,8 m dybde.
1.1.3 Utnyttelse	Bebygd areal, innenfor område B1 (BYA) = 1 400 m² BYA Bebygd areal, innenfor område B2 (BYA) = 1 200 m² BYA Bebygd areal, innenfor område B3 (BYA) = 2 400 m² BYA Maksimal bruksareal for område B1 = 2 700 m² T-BRA Maksimal bruksareal for område B2 = 2 700 m² T-BRA Maksimal bruksareal for område B3 = 6 000 m² T-BRA Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA. Parkeringskjeller tillates bygget inntil 2,5 meter utenfor byggegrense mot Fv 452.
1.1.4 Høyder	Maksimal gesims og mønehøyde for bygninger i område B1 = 8,0 m over regulert veinivå. Maksimal gesims og mønehøyde for bygninger i område B2 = 13,5 m over regulert veinivå. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for bygning i område B3 = kote 47,0.
1.1.5 Terrengtilpasninger	Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt, nabobebyggelse og tilstøtende vei.
1.1.6 Forstøtningsmur	Forstøtningsmurer som ikke er vist i plankart, kan ha maksimal høyde på 2,0 meter. Forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser.

1.1.7 Estetiske forhold	Bygningene i områdene B1 og B2 skal ha hovedtak utført som saltak med vinkel mellom 33 og 40 grader, eller pulttak med vinkel mellom 15 og 25 grader. Bebyggelsen i område B3 skal ha saltak med vinkel mellom 33 og 40 grader, eller pulttak med vinkel mellom 15 og 25 grader. Bebyggelsen innen planområdet skal ha samme takform, og et samstemt formspråk.
1.1.8 Tekniske installasjoner	Tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn kan tillates inntil 3,0 m over tillatt maksimal gesims/mønehøyde. Takoppbygg kan maksimalt dekke 5 % av byggets totale takflate.
1.1.9 Støyskjerm	Støyskjerm skal etableres som vist på plankart. Nødvendige støyskjermingstiltak i område B3 plasseres innenfor regulert byggeområde. Støyskjermingstiltak skal utføres som støyabsorberende skjerm. Støyskjermingstiltak skal utføres med god estetikk.
1.1.10 Parkering	Det etableres 1 fast biloppstillingsplass pr. boenhet. Det etableres 0,5 felles parkeringsplasser pr. boenhet. Det etableres 0,25 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Faste parkeringsplasser skal fortrinnsvis plasseres under boligbebyggelsen, eller i nær tilknytning til boligenes inngangsparti. Felles parkeringsplasser etableres i felles område eller i felles parkeringsanlegg. Gjesteparkeringsplasser skal være tilgjengelige fra offentlig vei eller felles adkomstvei. Gjesteparkeringsplasser skal være offentlig tilgjengelige. 5% av parkeringsplassene utformes slik at de tilfredsstiller krav til HC-plasser i kommunens veinormal. Minst 50% av parkeringsplassene i område B3 skal anlegges under terreng, tak eller bygg.
1.1.11 Sykkelparkering	Det avsettes areal til sykkelparkering for 2 sykler pr. boenhet. I område B3 skal minimum 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak.
1.1.12 Avkjørsel	Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra veikant. Stigning/fall videre skal ikke være brattere enn 1:8. Avkjørsel fra fylkesveg skal utformes i tråd med krav i statens vegvesens håndbok N100. Søknad om avkjørsel fra fylkesveg sendes Statens vegvesen.
1.1.13 Bruk av byggekraner	Dersom det skal brukes byggekraner over kote 105 meter over havet, skal Avinor Kristiansand lufthavn Kjevik varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

1.2	BEBYGGELSE OG ANL. – KOMMUNALTEKN. ANLEGG (1560)
	Områdene o_KTA1 og o_KTA2 er avsatt til kommunaltekniske anlegg – transformatorstasjoner.
1.3	BEBYGGELSE OG ANL. – ANNEN SÆRSKILT (1590) (RENOVASJON)
	Områdene f_BAS1 og f_BAS2 er avsatt til nedgravde renovasjonscontainere. f_BAS1 er felles for B1 og B2. f_BAS2 er felles for B3.

