PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

LILLEMYRVEIEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

BOLIGTAKST AS

Lillemyrveien 8, 4632 KRISTIANSAND S KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 831

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19344-1702 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DS2256

Foretak: Boligtakst AS

BOLIGTAKST AS

Medlem av NITO

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.
Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no
909 83 104

Medlem av NITO

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan beliggende i bygg fra ca. 1948.
Leiligheten fremstår i hovedsak med normal stand og er oppgradert/renovert over tid. Kjelleretasje er innredet/bruksendret.
Baderommene 1 etg. renovert i 2009. Baderom i kjeller etablert i 2011.
Det er påpekt enkelte merknader som fremkommer i rapporten.
Innvendig overflateslitasje/finish er ikke nærmere kommentert/kontrollert.
Ved vurdering av ulike bygningsdeler er alder, sammen med utførelse, slitasje og normal brukstid grunnleggende for hvilken
tilstandsgrad som blir satt.
For rapporter som gjelder boliger i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i
boligen. Eventuelt tilhørende boder, parkering, garasje og lignende er ikke kontrollert.

For øvrig må hele rapporten leses.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1948

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med isolerglass
Vinduer fra ca. 2000. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.
Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.
Inngangsdører av type B30, brann og lyddempende dører mot felles gang.
Verandadører fra ca. 2000.
To verandaer med utgang fra stuedører på begge sider av boligen.
Støpt dekke med overliggende terrassebord og plastlemmer.
Terrasse/plattinger på begge sider av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.
Etasjeovn i stue. Fliser på gulv med tilstrekkelig utstikk foran vedovn. Tilkoblet teglpipe.
Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.
Plassbygd tretrapp med malte overflater.
Tredører med variernede alder. Enkelte dører har heng i karm/svill og bør justeres.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom renovert i 2009. Arbeider utført av firma/fagfolk ifølge tidligere eier. Det er ikke fremlagt noe videre dokumentasjon.
Malte flater i taket og fliser på vegger.
Fliser på gulvet. Lokalt fall i slukområde og ellers slakt fall eller flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp terksel er tilstrekkelig. Forbehold om at det er oppbrett/tetting mot terskel.
Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)
Vanskelig tilgang for visuell kontroll.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.
Ventil i taket med naturlig avtrekk og åpnevindu.
Det er ikke utført hulltaking siden det i 1 etasje ikke er tilgang på egnet sted. I kjelleretasje er det mulig å se opp til bjelkelag på områder hvor det er vannrør og avløpsrør som ledes gjennom gulvet. Denne tilgang for kontroll anses som sammenligbar med hulltaking. Ingen unormale forhols ble registrert.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom etablert i 2011. Arbeider utført av firma/fagfolk ifølge tidligere eier. Ingen videre dokumentasjon fremvist.
Synlige murvegger med en type slemming/maling på overflate i dusjsone. Overflater i dusjsone er noe slitt og bør påregnes å påsmøre ny slemming/maling snarlig.
Mindre fuktutslag i bunn av murvegg som grenser mot utside. Forhold skyldes trolig noe oppsug fra grunnen/bakken og ansees som normalt i denne type kjellervegg.
Fliser på gulvet.
Lokalt fall i dusjsone ellers hovedsakelig flat utførelse.
Høydeforskjell mellom sluk og område ved dørterskel er tilstrekkelig.
Type avlang sluk i dusjsone har ikke tilgang for kontroll av eventuelle membranløsninger.
Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.
Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.
Ventil med naturlig avtrekk og åpnevindu.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Murvegger på baderom.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte fronter. Flislagt benkeplate.
Innredning fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksslitasje og noe sår på overflater.
Det var ingen tegn til fukt under kjøkkenvask.
Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Diverse oppgraderinger på røropplegg er utført ved renovering og etablering av baderommene. Synlig røropplegg inne i boligen er av plast og kobber.
Det var ikke synlig tegn til svikt på røropplegg ved befaringen.
Synlig avløpsrør av plast. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen.
Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.
Bereder er plassert i felles vaskerom og er fra 2013. Ingen synlig tegn til svikt.
Nåværende eier har ikke videre kjennskap til el-anlegget foruten følgende informasjon fra tidligere eier i egenerklæringsskjema:

- Oppgradert sikringsskap med ekstra kurs etter at vaskemaskin og tørketrommel ikke kunne stå på samtidig.
- El-tilsyn utført av agder energi Mai 2017
- Tidligere eier opplyst at diverse oppgraderinger utført i perioden 2005 - 2012. Arbeider utført av Li1 elektro AS

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ifølge tidligere eier ble det drenert rundt boligen i 2012. Arbeider utført av Firma (Kartevoll) i regi av borettslaget.

