PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KIRKEVEIEN 5B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Kirkeveien 5B , 4631 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 536

Andelsnummer 525

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22530-1068 **Referansenummer:** OQ2159

Foretak: HOMME BYGG AS

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.



Rapportansvarlig

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

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

Boligen er i en generelt fin stand der det ser ut til at de fleste overflater er tatt i senere år.
Vinduer og dører i fin teknisk stand. Normal slitasje må forventes.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

PVC vindu med 3-lags glass fra -2010.
PVC vindu med 2-lags glass fra -2022.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.
Brann - og lydklassifisert entrédør ukjent alder.
PVC balkongdør med 3-lags glass fra 2010.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring av hengsler og justering av karm må forventes utifra alder.
Balkong støpt i betong. Rekkverk i betong, aluminium og glass.
Sluk i hjørnet i siden av balkongen og fall bort fra bygg.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utfra alder.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Bad - fliser, kjøkken - laminat, resterende rom - furugulv.

VEGGER:
Bad - fliser, sov 1 - panel, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Bad - panel, gang/entré og kjøkken - malte plater, resterende rom - betong.

ROMHØYDER:
Stue, sov 1 og 2 - ca 250cm
Gang - ca 243cm
Kjøkken - ca 239cm.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.
Antar etasjeskille av betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet.
Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov 1 - ca 6mm.
Avvik stue - ca 10mm.
Malte 4-speils dører.
Dørene i generelt fin stand utfra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering og smøring må påregnes.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fliser på veggene og malt panel i taket.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det ble målt ca 11mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk.
1:50 fall.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Varmekilde ikke funksjonstestet.

Plast sluk og ukjent membran/tettesjikt.
Innredning med slett front, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri. Speile med lys over servant.
Dusjkabinett og veggmontert toalett.

Mekanisk avtrekk i taket.
Hulltaking ikke foretatt da relevante tilstøtende vegger er betong.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte 1-speils fronter, benkeplate av laminat og nedsenket vask. 1-greps blandebatteri og fliser over benk.
Hvitevarer som er montert er Kjøl/frys, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Det er også montert vaskemaskin.

Kjøkken i grei teknisk stand. Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerte fint på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobberrør fra byggeår.
Ikke noe tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Deler av avløpsrør av PVC og overgang til eldre soil. Deler av bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubekvemme lukter på befaringsdagen.
Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
TG vurderes ut fra krav på byggetidspunktet, ikke fra dagens krav.
OSO varmtvannsbereder på 116l fra -96.
Plassert under kjøkkenbenk.

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut. Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse for og fange det opp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

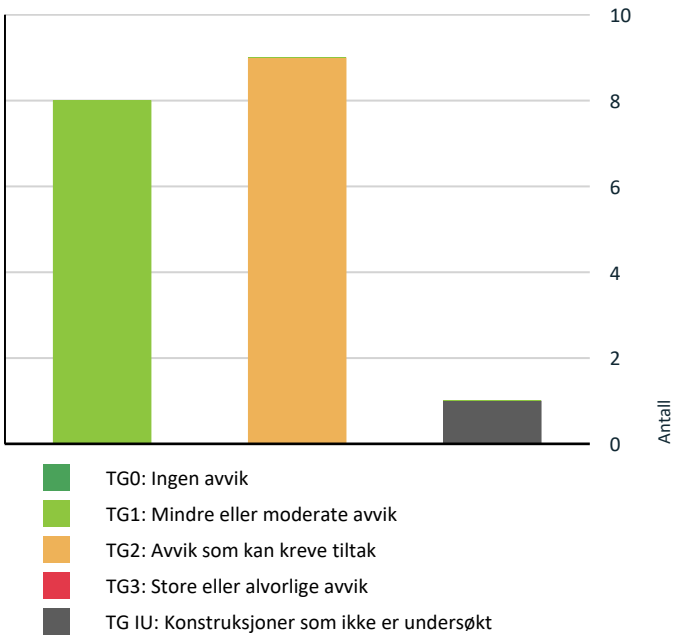
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vindu med 3-lags glass fra -2010.
PVC vindu med 2-lags glass fra -2022.
Vinduer sporadisk testet.
Vinduene er i god teknisk stand på befaringsdagen.
Bruksmerker og normalt vedlikehold må forventes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann - og lydklassifisert entrédør ukjent alder.
PVC balkongdør med 3-lags glass fra 2010.

Dører i fin teknisk stand uten større skader på befaringsdagen.
Normal slitasje og vedlikehold som smøring av hengsler og justering av karm må forventes utifra alder.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong støpt i betong. Rekkverk i betong, aluminium og glass.
Sluk i hjørnet i siden av balkongen og fall bort fra bygg.
Normal slitasje og vedlikehold må forventes utfra alder.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

GULV:
Bad - fliser, kjøkken - laminat, resterende rom - furugulv.

VEGGER:
Bad - fliser, sov 1 - panel, resterende rom - malte plater.

HIMLING:
Bad - panel, gang/entré og kjøkken - malte plater, resterende rom - betong.

ROMHØYDER:
Stue, sov 1 og 2 - ca 250cm
Gang - ca 243cm
Kjøkken - ca 239cm.

Forventet slitasje på overflater utfra alder. Ingen strakstiltak ansett som nødvendig på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antar etasjeskille av betong.
Avvik målt med bosch linjelaser på 5 vilkårlige punkter i rommet. Det er ikke blitt flyttet på møblement.
Avvik sov 1 - ca 6mm.
Avvik stue - ca 10mm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte 4-speils dører.
Dørene i generelt fin stand utfra alder.
Normal bruksslitasje og vedlikehold som justering og smøring må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er ei god skrape på innsiden av døren til sov 1.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Merket på døren er kun kosmetisk.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene og malt panel i taket.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Det ble målt ca 11mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. 1:50 fall.

Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

Varmekilde ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 vurderes grunnet for lite høyde fra topp membran ved terskel til topp membran ved sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk og ukjent membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid Plastsluk er ca 30-50år.
Forventet levetid smøremembran er ca 20år.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ingen tegn til utettheter på befaringsdagen, ingen strakstiltak ansett som nødvendig.
Sluk fra dusj går direkte i sluk, dette røret er viktig og holde rent for og unngår tett rør og lekkasje.
TG2 vurderes grunnet alder.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slett front, nedfelt servant og 1-greps blandebatteri.
Speile med lys over servant.
Dusjkabinett og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i taket.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Uten tilluftsløsning blir luftgjennomstrømingen dårligere og det kan igjen da øke sjansen for mugg og soppdannelse.
TG2 vurderes grunnet manglende tillufts løsning.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke foretatt da relevante tilstøtende vegger er betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte 1-speils fronter, benkeplate av laminat og nedsenket vask. 1-greps blandebatteri og fliser over benk.
Hvitevarer som er montert er Kjøl/frys, stekeovn, platetopp, ventilator og oppvaskmaskin. Det er også montert vaskemaskin.