	# 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 12-5 (NR. 2)
	Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett. Tekniske planer skal også omfatte ras- og fjellsikring. Det skal etableres fartsreduserende tiltak langs o_GS1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og være i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal. Unntak fra dette er stigningsforholdene i gang- og sykkelveien o_GS1 gjennom området. Denne kan ha maksimal stigning på 1:9 på korte strekninger, men ikke større stigning enn 1:10 regnet i gjennomsnitt gjennom hele planområdet. Gang-/sykkelforbindelsen mellom o_KV1 og o_GS1 plasseres innen o_GS2, hvor kurvatur og stigningsforhold tilpasses til terreng. Gang-/sykkelforbindelsen o_GS2 skal opparbeides i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal, men kan avvike fra denne der de landskaplige forhold er til vesentlig hinder. Under opparbeidelse av o_KV1 skal anleggsområdet og de tilstøtende arealer sikres tilstrekkelig. Nødvendige sikringstiltak avklares, planlegges og godkjennes gjennom teknisk plan. Under opparbeidelse av o_KV1, o_PP1 og o_GF1 skal vanntilsig og åpent bekkedrag som ender opp på Justvik skole ivaretas.
Bruk av byggekraner	Dersom det skal brukes byggekraner over kote 105 meter over havet, skal Avinor Kristiansand lufthavn Kjevik varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

	# 3. Grønnstruktur PBL § 12-5 (NR. 3)
	Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen. Offentlige friområder skal være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune". Utomhusplanen skal bl.a. vise: 1. Områder, vegetasjon, trær, terreng og andre elementer som skal bevares og holdes fri for inngrep gjennom byggeperioden. 2. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder. 3. Utforming og møblering av lekeplasser, inkl. redegjørelse for bidrag til kvartalslekeplassfunksjoner utenfor planområdet. 4. Utforming av stier, turveier og gang-/sykkelforbindelser. 5. Tilkobling til eksisterende stier utenfor planen. 6. Ras- og fallsikring. 7. Skoleveier og -stier for barn- og unge gjennom planområdet. 8. Hastighetsreduserende tiltak langs o_GS1. 9. Møteplasser langs turvei og gang-/sykkelvei. 10. Eksisterende stiforbindelser gjennom planområdet, samt eventuelt tilpassing og omlegging av disse. 11. Inngrepsfrie soner for bevaring av terreng, vegetasjon mv. 12. Støyskjermingstiltak langs Ålefjærveien. Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen. Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger. Areal som ikke tilfredsstiller grenseverdier for støy ihht. T-1442/2012 (tabell 3), regnes ikke som uteoppholdsareal.
3.1	FRIOMRÅDER OG TURDRAG
PBL § 12-7 (NR. 14)	Innen o_GF1 og o_GF2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares, men tilpassinger ved etablering, utbedring og/eller flytting av stier tillates. o_GF3 og o_GF4 kan opparbeides med sandlekeplass, og kan tilrettelegges med suplement til kvartalslekeplass. Innen områder regulert til friområde kan det etableres sti-, turvei-, samt gang- og sykkel-forbindelser. Innen o_GTD1 anlegges turvei mellom byggeområde B3 og gang-/sykkelveien o_GS1.
	# 4. Hensynssoner PBL § 12-6
4.1 Sikringssone – Frisikt	Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå.