En baderomsvegg med synlig murvegg. Ved bruk av fuktindikator på valgte steder ble det registrert mindre utslag i bunn av vegg. Forhold er ofte normale i denne type kjeller da det kan forekomme noe oppsug fra bakken i bunn av murvegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

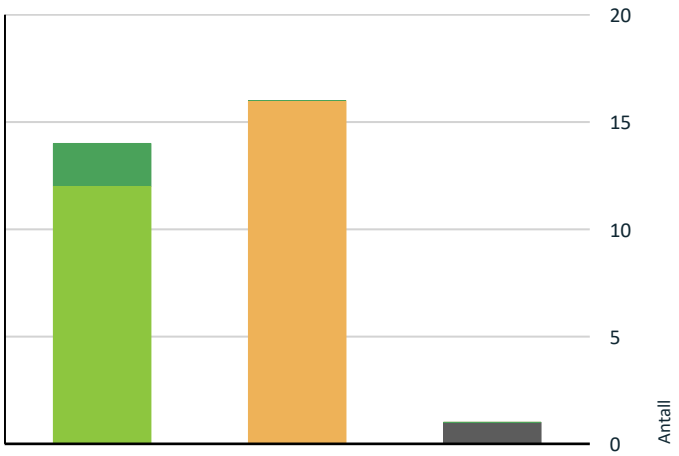
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegninger på kjelleretasje med dagens bruk og utforming

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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 > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1948

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Anvendelse
Utleid ved siste befaring

Standard
Varierende alder og slitasje på bygningsdeler og overflater

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass
Vinduer fra ca. 2000. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket ok. Vanlig vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.
Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører av type B30, brann og lyddempende dører mot felles gang.
Verandadører fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjellerdør har heng i karm/svill.
Det gjøres oppmerksom på alder.
Verandadør ut fra stue er vanskelig å åpne-lukke

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør med heng justeres.
Verandadør må justeres.



Brann og lyddempende dør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

To verandaer med utgang fra stuedører på begge sider av boligen. Støpt dekke med overliggende terrassebord og plastlemmer.
Terrasse/plattinger på begge sider av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Støpt dekke har stedvis slitasje i form av avskalling av betong og synlig rust på armeringsjern.
Terrasse/plattinger har ujevnt dekke og stedvis merkbar svikt ved belastning.
Noe svak innfesting på levegg mot nabo

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Terrasse på bakkeplan med ujevnt dekke og svikt tyder på svakhet i bjelkelag og/eller fundamentering. Tiltak må utføres dersom dette skal utbedres.
Vanlig vedlikehold må uansett påregens.



Avskalling og synlig rust på armering

Tilstandsrapport



Ujevnt dekke og svikt ved belastning





Svak innfesting og sår på terrassebord

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Hulrom/bom under flere fliser i gangdel

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Etasjeovn i stue. Fliser på gulv med tilstrekkelig utstikk foran vedovn. Tilkoblet teglpipe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det gjøres oppmerksom på alder til vedovn. Eier opplyste at den fungerer ok.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Etasjeovn i stue

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd tretrapp med malte overflater.

Vurdering av avvik:

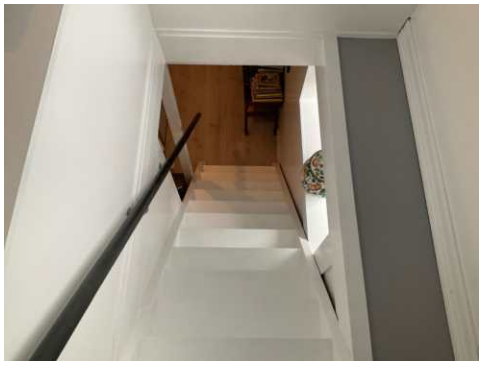
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har ikke utforming som tilfredsstiller dagens krav med tanke på rekkverk, helning og høyde til tak.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Ingen umiddelbare tiltak angitt.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredøer med variernede alder. Enkelte dører har heng i karm/svill og bør justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom renovert i 2009. Arbeider utført av firma/fagfolk ifølge tidligere eier. Det er ikke fremlagt noe videre dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte flater i taket og fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Lokalt fall i slukområde og ellers slakt fall eller flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og topp terksel er tilstrekkelig. Forbehold om at det er oppbrett/tetting mot terskel.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll) Vanskelig tilgang for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