Kjøkken i grei teknisk stand. Normal bruksslitasje må forventes på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppesystem.
Det kommer ut ei gammel krav midt på veggen mot badet. Antagelig den gamle vanntilførselen til vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt og vannstoppsystem for bedre sikkerheten rundt lekkasjer ifm vann på kjøkkenet og brann på komfyren. Disse var ikke et krav på oppføringstidspunktet men anbefales montert.
Kranen på veggen bør blomberes for og unngå uhell.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Fungerte fint på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør fra byggeår.
Ikke noe tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på vannrør av kobber er ca 60år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Strakstiltak anses ikke som nødvendig da det ikke er tegn til lekkasje.
Eldre anlegg må holdes et ekstra øye med da disse er større sjans for plutselig lekkasje.
TG2 vurderes grunnet alder på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Deler av avløpsrør av PVC og overgang til eldre soil. Deler av bygningsdelen ligger skult i grunnen og er ikke tilstrekkelig inspisert.
Ingen ubekvemme lukter på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Forventet levetid soilrør ca 50-100år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Strakstiltak ikke ansett som nødvendig.
TG2 vurdere grunnet alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon noen som er vanlig i boliger fra denne tiden.
Ventilasjon er noe som burde vurderes forløpende etter behov og bruk av boligen.
Ved endret bruk kan det kreves endret ventilasjon.
TG vurderes ut fra krav på byggetidspunktet, ikke fra dagens krav.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannsbereder på 116l fra -96.
Plassert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales med el-tilkobliong etter gjeldene forskrift men det er ikke et krav.
TG2 vurderes på bakgrunn av alder og manglende lekkasjesikring.





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

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut. Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt og ta en kontroll på eldre anlegg som ikke har samsvarserklæring.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

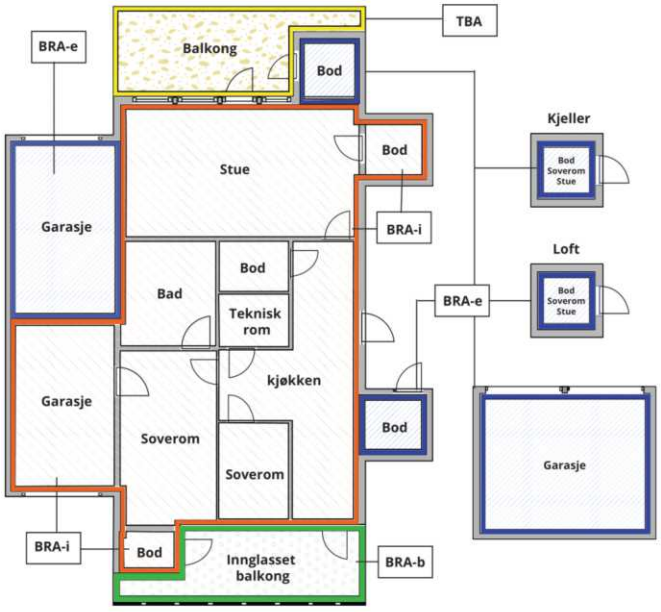
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	66	6		72	4	10	82
SUM	**66**	**6**			**4**	**10**	**82**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Balkong målt til 4,8m2.
Bod oppe målt til 10m2 - lav himlingshøyde.
Bod 1 i kjeller målt til 3,3m2.
Bod 2 i kjeller målt til 3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Tor Erik Homme	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	536		0	2022.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kirkeveien 5B

Hjemmelshaver
Al Kirkeveien 5 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG	956253950			Kristoffer Frøysland Kamilla Frøysland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
525

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Lund med kort vei til sentrum, butikker, skoler og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260143

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kamilla Frøysland	Kristoffer Frøysland

Gateadresse
Kirkeveien 5B

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

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: 131260143

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

Beskrivelse: Det er ikke registrert problemer med dette i vår eiertid. Tidligere eier opplyste imidlertid om at det hadde vært forekomst av svertesopp på ett av soverommene. Det ble i den forbindelse installert ventil på rommet tidlig 2023, og forholdet har ikke vært et problem i ettertid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260143

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke registrert problemer med svertesopp i vår eiertid. Tidligere eier opplyste at det tidligere hadde vært forekomst av svertesopp, både i denne leiligheten og i flere leiligheter i borettslaget. Det ble i den forbindelse installert ventiler i flere av leilighetene, og forholdet har ikke vært et problem i ettertid.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ble opplyst om at enkelte leiligheter hadde skjeggkre i 2024, ble leid inn skadedyrbekjemper (Anticimex), og ikke hørt noe mer siden, aldri vært et problem i vår leilighet

Document reference: 131260143

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: 131260143

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kamilla Frøysland	531155b0ec2f59a44aa70d8a5fd5ee3133ad3ce0	28.03.2026 10:31:26 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Frøysland	39dee8d6ca683464b6fa993df804cae25a88ca5a	28.03.2026 10:30:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260143

- 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

VEDTEKTER

for AL Kirkeveien 5 Borettslag, org.nr. 956 253 950, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling 29.04.13.

1-1 Formål

AL Kirkeveien 5 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Kristiansand kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 25.-.
(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 kommunen 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 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 at 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 livsarvinger, 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

eller 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 opplysninger 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 fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig 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 brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Før dyr anskaffes, må det søkes styret om tillatelse. Styret vil behandle søknaden etter å ha bekjentgjort denne for de øvrige beboere i samme oppgang. Dersom søknad innvilges, må eier undertegne særskilt skjema.

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 sakelig 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 vedlikeholdsplikter

(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.
Når det gjelder innvendig vedlikehold av balkong – innvendige vegger, rekkverk, tak og gulv, så holder borettslaget maling. Utførelse av arbeidet er andelseiers ansvar.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
(8) Oppstår skader som dekkes av borettslagets huseierforsikring og skaden skyldes uaktsomhet fra andelseiers side, vil egenandelen bli belastet andelseieren. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, leiligheten forlates og lekkasje oppstår.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, 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 styreleder,2 styremedlemmer og 1varamedlem.
(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 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, fatt vedtak som:

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, jfr. 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 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
(2) Styret kan gi prokura.

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 møte 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 andeleier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligopplysninger:

AL Kirkeveien 5 Borettslag		Vår ref.:	453/525	Fødselsdato eier:	28.09.2000
Kirkeveien 5 B		Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	28.09.2000
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Kristoffer Frøysland, Kamilla Frøysland		
Organisasjonsnr:	956 253 950	Andelsnr:	525		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 041

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	596
	Renter felleslån	612
	Driftsutgifter	3 222
Tilleggsytelser:	Dugnad	100
	Tv / Bredbånd	511

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 507	Gjeld siste årsoppg.:	141 507
Klient ajourf. lån:	3 939 219	Klient gj. s. årsoppg.:	3 939 219

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28007132591, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54.6

Saldo per 17.03.2026: 3 939 219

Andel av saldo: 141 507

Første termin/første avdrag: 25.12.2024 (siste termin 25.07.2039)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingrid Vigmostad Abrahamsen
Adresse:	Kirkeveien 5A
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 90160989
E-post:	styret.kirkeveien5@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	141 507	Andre inntekter:	242
Annen formue:	9 324	Utgifter:	8 077		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	525	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	152/536
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588285

Boligopplysninger:

AL Kirkeveien 5 Borettslag	Vår ref.:	453/525	Fødselsdato eier:	28.09.2000
Kirkeveien 5 B	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	28.09.2000
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Kristoffer Frøysland, Kamilla Frøysland		

Organisasjonsnr: 956 253 950

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

HUSORDENSREGLER/ INFO FOR KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

Oppdatert våren 2022

Hvert enkelt medlem i borettslaget er ansvarlig for at de oppfyller sine plikter ifølge dette regelverk. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Regelverket er laget slik at alle beboere, unge som gamle, skal kunne trives i vårt lille borettslag.

Kontakt styret

Styret kan nåes på mail: Styret.kirkeveien5@gmail.com, eller på tlf: 41760529

Alminnelige ordensregler

- Sykler skal plasseres i sykkelstativ utenfor bygget, eller oppbevares i egen bod eller i en av byggets sykkelboder i kjelleren. Sykkelboder finnes i kjelleren til A og C oppgangen.
- Sikringsskap skal alltid være låst. Hver andelseier star ansvarlig for følger som ett resultat av at sikringskapet ikke er låst.
- Markiser, blomsterkasser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Ta kontakt med styret for mer informasjon rundt dette.
- Brabo har ansvar for rengjøring av fellesarealer, tømming av avfallsdunker og plenklipping. Beboerne har felles ansvar for snømåking og strøing utenfor oppgangene.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer.
- Andelseier må sørge for at leiligheten har godkjent brannslukningsutstyr (husbrannslange eller 6/9 l skum/pulverapparat) og minst en røykvarsler.