5. Rekkefølgebestemmelser

PBL § 12-7 (NR. 10)

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i byggeområdene skal det foreligge:

- godkjent utomhusplan for pågjeldende byggeområde, samt tilhørende infrastruktur.
- godkjent utomhusplan for o_GF3 og o_GF4.
- godkjente tekniske planer for pågjeldende byggeområde, samt tilhørende infrastruktur.
- godkjente tekniske planer for o_GS1 og o_GS2.
- detaljert rapport og plan for støysikring av uteoppholdsarealer, balkonger og terrasser i byggeområde B3, som sikrer at grenseverdier for støy overholdes ihht. T-1442/2012, tabell 3.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i byggeområde B1 og B2 skal:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til o_KV1, o_PP1, o_KTA2, o_GS1, o_GS2 , o_V1, f_BAS1, B1 og B2 være ferdigstilt.
- område o_GF1 , o_GF2 , o_GF3, o_GF4 og o_GF5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i byggeområde B3 skal:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til o_KTA1, o_GS1, o_GS2, f_BAS2 og B3 være ferdigstilt.
- område o_GF1 , o_GF2 , o_GF3, o_GF4 og o_GF5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i byggeområde B1 og B2 skal:

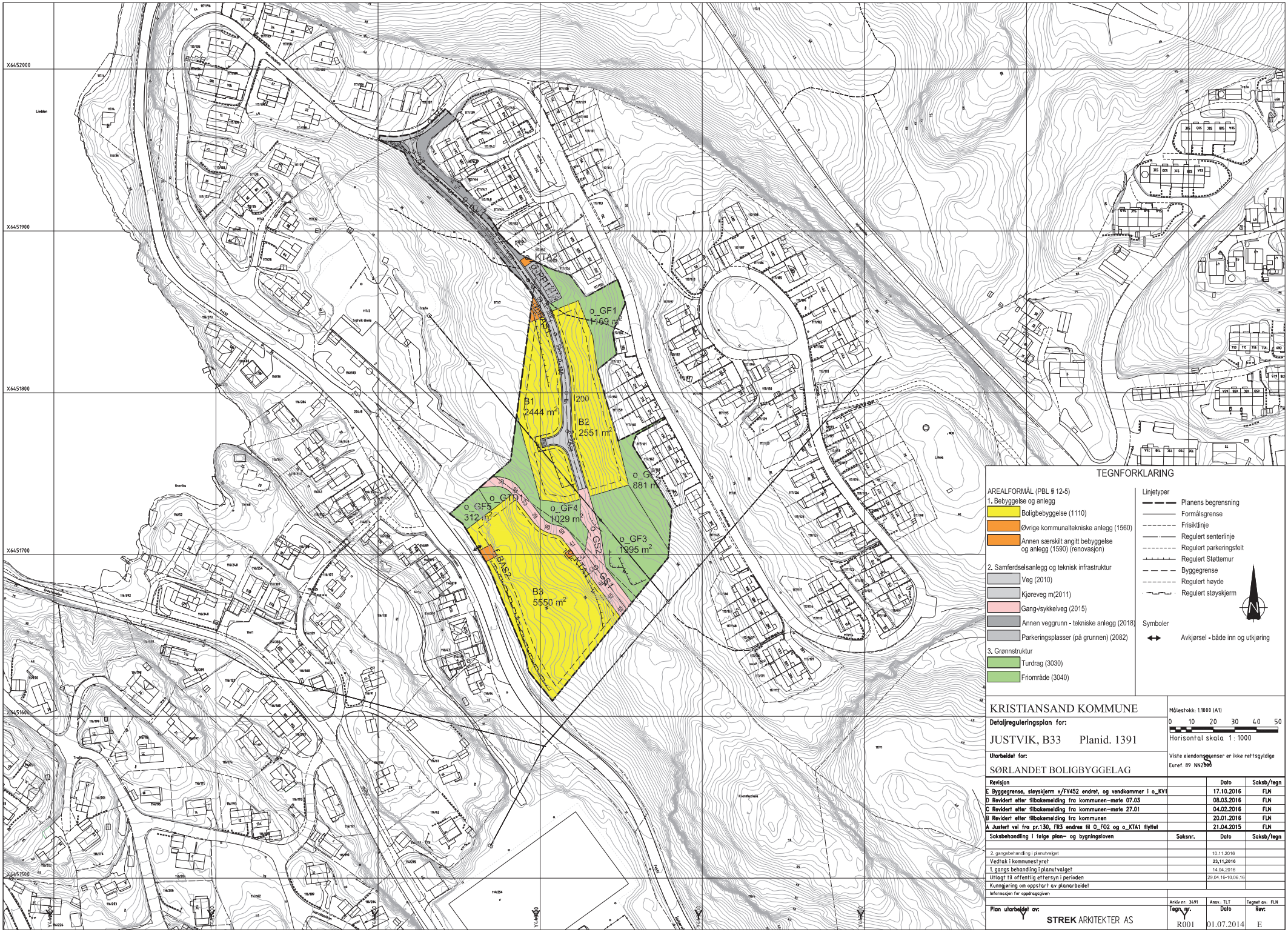
- områdene o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4, o_KV1, o_PP1, o_KTA2, o_GTD1, o_GS1, o_GS2 være overskjøtet til kommunen.
- høyspentledning gjennom B33 være lagt i bakken.
- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- skal lekearealer ved Justvik skole være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i byggeområde B3 skal:

- områdene o_GF1, o_GF2, o_GF3, o_GF4, o_GF5, o_KTA1, o_GTD1, o_GS1, o_GS2 være overskjøtet til kommunen.
- høyspentledning gjennom B33 være lagt i bakken.
- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- skal lekearealer ved Justvik skole være opparbeidet.
- støyskjerm være etablert i henhold til godkjent utomhusplan.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 23.11.2016 som sak nr. 163.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)
   - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590) (renovasjon)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Kjøreveg m(2011)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
   - Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
3. Grønnstruktur
   - Turdrag (3030)
   - Friområde (3040)

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje
- Regulert senterlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert Støttemur
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Regulert støyskjerm

Symboler
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

KRISTIANSAND KOMMUNE

Detaljreguleringsplan for:

JUSTVIK, B33 Planid. 1391

Utarbeidet for:

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Målestokk: 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50

Horisontal skala 1 : 1000

Viste eiendomsgrenser er ikke rettsgyldige

Euref. 89 NN2000

Revisjon		Dato	Saksb/tegn
E Byggegrense, støyskjerm v/FV452 endret, og vendkammer i o_KV1		17.10.2016	FLN
D Revidert etter tilbakemelding fra kommunen-møte 07.03		08.03.2016	FLN
C Revidert etter tilbakemelding fra kommunen-møte 27.01		04.02.2016	FLN
B Revidert etter tilbakemelding fra kommunen		20.01.2016	FLN
A Justert vei fra pr.130, FR3 endres til O_FO2 og o_KTA1 flyttet		21.04.2015	FLN
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Saksnr.**	**Dato**	**Saksb/tegn**
2. gangsbehandling i planutvalget		10.11.2016	
Vedtak i kommunestyret		23.11.2016	
1. gangs behandling i planutvalget		14.04.2016	
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden		28.04.16-10.06.16	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet			
Informasjon for oppdragsgiver:			

Plan utarbeidet av:

STREK ARKITEKTER AS

Arkiv nr: 3491	Ansv. TLT	Tegnet av: FLN
Tegn. nr.	Dato	Rev:
R001	01.07.2014	E

Kvernhuslia 11B

Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	5 min 3.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min 9.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Justvik skole Linje 12	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	13 min 9.6 km
Kristiansand Kjevik	15 min

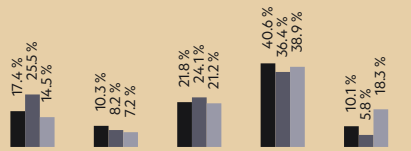
BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (1-5 år) 135 barn	4 min 2.6 km
Eidet barnehage (0-5 år) 133 barn	6 min 3.4 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min 5.2 km

DAGLIGVARE

Joker Justvik	9 min
Rema 1000 Fagerholt	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Jærnesheia/Kvernhusheia	1 027	419
Justvik	3 835	1 428
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

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
- Buss

SPORT

Kvernhusheia 9-30 grusløkke	1 min
Justvik skole	4 min
EVO Fagerholt	6 min
TRENER1	6 min

«Sentrumsnært, så og si aldri kø til og fra byen, solrikt!»