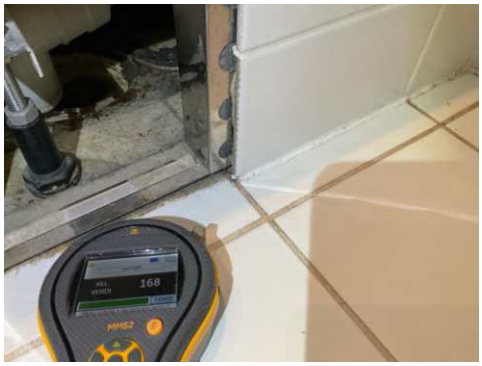
TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og badekar. Vvs utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte i bunn av innbokset sisterne til toalett.
Eier opplyste at nedskyll på toalett noen ganger er noe svak/dårlig
Drypp fra kran på bad i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør lages spalte i bunn av innboksing til toalett slik at en eventuell lekkasje blir synliggjort. Plate på topp er idag løs slik at det kan gjøres tilsyn ved å fjerne denne.
Kran må sjekkes og utbedres/skiftes

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i taket med naturlig avtrekk og åpnevindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking siden det i 1 etasje ikke er tilgang på egnet sted. I kjelleretasje er det mulig å se opp til bjelkelag på områder hvor det er vannrør og avløpsrør som ledes gjennom gulvet. Denne tilgang for kontroll anses som sammenligbar med hulltaking. Ingen unormale forhols ble registrert.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom etablert i 2011. Arbeider utført av firma/fagfolk ifølge tidligere eier. Ingen videre dokumentasjon fremvist.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Synlige murvegger med en type slemming/maling på overflate i dusjsone. Overflater i dusjsone er noe slitt og bør påregnes å påsmøre ny slemming/maling snarlig.
Mindre fuktutslag i bunn av murvegg som grenser mot utside. Forhold skyldes trolig noe oppsug fra grunnen/bakken og ansees som normalt i denne type kjellervegg.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Lokalt fall i dusjsone ellers hovedsakelig flat utførelse. Høydeforskjell mellom sluk og område ved dørterskel er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe tanning/sprang mellom fliser.
Fallforhold har avvik ut fra dagens preakseptert løsning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens løsninger. Ingen umiddelbare tiltak angitt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type avlang sluk i dusjsone har ikke tilgang for kontroll av eventuelle membranløsninger.
Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt. Ingen dokumentasjon fremlagt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke spalte i bunn av innbokset sisterne til toalett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør lages spalte i bunn av innboksing til toalett slik at en eventuell lekkasje blir synliggjort. Plate på topp er idag løs slik at det kan gjøres tilsyn ved å fjerne denne også.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil med naturlig avtrekk og åpnevindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens løsning, men mekanisk avtrekksvifte anbefales på bad/vaskerom hvor det produseres mye fuktig luft.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Murvegger på baderom.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte fronter. Flislagt benkeplate.
Innredning fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksslitasje og noe sår på overflater.
Det var ingen tegn til fukt under kjøkkenvask.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Diverse oppgraderinger på røropplegg er utført ved renovering og etablering av baderommene. Synlig røropplegg inne i boligen er av plast og kobber.
Det var ikke synlig tegn til svikt på røropplegg ved befaringen.

Tilstandsrapport



Synlig røropplegg i felles vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast. Ingen synlig tegn til svikt ved befaringen.



Røropplegg på felles vaskerom



Stakeluke på felles vaskerom

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i felles vaskerom og er fra 2013. Ingen synlig tegn til svikt.



TG 2 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

Nåværende eier har ikke videre kjennskap til el-anlegget foruten følgende informasjon fra tidligere eier i egenerklæringsskjema:

- Oppgradert sikringsskap med ekstra kurs etter at vaskemaskin og tørketrommel ikke kunne stå på samtidig.
- El-tilsyn utført av agder energi Mai 2017
- Tidligere eier opplyst at diverse oppgraderinger utført i perioden 2005
- 2012. Arbeider utført av Li1 elektro AS

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Varierende alder på el-anlegget. Arbeider er utført før min tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Så vidt meg bekjent og opplyst

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Finnes dokumentasjon på arbeid utført etter 2018.

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?
   Ja El-tilsyn i 2017 ifølge tidligere eier.

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 Varierende alder på el-anlegget. Eier opplyste at varmekabler på baderom ikke fungerer. Ukjent årsak.



TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på slukkeapparat. Dersom det er av eldre dato bør det sjekkes eller skiftes ut.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge tidligere eier ble det drenert rundt boligen i 2012. Arbeider utført av Firma (Kartevoll) i regi av borettslaget.

En baderomsvegg med synlig murvegg. Ved bruk av fuktindikator på valgte steder ble det registrert mindre utslag i bunn av vegg. Forhold er ofte normale i denne type kjeller da det kan forekomme noe oppsug fra bakken i bunn av murvegg.