Ro og orden

Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden.
Fra kl. 23.00 til 07.00 skal det være alminnelig ro i borettslaget og i leilighetene. Bruk av TV og musikkanlegg bør derfor avpasses slik at naboene ikke sjeneres.
Støyende arbeid, som boring, snekring og bruk av andre støyene verktøy, skal på hverdager ikke benyttes etter klokken 21.00.
På lørdag er denne type arbeid kun tillatt i perioden 10.00 - 20.00.
Søndag og helligdag skal slikt arbeid unngås.
Det er lov med en fest en gang iblant, men ta gjerne kontakt med dine naboer og si i fra på forhånd.
Vis hensyn, men også toleranse.

Framleie

Framleie må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelseier får av framleiere. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Søknad om framleie finnes på siste side av dette dokumentet. Den fylles u tog sendes styret på epos teller leveres I postkasse merket "Styret" Det er et krav om at andelseier selv har bodd I leiligheten I 1 år selv før framleie kan godkjennes.

Søppel og renhold

Korridorer og fellesarealer er ingen oppbevaringsplass. Bildekk, møbler, søppel osv skal ikke plasseres i byggets fellesarealer med mindre det er avtalt med styret. Søppeldunker er plassert ved enden av bygget. Sørg for å legge avfall i riktig dunk. Søppel skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene. I forbindelse med dugnaden hver vår, har vi også container til beboernes benyttelse. Plastsøppel står i kjelleren til oppg. C.

Vaskeri og tørkeplass

I kjelleren ved B-oppgang har vi vaskemaskin og tørkerom. Det er mulig å reservere tid til bruk av vaskeriet i kjelleren ved å benytte tavla på vaskerommet. Vaskeriet og tørkerommet skal kun benyttes innenfor de tidsrom som er spesifisert på vaskeriets oppslagstavle. Et glass for betaling av vaskemaskin og tørkerom er plassert nederst i trappegang oppg. B. Det skal betales kr 10,- pr vask og kr 10,- pr runde I tørkerom.

Avtale med Telia

Borettslaget har et FLEX-abonnement hos Telia. Dette går inn under felleskostnadene, og dekker både TV og Bredbånd for andelseierne. Andelseiere kan selv kontakte Telia for å velge bort TV for bedre Bredbånd, og motsatt. Grunnpakken inneholder 50 Mbps Bredbånd.

Bruk av veranda

Det er kun tillatt å benytte seg av gass- eller elektrisk grill på veranda. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i kjellerboder eller loftsboder. Det skal ikke ristes tøy eller ryer fra verandaen.

Kjøkkenventilator

Det anbefales å bruke kullfilter over komfyren. Hvis man ønsker å sette inn kjøkkenventilator, må det søkes om. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatoren til felles luftekanal.

Fyring i ovn

Det er noe dårlig lufting i rommene, og det kan være lurt å sette verandadøren på gløtt ved opptenning i ovn/peis. Det er lurt å ikke ha på kjøkkenventilatoren samtidig som du fyrer, uten å ha lufting via verandadør/kjøkkenvindu i tillegg.

Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe eller sjenanse for de resterende beboerne. Leietager plikter å informere styret om dyrehold.

Vinduer og dører

Om beboer skal skifte entredør, skal styreleder kontaktes for bl.a. å sikre at det settes inn lik dør som i borettslaget forøvrig. Døren som skal benyttes er: (Nordic dørblad, Kotofinert og lakkert. Brann/lyddør B30/35DB, 52 mm)

Vinduene i borettslaget er laget av PVC-materiale. Disse må det ikke bores eller spikres i, da dette kan skade vinduet og ødelegge isolasjonsevnen. Det kan forekomme dugg på utsiden av vinduene. Dette er helt normalt og kommer av at vinduene er svært godt isolerte. Derfor er det også viktig å lufte godt. Lite lufting kan føre til fukt inne. Vindusprofilene kan vaskes med vanlig såpevann – ikke bruk skuremiddel. Ved behov kan det brukes Hugos plastrens. Beslagene bør smøres en gang i året for å ivareta garanti.

Lekkasje, skadedyr og fukt

Beboere må straks melde fra til styreleder hvis man oppdager lekkasje, skadedyr eller opplever fuktproblemer.

Vinterstid kan noen oppleve fuktproblemer, spesielt i rom mot gata. For å unngå dette, er det anbefalt å la stueventilen stå åpen, samt lufte alle rom hver dag. Hold jevn temperatur og unngå at store møbler som seng og sofa settes helt inntil yttervegg. La det være åpning mellom møbel og vegg slik at lufta kan sirkulere. Luft ekstra godt i de rommene hvor det tørkes tøy.

Om det oppstår kondens nederst i vinduet, er det tegn på at det luftes for lite i rommet.
Om det skulle oppstå små sorte flekker på vegg eller tak grunnet fukt, må de vaskes bort med 10% Klorin i vannet. Da stoppes videre vekst. Det må i tillegg luftes bedre siden.

Tiltak som kan bedre fuktproblemer:

- - Sette inn panelovn under vinduet på veggen mot gata.
- - Holde dørene inne i leiligheten åpne så mye som mulig, spesielt baderomsdør.
- - Åpne stueventilen
- - Jevn lufting av alle rom daglig/ved matlaging.

- - Ikke sette store møbler/seng osv. helt inn til yttervegger.
- - Benytte tørkerom for tørk av tøy, eventuelt tørke i stuen.
- - Benytte fuktavleder.

Vedlikehold av balkong og markise

Innvendig vedlikehold av balkong gjøres av borettslaget i forbindelse med renovering av fasaden.
Om balkongen må males utenom dette, gjør følgende:
• Vask med husvask eller salmiakkvann.

• Skrap vekk løs maling. Sparkle med **Husfix** ved behov.
• Grunn med **murgrunning.** La tørke.
• Mal 1-2 strøk med akryl fasademaling, fargekode.**NCS - S -1000 - N** • Gulvet kan males i annen farge.

Dersom andelseier ønsker å montere markise på balkong, ønsker styret at alle som vil henge opp markise skal velge en med grått utseende.

Eksempel på markise brukt i borettslaget er Scandic markise, med fargekode 407/151.

Varmtvannsbereder
Vi anbefaler at varmtvannsbereder skal ha installert vannvakt. Dersom det begynner å lekke, kan dette føre til vannskade på leiligheter under.

Oppussing av bad
Ved oppussing av bad skal styret kontaktes i forkant.

Dersom det er et gammelt soilrør og gammelt sluk i leiligheten bør det byttes i forbindelse med oppussing av bad. Arbeidet forbundet med de to tingene (sluk og soilrør) er kostnader borettslaget er ansvarlig for å dekke.

Vedlikehold – hvem har ansvar for hva?

Borettslagets vedtekter gir detaljene for vedlikeholdsansvaret. (vedlagt) Kort sagt har borettslaget ansvar for bygning og eiendom, vinduer, ytterdører, rør og ledninger fram til den enkelte leilighet.

Andelseier har ansvar for å holde boligen i forsvarlig stand. Ansvaret gjelder at badet skal være tett, varmtvannbereder, innvendige rør og ledninger, vedlikehold av innvendige flater i leilighet som golv, tak, vegger, innsiden av entredør, innvendige dører og innsiden av balkong.