— Sitat fra en lokalkjent

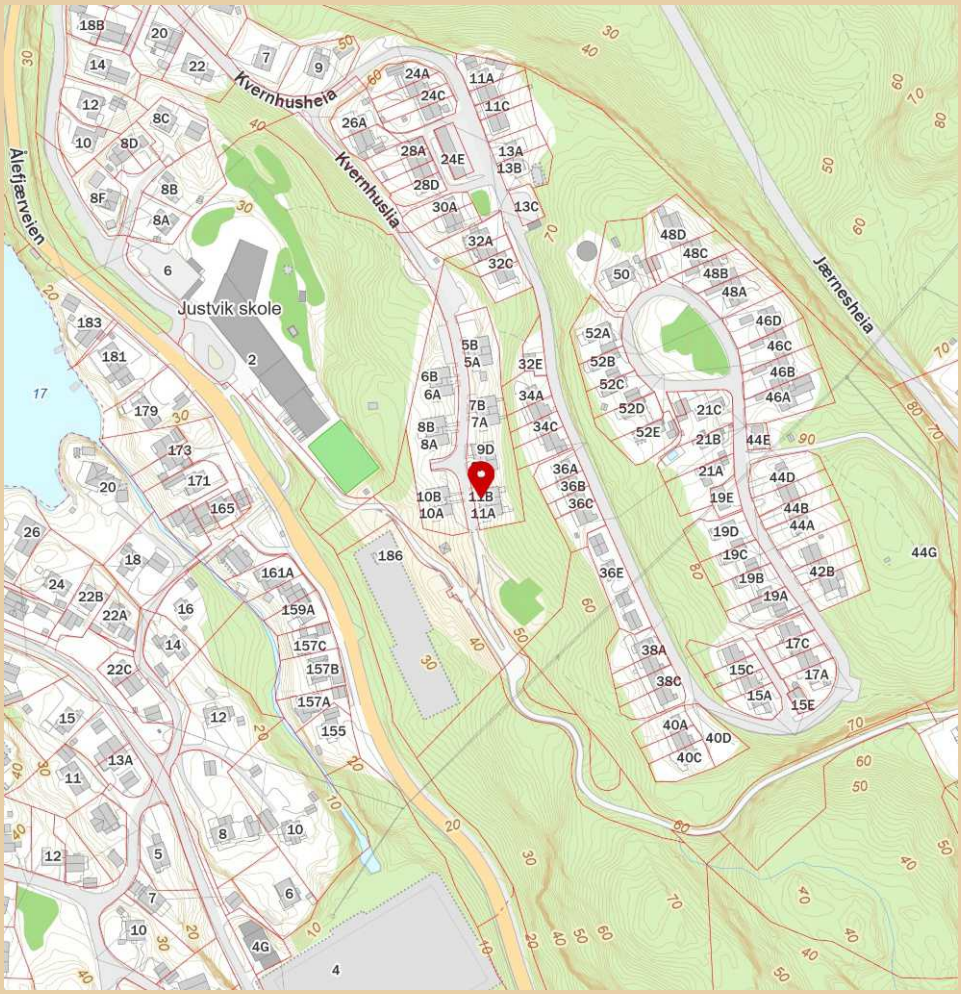
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100



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

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:
Kvernhuslia 11B, 4634 Kristiansand S
Gnr. 117, Bnr. 208, andelsnr. 3 i JUSTVIKLIA BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260084

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@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.