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

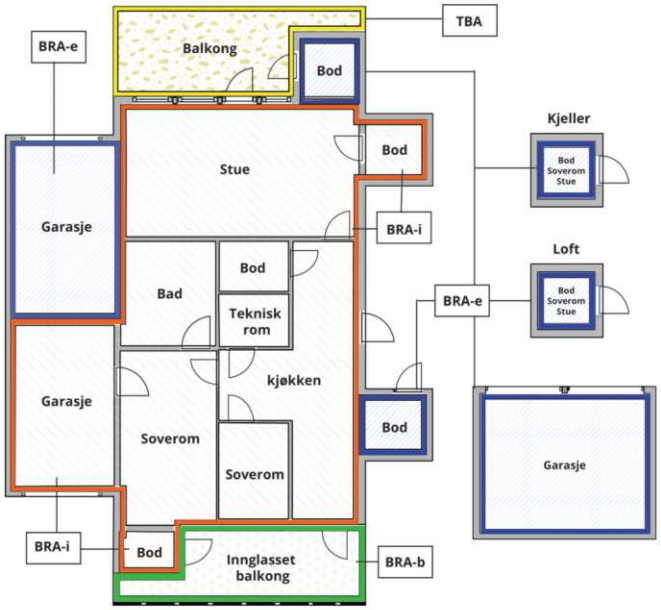
Hva er måleverdig areal?

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)**
1 Etasje	67			67	10
Kjeller	35			35	
SUM	**102**				**10**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, bad, stue/kjøkken/gang		
Kjeller	Garderobe, kjellerstue, bad/vaskerom		

Kommentar

TBA: Det er kun verandaer som er over bakkenivå som er medtatt og oppmålt. Terrasse/plattinger på bakkeplan er ikke oppmålt

I kjelleretasje er det varierende takhøyde, ca 2,10 m. Varierer i forskjellige rom

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på kjelleretasje med dagens bruk og utforming

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brannteknisk oppgradering i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	102	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
26.8.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Anne Cathrine Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	831		0	930.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillemyrveien 8

Hjemmelshaver
Lillemyr Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLEMYR BORETTSLAG A/L	953812657			Edvardsen Anne Cathrine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
21

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.09.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2024	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•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.
131260129

Selger 1 navn
Anne Cathrine Edvardsen

Gateadresse
Lillemyrveien 8

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4632

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 1051263

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: 131260129

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Byggfornyeren desember 2024: Skiftet servant med møbel. 2) Rørlegger Paulsen januar 2026: Reparert liten lekkasje i kjeller
Arbeid utført av	Flere

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Større arbeider i hele Lillemyrveien ved kommunen sommeren 2025. Ble samtidig skiftet stikkledninger inn i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Kristiansand kommune, Rørlegger Paulsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Brannvarslingsanlegg, mv
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 131260129

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle fasader malt opp 2024
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

Beskrivelse	Disponibelt rom i kjeller brukes som soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260129

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: 131260129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Cathrine Edvardsen	13e70b7f97d1a8958705f0c6dfb81b61589f9544	17.03.2026 17:06:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260129

- 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

enova

Energiattest



Adresse **Lillemyrveien 8, 4632 KRISTIANSAND S**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273134**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **168260709**
Gårdsnummer **152**	Bruksnummer **831**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1948**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **317,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 842 kWh**

Lillemyrveien 8, 4632 KRISTIANSAND S

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lillemyrveien 8, 4632 KRISTIANSAND S

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Lillemyr Borettslag AL		Vår ref.:	2/21	Fødselsdato eier:	22.05.1963
Lillemyrveien 8		Type:	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND		Eiere:	Anne Cathrine Edvardsen		
Organisasjonsnr:	953 812 657	Andelsnr:	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 459

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 354
	Avdrag felleslån	729
	Renter felleslån	977
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	399

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.04.2026 Tot. utg. i kr.: 6 432

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 354
	Avdrag felleslån	709
	Renter felleslån	970
Tilleggsytelser:	TV / Bredbånd	399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 242 940 Gjeld siste årsoppg.: 242 940

Klient ajourf. lån: 12 581 812,44 Klient gj. s. årsoppg.: 12 581 812

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368696440, DNB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.03.2026: 4.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 19.03.2026: 12 581 812

Andel av saldo: 242 940

Første termin/første avdrag: 25.03.2019 (siste termin 25.12.2043)

Refinansiering samt opplåning til brannsikring

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole-Petter Mortensen

Adresse: Lillemyrveien 7 1.Etg.

Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 97121890

E-post: lillemyr@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.03.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	242 940	Andre inntekter:	320
Annen formue:	9 105	Utgifter:	12 664		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	2 100
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	00021

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/827, 152/828, 152/829, 152/830, 152/831, 152/832, 152/833, 152/835, 152/836, 152/837, 152/838, 152/839, 152/988, 152/825, 152/826, 152/834

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Lillemyr Borettslag AL	Vår ref.:	2/21	Fødselsdato eier:	22.05.1963
Lillemyrveien 8	Type:	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND	Eiere:	Anne Cathrine Edvardsen		
Organisasjonsnr: 953 812 657				

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588151

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i LILLEMYR BORETTSLAG AL

Mandag 26.05.2025 Kl: 18:00
Marvikshallen

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

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 Mus/rotter i nr 6.

Styret har vært i kontakt med beboer, og Anticimex er på saken.
Anticimex mener husene ikke er tilstrekkelig sikret med klosser i hjørnekassene. Styret har hatt snekker til å se på dette og de sier det er klosset slik at det ikke er tilgang derfra. Husene er bygget +/- 1950, og det var ikke samme sikring den gang, som det er nå. Styrets forslag er å få Anticimex til å få tatt knekken på de eller det dyret om er i hus. Problemet har kommet i forbindelse med arbeidet med kloakken, og det er ikke et problem som har vist seg i flere hus. Det kan heller ikke påvises hvor eller hvordan dyret er kommet i hus. Styret ser likevel alvorlig på hendelsen, og vi må få bukt med problemet.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at Anticimex løser saken i nr. 6 og at vi ikke gjør store inngripen med kledning i denne omgang.

5. Saker fra styret

Forslag til vedtak: Ingen innmeldte saker i fra styret.

6. Styrehonorar

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Tidligere generalforsamlings vedtak viser til at satsene justeres i henhold til konsumprisindeksen 3,5 % for foregående år.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole-Petter Mortensen
Nestleder, Øystein Thommesen
Styremedlem, Thorstein Lindeberg
Styremedlem, Eva Engesland
Styremedlem, Tarald Reinholt Aas
Varamedlem, Silje S Hansen
Varamedlem, Elisabet Haakedal

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Ole-Petter Mortensen ble valgt til styreleder for 2 år i 2024 og er ikke på valg.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år.
Forslag på gjenvalg på Øystein Thommesen og Thorstein Lindberg.
Forslag på nytt styremedlem Elisabet Haakedal.

Forslag til vedtak: Tarald Reinholt Aas ble valgt som styremedlem for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år forslag på
1. varamedlem Eva Engesland (ny)
2. varamedlem Silje S. Hansen (gjenvalg)

7.4 Valg av valgkomite

Forslag på gjenvalg for 2 år. Knut Gundersen og Ruth Eli Jensen.

Styrets årsmelding for LILLEMYR BORETTSLAG AL 2024

LILLEMYR BORETTSLAG AL 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, Ole-Petter Mortensen, Lillemyrveien 7 1.Etg.
Nestleder, Øystein Thommesen, Lillemyrveien 10 1.Etg.
Styremedlem, Thorstein Lindeberg, Lillemyrveien 5 1.Etg.
Styremedlem, Eva Engesland, Lillemyrveien 14 1.Etg.
Styremedlem, Tarald Reinholt Aas, Lillemyrveien 4 2.etg
Varamedlem, Silje S Hansen, Lillemyrveien 10 2.etg.
Varamedlem, Elisabet Haakedal, Håkon den Godes vei 27

Styrets arbeid i 2024

I året som gikk har det vært mye arbeid med ferdigstilling av husene med maling og kledning. Det ble en del mer utskifting av kledning i 2024 enn det var på de husene som ble tatt i 2023. I tillegg har vi hatt utskiftningen av vann og avløp til alle hus.

Totalt sett har arbeidet egentlig gått veldig bra. Vi er veldig fornøyd med arbeidet rørlegger Paulsen har gjort i forbindelse med kloakken. Snekkerne gjorde en god jobb og malerne ble ferdig med sitt.

Det ble noen steder skader på hagemurer som var av en slik art at disse måtte repareres. Det er arbeidet ble gjort ferdig før gata ble asfaltert.

Vi har også fått ny leverandør av bredbånd/TV fra 01.01. AtliBox ser ut til fungere veldig greit.

Av andre ting har det dessverre kommet litt udyr inn i et av husene som vi prøver å bli kvitt. Anticimex er på den saken.

Ellers har det vært vanlige saker som byggesøknader, godkjenning av nye andelstakere og litt nødvendig vedlikehold/utskiftning som har stått på dagsorden

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Blir det samme her med utskifting av vann og kloakk, ferdigstilling av kledning og maling som de store prosjektene. Det er blitt drenert i nr 11. Fikset litt murer som ble skadet og ellers forfallende arbeid.