Hvis andelseier ønsker å gjøre endringer i bærende konstruksjoner eller felles installasjoner (herunder felles luftekanal, felles rørsystem, entredør mm) må det søkes til styret.

Utdrag av borettslagets vedtekter

1. Vedlikehold 5 - 1 **Andelseiernes vedlikeholdsplikter** 2.

3. (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. Når det gjelder innvendig vedlikehold av balkong – innvendige vegger, rekkverk, tak og gulv, så holder borettslaget maling. Utførelse av arbeidet er andelseiers ansvar.

4. (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig 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.
5. (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
6. (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
7. (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader

   påført ved innbrudd og uvær.

8. (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre,

   plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

9. (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at

   andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. (8) Oppstår skader som dekkes av borettslagets huseierforsikring og skaden skyldes uaktsomhet fra andelseiers side, vil egenandelen bli belastet andelseieren. Uaktsomhet kan for eksempel være at vaske- og/eller oppvaskmaskin settes på, leiligheten forlates og lekkasje oppstår.

1. 5-2 **Borettslagets vedlikeholdsplikter**
2. (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.

3. (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.

4. (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. 5. (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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 17:00
Møtested: Fellesplenen bak bygget

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Oda Elisabeth Falch (styreleder) velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Ingrid Vigmostad Abrahamsen (styremedlem) velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Nina Breistøl (styremedlem) velges til å signere protokoll.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Måker - bråk

Andelseier melder inn:

Våren og sommeren har jeg ikke opplevd noe liknende med bråk fra måker. Både om netter og på dagtid. Leser i tidligere protokoller at det ikke er sendt inn som sak tidligere. Er dette noe nytt? Eller er alle vandt til det?

Forslag til vedtak: Flere fugleskremsler som kan gjøre at måkene ikke legger egg rundt byggene våre.

Styrets innstilling: Styret er positive til å sette inn tiltak mot måker.

5. Saker fra styret

5.1 Dugnadshonorar

Styret foreslår å gjennomføre to dugnader i året, en på vårparten av året og en på høsten. Dette vil kunne bidra til en bedre standard og et bedre bomiljø.

I den forbindelse ønsker styret å innføre et honorar for deltakelse på begge dugnader.

Styret foreslår 50,- i mnd. pr. dugnad. Honoraret utbetales ved deltakelse.

Forslag til vedtak: Saken vedtas og felleskostnadene blir økt til totalt kr. 100,- pr. enhet/mnd. (60,- mer enn i dag) som utbetales ved deltakelse på to dugnader.

6. Styrehonorar

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 48.000,- til 55.000,-. Styret har tatt på seg ytterligere ansvar knyttet til vedlikehold og gjennomføring av diverse vaktmesterarbeid det siste året, og mener at en økning i styrehonorar vil være hensiktsmessig også for videre drift av borettslaget.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 55.000,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Oda Elisabeth Repstad Falch
Styremedlem, Nina Breistøl
Styremedlem, Ingrid Vigmostad Abrahamsen
Varamedlem, Ingunn Irgemo

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -Oda Elisabeth Falch stiller ikke til nytt valg.

Styret forslår at Ingrid Vigmostad Abrahamsen (styremedlem) velges til ny styreleder. Ingrid har erfaring fra styrets daglige drift, og har et ønske om å gjøre en grundig jobb i vervet.

Forslag til vedtak: Ingrid Vigmostad Abrahamsen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Nina Breistøl er ferdig med perioden -stiller til gjenvalg
Styremedlem Ingrid Vigmostad Abrahamsen er ferdig med perioden -stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Nina Breistøl, valgt for 2 år.

Ingrid Vigmostad Abrahamsen, valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: NN, velges til varamedlem for 1 år.

Styrets årsmelding for AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG 2024

AL KIRKEVEIEN 5 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, Oda Elisabeth Repstad Falch, Kirkeveien 5 A
Styremedlem, Ingrid Vigmostad Abrahamsen, Kirkeveien 5A
Styremedlem, Nina Breistøl, Kirkeveien 5A
Varamedlem, Ingunn Irgemo, Kirkeveien 5 B

Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennom 2024 installert nye vifter til pipene i borettslaget. I tillegg har styret bistått i en rekke andre saker.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

- Nye vifter til pipene

- Utskiftning av vinduer i enkelte leiligheter

- Utskiftning av dører i enkelte leiligheter

- Gjennomgang av utleie-rettigheter

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 noen oppgraderinger/utskiftninger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.04.2025

Resultatrapport klient 453 AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		936 144	852 864	916 910	1 053 435
Inndekning av renter		203 696	159 984	192 285	192 450
Inndekning av ord. avdrag		172 288	190 480	173 420	179 491
Innbetalt kabel TV		159 360	183 264	161 000	166 000
Tilskudd		0	10 000	0	0
Innbetalte dugnadspenger		15 360	8 960	15 360	15 360
Sum inntekter		**1 486 848**	**1 405 552**	**1 458 975**	**1 606 736**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	14 188	12 250	14 000	14 000
Styrehonorar	2	48 000	48 000	48 000	48 000
Forretningsførerhonorar		43 871	41 851	44 000	45 000
Kontingent boligbyggelag		10 000	9 250	9 250	9 250
Vaktmestertjenester		121 857	124 298	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	6 768	6 768	6 768	6 768
Vedlikehold/serviceavtaler	4	502 381	995 712	20 360	121 138
Kabel-tv		159 421	176 319	161 000	166 000
Forsikring		132 526	120 469	129 000	146 000
Kommunale avgifter		474 872	420 500	471 000	486 000
Strøm		33 920	35 550	34 000	34 000
Kontorrekvisita, trykksaker		780	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 732	5 449	6 112	6 887
Avskrivninger		26 201	26 201	26 201	26 201
Sum driftskostnader		**1 581 517**	**2 022 617**	**1 099 691**	**1 239 244**
Driftsresultat		**-94 669**	**-617 065**	**359 284**	**367 492**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		6 219	414	0	0
Annnen finansinntekt		4 449	4 385	0	4 449
Rentekostnad		225 169	168 736	192 285	192 450
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-214 501**	**-163 936**	**-192 285**	**-188 001**
Årsresultat	**6, 7**	**-309 170**	**-781 001**	**166 999**	**179 491**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		309 170	781 001	166 999	179 491
Sum disponering av resultat		**309 170**	**781 001**	**166 999**	**179 491**

Balanserapport klient 453 AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	374 206	374 206
Bygninger	8, 9	2 206 133	2 232 334
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 580 339**	**2 606 540**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		17 003	0
Andre fordringer	10	191 559	171 205
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 641	307 525
Skattetrekkskonto, bundne midler		9	9
Sum omløpsmidler	**6**	**607 212**	**478 738**
SUM EIENDELER		**3 187 551**	**3 085 279**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		800	800
Annen egenkapital		-979 671	-979 671
Årets resultat		-309 170	0
Sum egenkapital	**7**	**-1 288 041**	**-978 871**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	4 125 237	3 761 965
Borettsinnskudd	9, 11	112 000	112 000
Sum langsiktig gjeld		**4 237 237**	**3 873 965**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 808	3 216
Leverandørgjeld		220 013	184 331
Påløpne renter		4 390	2 638
Annen kortsiktig gjeld		10 144	0
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**238 355**	**190 185**
Sum gjeld		**4 475 592**	**4 064 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 187 551**	**3 085 279**

AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

Kristiansand, 07.04.25

(Signert elektronisk)