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 normalt vedlikehold. Det er ikke planlagt for store ting fra styrets side.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatrapport klient 2 LILLEMYR BORETTSLAG AL

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 461 560	2 371 470	2 462 400	2 462 400
Inndekning av renter		577 250	517 140	578 400	777 600
Inndekning av ord. avdrag		571 320	560 095	546 000	672 000
Innbetalt kabel TV		305 050	279 750	300 000	307 200
Sum inntekter		**3 915 180**	**3 728 455**	**3 886 800**	**4 219 200**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 625	8 188	9 400	9 000
Styrehonorar	2	69 045	64 250	80 000	75 000
Forretningsførerhonorar		87 210	83 250	84 000	90 000
Rådgivningstjenester		68 240	33 438	28 800	30 000
Kontingent boligbyggelag		16 250	16 250	17 000	16 700
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	9 735	9 059	11 500	10 600
Vedlikehold/serviceavtaler	4	2 806 986	3 229 911	838 800	876 000
Kabel-tv		307 014	292 720	300 000	307 200
Forsikring		430 854	406 473	444 000	432 000
Kommunale avgifter		894 724	834 141	941 000	923 000
Telefon og porto		0	1 038	0	0
Andre driftsutgifter	5	17 030	15 968	13 100	17 900
Sum driftskostnader		**4 715 713**	**4 994 686**	**2 767 600**	**2 787 400**
Driftsresultat		**-800 533**	**-1 266 231**	**1 119 200**	**1 431 800**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		20 207	4 152	0	12 000
Annnen finansinntekt		5 810	3 999	5 200	5 800
Rentekostnad		622 325	526 113	578 400	777 600
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-596 308**	**-517 963**	**-573 200**	**-759 800**
Årsresultat	**6, 7**	**-1 396 841**	**-1 784 193**	**546 000**	**672 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 396 841	1 784 193	546 000	672 000
Sum disponering av resultat		**1 396 841**	**1 784 193**	**546 000**	**672 000**

Balanserapport klient 2 LILLEMYR BORETTSLAG AL

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	2 588 298	2 588 298
Bygninger	8, 9	1 545 500	1 545 500
Garasjer	8, 9	48 000	48 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**4 181 798**	**4 181 798**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 277	0
Andre fordringer		182 231	152 014
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		345 440	192 743
Sum omløpsmidler	**6**	**533 948**	**344 756**
SUM EIENDELER		**4 715 746**	**4 526 554**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		-6 782 782	-6 782 782
Årets resultat		-1 396 841	0
Sum egenkapital	**7**	**-8 174 622**	**-6 777 782**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 10	1 047 085	1 316 567
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	11 518 438	9 806 024
Borettsinnskudd	9, 10	106 500	106 500
Sum langsiktig gjeld		**12 672 023**	**11 229 091**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		47 106	45 020
Leverandørgjeld		159 728	20 852
Påløpne renter		11 512	9 373
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**218 346**	**75 245**
Sum gjeld		**12 890 369**	**11 304 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 715 746**	**4 526 554**

LILLEMYR BORETTSLAG AL

Kristiansand, 11.02.2025

Ole-Petter Mortensen Styreleder	Øystein Thommesen Nestleder	Tarald Reinholt Aas Styremedlem
Thorstein Lindeberg Styremedlem	Eva Engesland 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	8 625	8 188
Sum	**8 625**	**8 188**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	69 045	64 250
Sum	**69 045**	**64 250**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 735	9 059
Sum	**9 735**	**9 059**

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	167 630	375 710
6603 VEDLIKEHOLD VVS	173 711	16 566
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	743	1 689
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	183 288	204 423
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	1 878 753	2 506 648
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	402 861	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	0	124 875
Sum	**2 806 986**	**3 229 911**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
7440 KONTINGENT NBBL	3 300	3 300
7720 GENERALFORSAMLING	9 870	9 545
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 485	3 123
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	500	0
Sum	**17 030**	**15 968**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**269 512**	**2 592 257**
Årets resultat	-1 396 841	-1 784 193
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 442 932	-538 552
B. Årets endringer i disponible midler	**46 091**	**-2 322 745**
C. Disponible midler UB	**315 602**	**269 512**
Omløpsmidler	533 948	344 756
- Kortsiktig gjeld	218 346	75 245
Disponible midler 31.12	**315 602**	**269 512**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	5 000	5 000
Annen egenkapital 01.01	-6 782 782	-4 998 588
Årets resultat	-1 396 841	-1 784 193
Sum egenkapital 31.12	**-8 174 622**	**-6 777 782**