Oda Elisabeth Repstad Falch	Nina Breistøl	Ingrid Vigmostad Abrahamsen
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.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	14 188	12 250
Sum	**14 188**	**12 250**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	48 000	48 000
Sum	**48 000**	**48 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	6 768	6 768
Sum	**6 768**	**6 768**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	166 025	14 870
6603 VEDLIKEHOLD VVS	3 294	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	66 169	7 502
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	17 240	15 237
6609 KJØP AV MALING	535	0
6614 EGENANDEL SKADER	2 124	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	0	300
6630 BRØYTING	5 078	1 563
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	235 976	800 775
6646 PER.VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	155 466
6690 DUGNADSUTBETALINGER	5 940	0
Sum	**502 381**	**995 712**

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

Konto 6640 og 6604 gjelder piperehabilitering.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	2 112	2 112
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 371	2 797
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	1 374	540
Sum	**6 732**	**5 449**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**288 553**	**181 536**
Årets resultat	-309 170	-781 001
Tilbakeføring avskrivninger	26 201	26 201
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	363 272	861 818
B. Årets endringer i disponible midler	**80 304**	**107 017**
C. Disponible midler UB	**368 857**	**288 553**
Omløpsmidler	607 212	478 738
- Kortsiktig gjeld	238 355	190 185
Disponible midler 31.12	**368 857**	**288 553**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	800	800
Annen egenkapital 01.01	-979 671	-198 670
Årets resultat	-309 170	-781 001
Sum egenkapital 31.12	**-1 288 041**	**-978 871**

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Vaskemaskin, kj. 2006	Bygning	Tomt	Callinganlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 000	2 035 826	374 206	262 011
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 000	2 035 826	374 206	262 011
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 000	0	0	91 704
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 035 826	374 206	170 308
Årets avskrivninger :	0	0	0	26 201
Anskaffelsesår :	2006	1954	1954	2021
Antatt levetid i år :	5			10

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 237 237	3 873 965
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 580 339	2 606 540

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består i hovedsak av periodisering kostnader som gjelder neste år.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold piper/røyksugere	
Lånenummer:	**28007132591**	**16367318116**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.75 %	5.54 %
Betingelser:	Flytende rente: 5,70%	Flyt. rente nom. 5,49%
Beregnet innfridd:	25.09.2039	23.10.2024
Opprinnelig lånebeløp:	4 170 000	3 850 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 761 965
Avdrag i perioden:	44 763	3 776 674
Opptak i perioden:	4 170 000	14 710
Lånesaldo 31.12:	**4 125 237**	**0**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007132591	16	148 189	2 371 024
	16	109 638	1 754 208

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

Resultat og balanse med noter for AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

Styreleder	Oda Elisabeth Repstad Falch (sign.)	24.04.2025
Styremedlem	Ingrid Vigmostad Abrahamsen (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Nina Breistøl (sign.)	08.04.2025

KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i AL Kirkeveien 5 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Kirkeveien 5 borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 som

Penneo Dokumentnøkkel: 7C1WV-5I0RS-ZJW8Q-DW0VG-6GA2R-0TA60

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7C1WV-5I0RS-ZJW8Q-DW0VG-6GA2R-0TA60

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Brømnes, Jon Christian
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2304470
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-28 12:33:37 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7C1WV-5I0RS-ZJW8Q-DW0VG-6GA2R-0TA60

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG tirsdag 13.05.2025 kl. 17:00 - Fellesplenen bak bygget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Oda Elisabeth Falch (styreleder) velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Oda Elisabeth Falch velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Nina Breistøl (styremedlem) velges til å signere protokoll.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
16 stemmeberettigede + 1 fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Måker - bråk

Andelseier melder inn:

Våren og sommeren har jeg ikke opplevd noe liknende med bråk fra måker. Både om netter og på dagtid. Leser i tidligere protokoller at det ikke er sendt inn som sak tidligere. Er dette noe nytt? Eller er alle vandt til det?

Vedtak:

Det vedtas å sjekke ut muligheter for å sette opp fugleskremsel, i tillegg til å kontakte naboborettslag for å oppfordre dem til å gjøre det samme.

Vedtatt med 15 stemmer + 1 fullmakt for.

1 stemme mot.

5. Saker fra styret

5.1 Dugnadshonorar

Styret foreslår å gjennomføre to dugnader i året, en på vårparten av året og en på høsten. Dette vil kunne bidra til en bedre standard og et bedre bomiljø.

I den forbindelse ønsker styret å innføre et honorar for deltakelse på begge dugnader.

Styret foreslår 50,- i mnd. pr. dugnad. Honoraret utbetales ved deltakelse.

Vedtak:

Saken vedtas og felleskostnadene blir økt til totalt kr. 100,- pr. enhet/mnd. (60,- mer enn i dag) som utbetales ved deltakelse på to dugnader.

Vedtatt med 16 stemmer + 1 fullmakt for.

6. Styrehonorar

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 48.000,- til 55.000,-. Styret har tatt på seg ytterligere ansvar knyttet til vedlikehold og gjennomføring av diverse vaktmesterarbeid det siste året, og mener at en økning i styrehonorar vil være hensiktsmessig også for videre drift av borettslaget.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 55.000kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er ferdig med perioden -Oda Elisabeth Falch stiller ikke til nytt valg.

Styret forslår at Ingrid Vigmostad Abrahamsen (styremedlem) velges til ny styreleder. Ingrid har erfaring fra styrets daglige drift, og har et ønske om å gjøre en grundig jobb i vervet.

Vedtak:

Ingrid Vigmostad Abrahamsen valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Nina Breistøl er ferdig med perioden -stiller til gjenvalg
Styremedlem Ingrid Vigmostad Abrahamsen er ferdig med perioden -stiller til gjenvalg

Vedtak:
Følgende styremedlemmer er valgt:

Nina Breistøl, valgt for 2 år.

Eivind-Andre Olsen, valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:
Følgende varamedlemmer er valgt:

Ingunn Irgemo, valgt for 1 år.

Protokoll for AL KIRKEVEIEN 5 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Oda Elisabeth Repstad Falch (sign.)	14.05.2025
Sekretær	Oda Elisabeth Repstad Falch (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Ingrid Vigmostad Abrahamsen (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Nina Breistøl (sign.)	14.05.2025

Kirkeveien 5B

Nabolaget Solbygg - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole ... 199 elever, 11 klasser	4 min 0.4 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 93 elever, 9 klasser	8 min 0.7 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	12 min 1.1 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	10 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.3 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Blåmann Steinerbarnehage (1-5 år) 33 barn	8 min 0.7 km
Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	2 min
Spar Lund Torv	5 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Sandens Kjøpesenter	20 min
Apotek 1 Lund	11 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Vabua sandvolleybane	3 min
Oddemarka skole	4 min
Spicheren Treningssenter	13 min
Fresh Fitness Lund	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