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 545 500	48 000	2 588 298
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 545 500	48 000	2 588 298
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 545 500	48 000	2 588 298
Anskaffelsesår :	1947	1958	2006
Antatt levetid i år :			

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

Note 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	12 672 023	11 229 091
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 181 798	4 181 798

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB**	**Husbanken**
Lånenummer:	**16368696440**	**114255722**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2003
Rentesats:	5.40 %	4.755 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,35 %	Flytende nominell rente 4,705 %
Beregnet innfridd:	25.12.2043	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	15 400 000	5 071 000
Lånesaldo 01.01:	9 806 024	1 316 567
Avdrag i perioden:	287 586	269 482
Opptak i perioden:	2 000 000	0
Lånesaldo 31.12:	**11 518 438**	**1 047 085**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114255722	5	22 027	110 135
	20	21 424	428 480
	5	20 821	104 105
	20	20 218	404 360
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368696440	5	242 311	1 211 555
	20	235 676	4 713 520
	5	229 042	1 145 210
	20	222 408	4 448 160

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

Resultat og balanse med noter for LILLEMYR BORETTSLAG AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For LILLEMYR BORETTSLAG AL

Styreleder	Ole-Petter Mortensen (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Thorstein Lindeberg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Eva Engesland (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Øystein Thommesen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Tarald Reinholt Aas (sign.)	17.03.2025

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Lillemyr Borettslag Al

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Lillemyr Borettslag Al' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 396 841. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

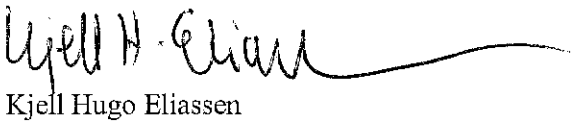
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 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.

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

Kristiansand, 9. april 2025
Revisjonsfirma Eliassen AS



Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

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 LILLEMYR BORETTSLAG AL mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Marvikshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole-Petter Mortensen ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tarald Reinholt Aas ble enstemmig valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Margrethe Saga ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Det var 24 tilstedeværende.

Vedtak:
Det var 22 med stemmerett til stede. Ingen fullmakter ble lagt fram.

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 ble enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Mus/rotter i nr 6.

Styret har vært i kontakt med beboer, og Anticimex er på saken.
Anticimex mener husene ikke er tilstrekkelig sikret med klosser i hjørnekassene. Styret har hatt snekker til å se på dette og de sier det er klosset slik at det ikke er tilgang derfra. Husene er bygget +/- 1950, og det var ikke samme sikring den gang som det er nå. Styrets forslag er å få Anticimex til å få tatt knekken på det dyret eller de dyrene. Problemet har kommet i forbindelse med arbeidet med kloakken, og det er ikke et problem som har vist seg i flere hus. Det kan heller ikke påvises hvor eller hvordan dyret er kommet i hus. Styret ser likevel alvorlig på hendelsen, og vi må få bukt med problemet.

Vedtak:

Styret forslag var at Anticimex løser saken i nr. 6 og at vi ikke gjør store inngripen med kledning i denne omgang. Det også har i ettertid kommet fram at den ene rotta nå er avlivet.
Generalforsamlingen sluttet seg til vedtaket om at man ikke foretar seg mer i denne omgang.

5. Saker fra styret

Styret henstiller om at beboerne tar et tak med rydding langs hagegjerder, ikke minst nå som asfalten er ny. Frist til dette er sankthans, 23. juni. Det vil bli sendt ut en påminnelse.

Videre bør busker og vegetasjen som vokser inntil husveggen beskjæres og kuttes vekk, ettersom det skaper fukt. Dette er noe både maler og snekker har påpekt.

Under generalforsamlingen kom også det spørsmål om hvordan lading av elbiler. Svaret er at styret skal gi nærmere instruksjoner i løpet av året. Et kort svar er at en elbil-lader må søkes om og godkjennes, og at den ikke kan monteres på vegg/kledning av huset. Det er heller ikke ønskelig å ha den på gjerdet. Derimot er garasjen tillatt, så vel som ladeboks på stolpe. For firemannsboliger uten garasje, minnes det om at borettslaget ikke "eier" veien utenfor hagegjerdet. Der er det offentlig parkeringsplass, og det er ikke gitt at plassen vil være ledig.

Det et kom ønske om at kommunen skal sette opp nye markeringer som viser sluk. Dette skal styret sende en hvenvelse om.

Dekker borettslaget fornyelse av gjerder? Svaret er ja, borettslaget dekker materialkostnadene, men beboer må sette det opp selv.

Det kom også spørsmålet om hvor stigene i borettslaget oppbevares. Svaret er i nummer 6 og 18.