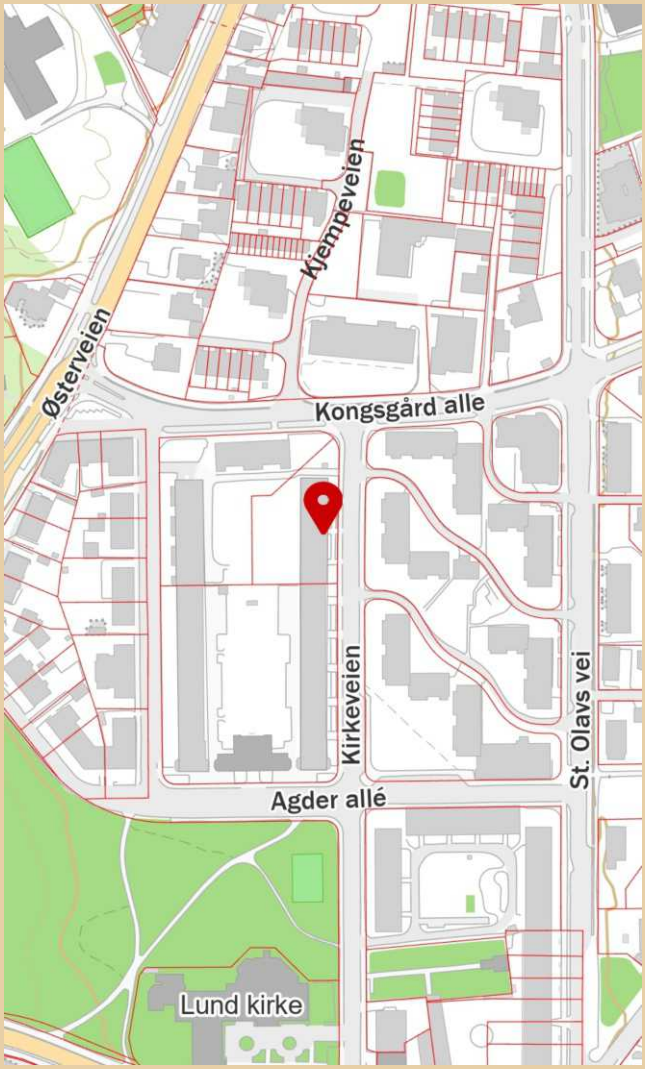
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 85/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



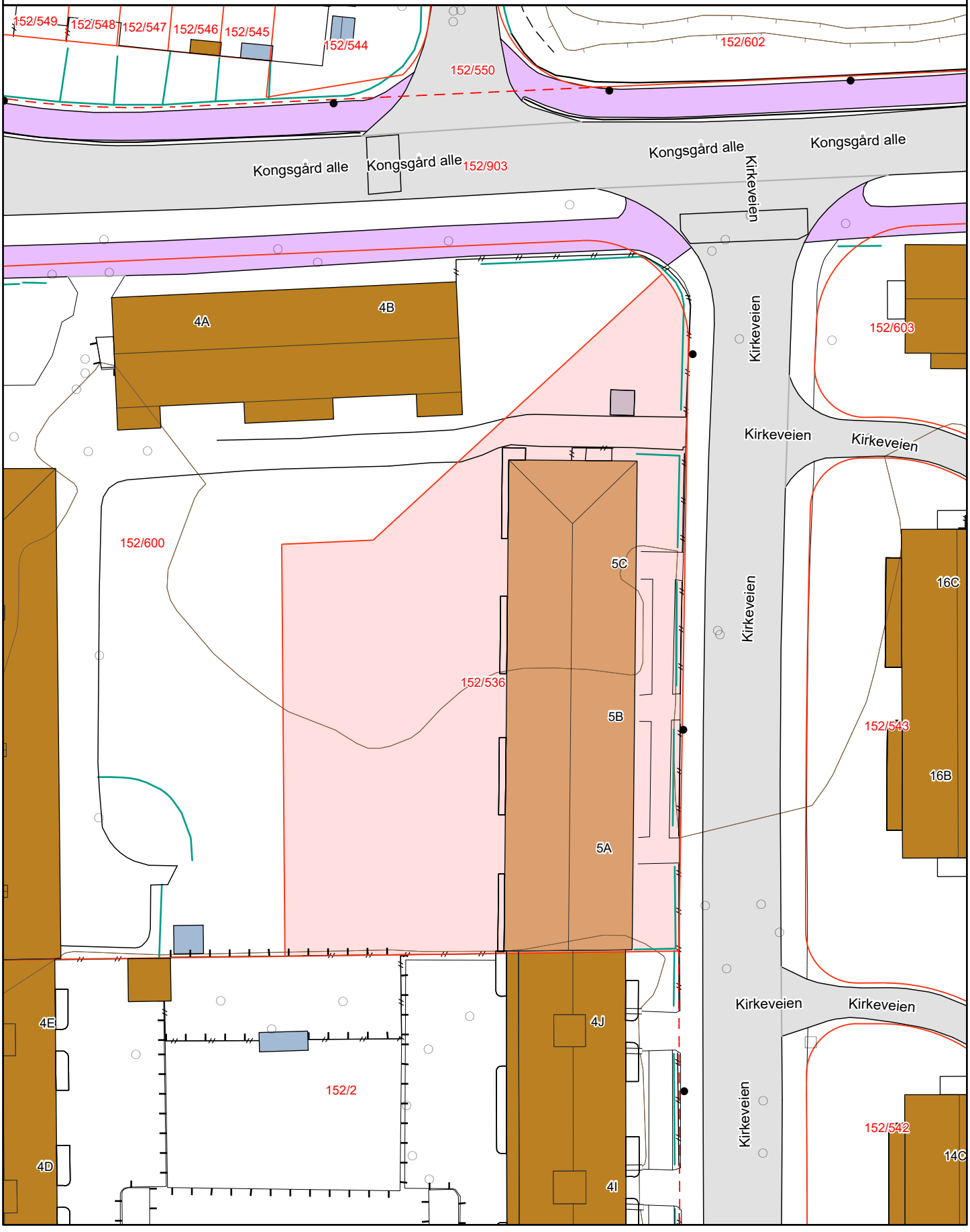
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

Adresse: **Kirkeveien 5C, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/536/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2023 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.01.2025

N



Matrikkelkart

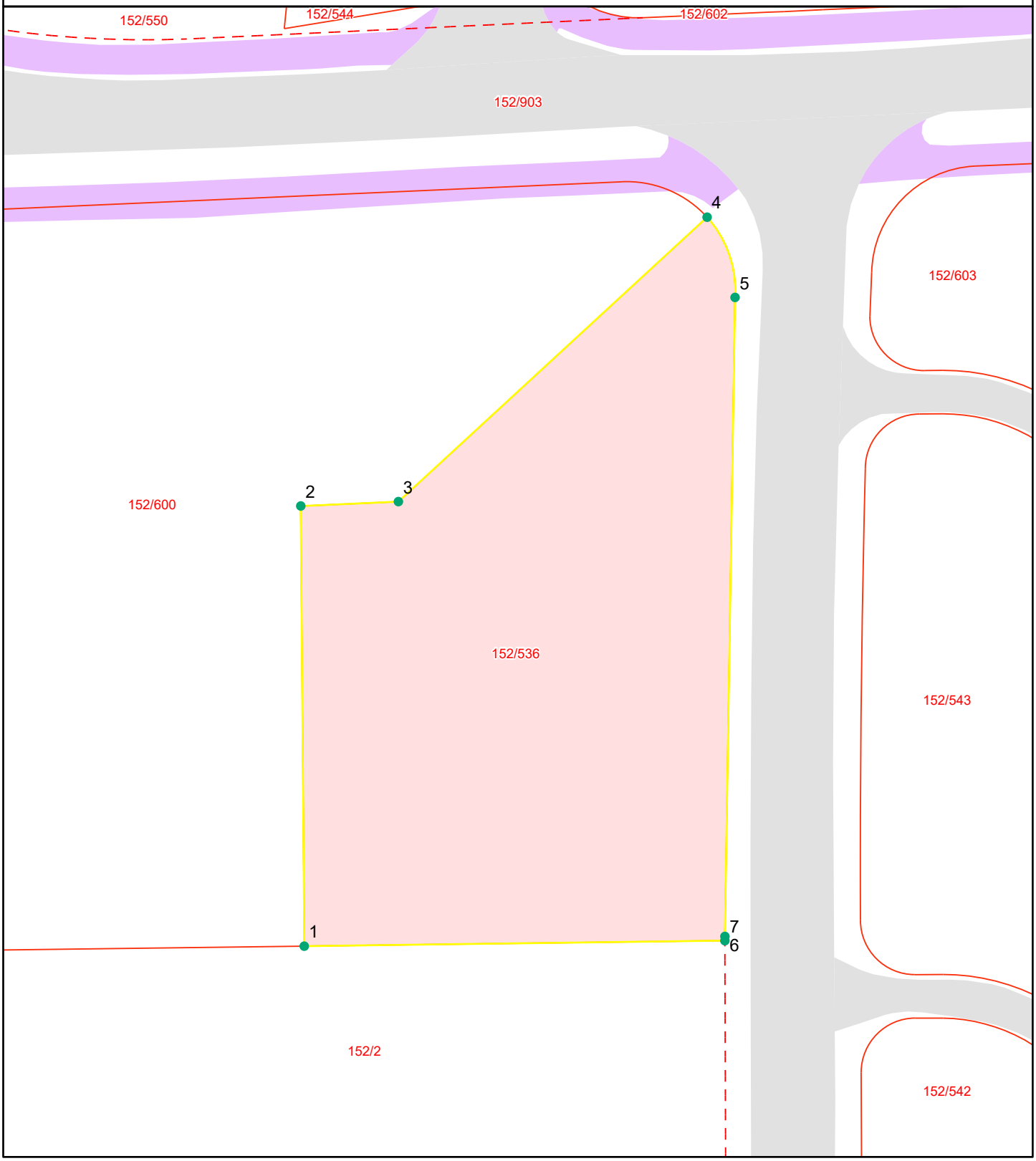
Adresse: **Kirkeveien 5C, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/536/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2023 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 13.01.2025

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: 2023 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467218	89169.67	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.56	0
2	6467258.56	89169.35	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.02	0
3	6467258.96	89178.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	38.71	0
4	6467285.17	89206.85	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.04	10.021
5	6467277.77	89209.42	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	58.89	0
6	6467218.9	89208.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	0.39	0
7	6467218.5	89208.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	38.82	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Kirkeveien 5C

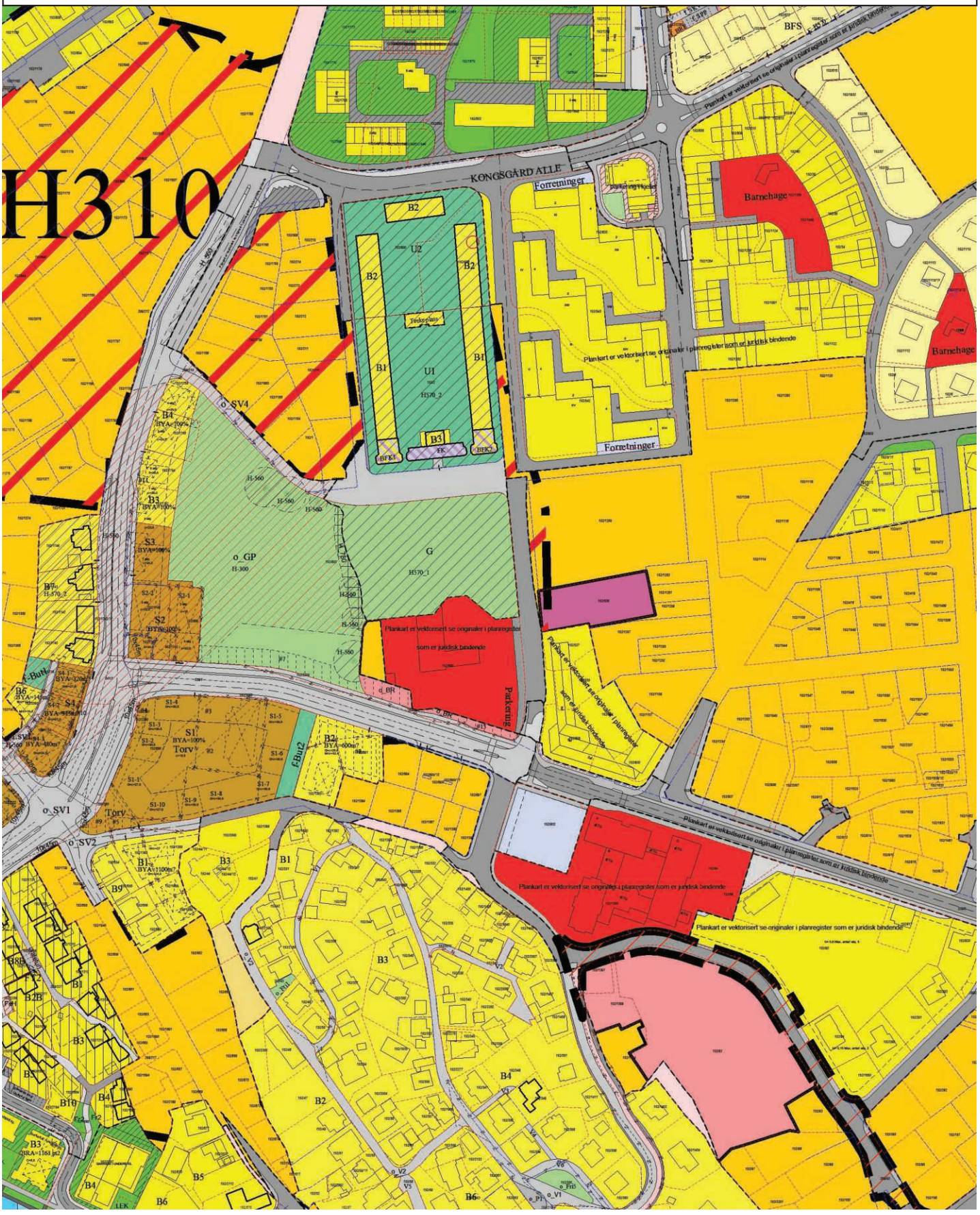
Dato: 13.01.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1258

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

1 Fellesbestemmelser

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Grønnstruktur

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

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

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

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

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

5. Uteoppholdsareal U1 og U2 bevaring kulturmiljø H570_2
Det grønne preget i fellesarealene skal videreføres.

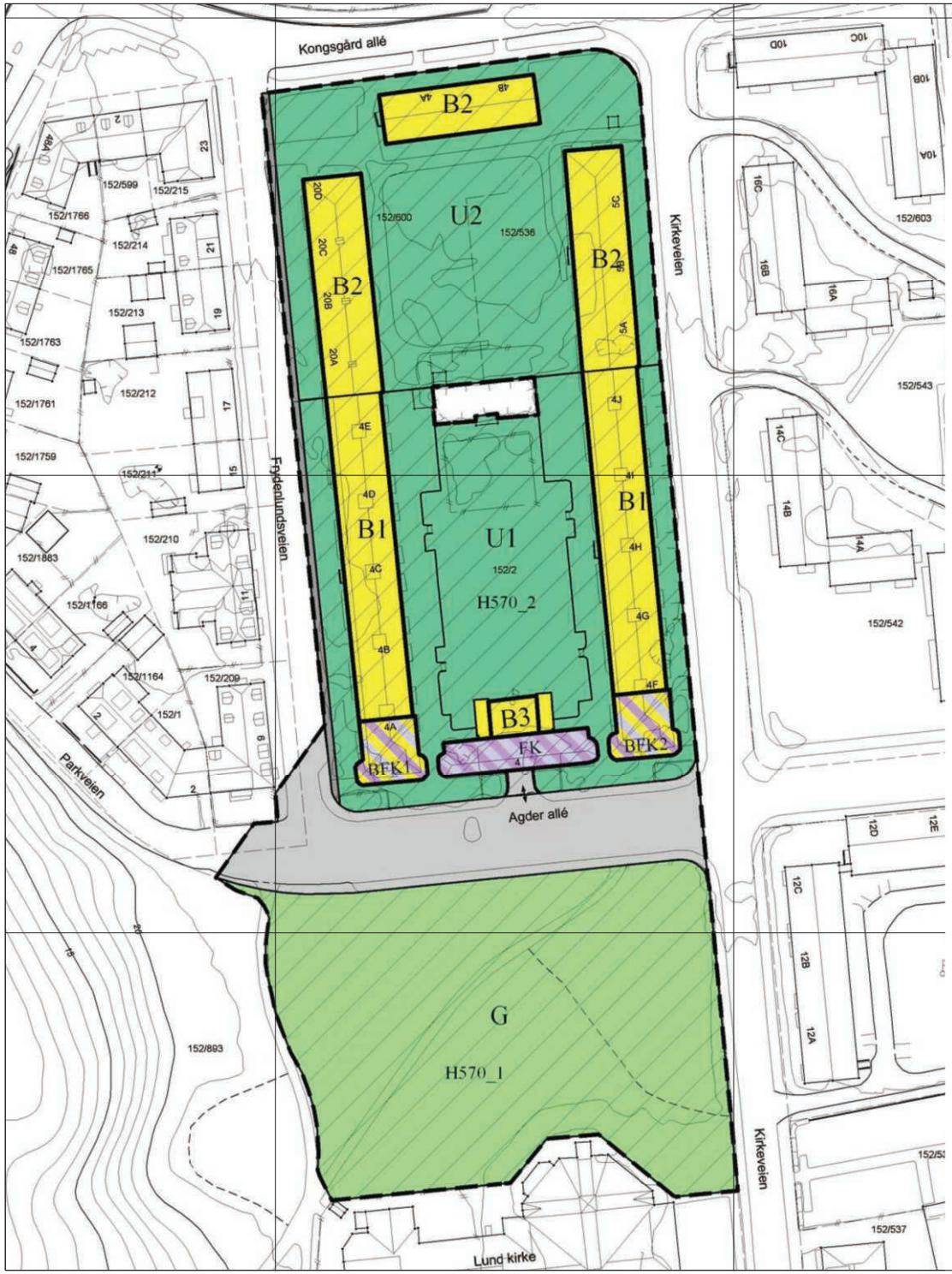
Eieform:

U1 er feller for B1, B3, BFK1, FK og BFK2
U2 er felles for B2

Kristiansand den 11.05.12 .

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

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig
- Bolig,forretning, kontor
- Forretninger , kontor
- Uteoppholdsareal, inkl. gangareal

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

- Kjøreveg m/parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)

- Friområde

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone , bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- RpAngittHensynGrense
- Bygg som skal bevares

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

0 10 40 m

Målestokk 1 : 1000

N

KRISTIANSAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

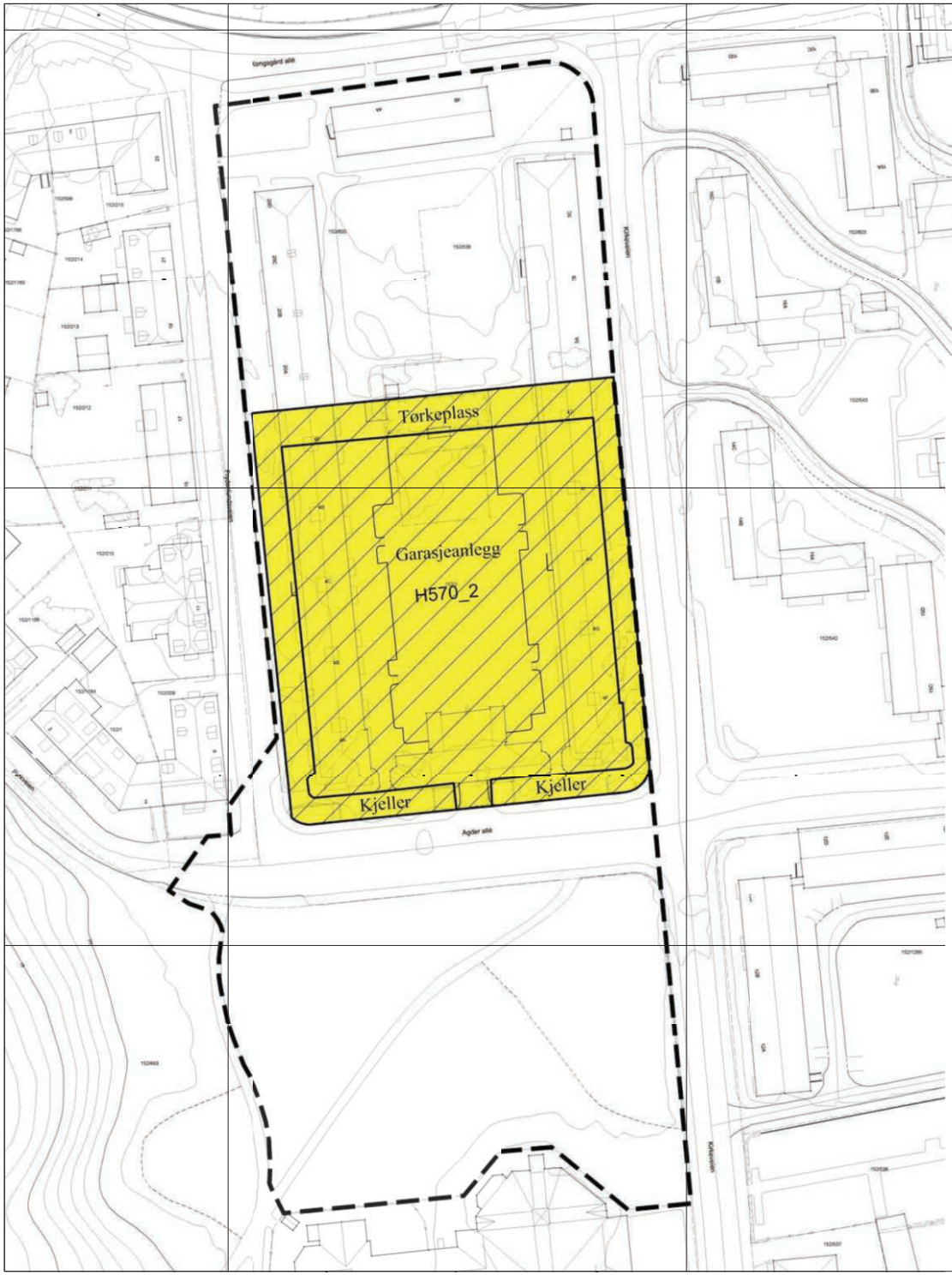
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljering av formål	06.06.2012	
Teknisk justering	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:	24.10.2012	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.09.2012	
Offentlig ettersyn fra .....10.02.2012.....til ....23.03.2012.....		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Byantikvaren	06.09.2011	



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

- Garasjeanlegg
- Kjeller for bolig, tørkeplass

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone-Kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense

0 10 40 m

Målestokk 1 : 1000

N

KRISTIANSAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

PARKERING UNDER BAKKEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	01.12.2011	
Detaljering av formål	06.06.2012	
Bystyrets vedtak:	24.10.2012	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	06.09.2012	
Offentlig ettersyn fra 10.02.2012 til 23.03.2012		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		
PLANEN UTARBEIDET AV:	**DATO**	**SAKSBEH.**
Byantikvaren	06.09.2011	

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:
Kirkeveien 5B, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 536, andelsnr. 525 i KIRKEV 5 BORETTSLAG AL, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260143

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jonas Jaatun

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 994 19 580

E-post: jonas.jaatun@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.