Vedtak:

Det var ingen innmeldte saker i fra styret. Se orientering og svar undereis over.

6. Styrehonorar

Vedtas etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Tidligere generalforsamlings vedtak viser til at satsene justeres i henhold til konsumprisindeksen 3,5 % for foregående år.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 75596. Honoraret deles ut etter standard oppsett.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Styreleder Ole Petter-Mortensen var ikke på valg i år. Han har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges tre styremedlemmer for to år.

Styremedlemmene Øystein Thommesen og Thorstein Lindeberg er foreslått til gjenvalg. Forslag på nytt styremedlem Elisabet Haakedal.

Vedtak:
Thorstein Lindeberg og Øystein Thommesen ble begge gjenvalgt. Elisabet Haakedal ble valgt som nytt styremedlem.

Det nye styret består dermed av:

Ole Petter Mortensen (leder, på valg i 2026)
Øystein Thommesen (nestleder, på valg i 2027)
Thorstein Lindeberg (medlem, på valg i 2027)
Tarald Reinholt Aas (medlem, på valg i 2026)
Elisabet Haakedal, (medlem, på valg i 2027)

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for ett år. Forslag på 1. varamedlem er Eva Engesland (ny)

Forslag til 2. varamedlem er Silje Spindanger Hansen (gjenvalg)

Vedtak:
Eva Engesland ble valgt til nytt 1. varamedlem.

SIlje Spindanger Hansen ble gjenvalgt til 2. varamedlem.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag på gjenvalg for 2 år: Knut Gundersen og Wenche Bakken (navn rettet fra innkalling)

Vedtak:
Knut Gundersen og Wenche Bakken ble valgt til to nye år i valgkomiteen.

Protokoll for LILLEMYR BORETTSLAG AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole-Petter Mortensen (sign.)	04.06.2025
Sekretær	Tarald Reinholt Aas (sign.)	04.06.2025
Protokollvitne	Margrethe Saga (sign.)	04.06.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i LILLEMYR BORETTSLAG AL

Tirsdag 30.04.2024 Kl: 18:00
Hotell Norge

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Ole-Petter Mortensen velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Tarald Reinholt Aas velges som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Søknad om veranda, trapp, bod og garasje

Cecilie Sommarland i nummer 2 søker om å få godkjent tegninger og utseende på trapp ned fra veranda i 2 etasje i tomannsboligen. Størrelse på veranda og trapp er allerede godkjent fra tidligere i borettslaget. Det er derfor utseende på trappen hun ønsker å få godkjent. Hun ønsker også å få en hagestue/bod på under 15 kvm, frittliggende i hagen, og å reise ny garasje i tråd med gjeldende krav.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til å godkjenne planene, så sant de får godkjenning fra Kristiansand kommune først.

4.2 Omdisponering av kjellerarealer

Beboerne i Lillemyrveien 16 ønsker å omdisponere plassene som nå er satt av til vaskemaskiner, ved heller å plassere kjøleskap og fryser der. Begrunnelsen er at alle i huset har vaskemaskin inne i leilighetene fra før.

Styrets innstilling: Styret er velvillig til dette, men bemerker at framtidige beboere skal ha en rett til å ha vaskemaskin der. En endring av bruken av arealene skal ikke være "evigvarende".

5. Saker fra styret

5.1 Behov for låneopptak

Styret har, tidligere enn antatt, mottatt brev fra kommunen om oppstart med gravearbeid i Lillemyrveien for å legge kloakk og overvann i rør. Dette vil medføre gravearbeid i gate en del tid fremover, med oppstart i mars. Det er ikke tatt høyde for dette budsjettmessig de nærmeste årene, og det vil dermed være behov for et nytt låneopptak. Omkostningene er grovt anslått til å bli på mellom 1,5 og 2 millioner. Tanken er å ta dette som et felles låneopptak som inkluderer summer som allerede er vedtatt til utvendig maling og skifte av kledning.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til et låneopptak for å finansiere ekstrakostnader knyttet til gravearbeidene.

5.2 Vedlikeholdsplikt, med mer

Gjennomgang av vedtak som er viktige for beboerne, herunder vedlikeholdsplikt, ansvar ved oppgraderinger og vedlikehold, innvendig og utvendig.

6. Styrehonorar

Det ble vedtatt på generalforsamling for 2022 at godgjørelsen er fast, og reguleres i henhold til indeks for siste rullerende år. Justert etter konsumprisindeksen og via SSB, honoreres styremedlemmene som følger:

Leder: 42.708

Sekretær: 6.101

I tillegg honoreres medlemmene med kroner 1.271 per styremøte.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Ole-Petter Mortensen
Nestleder, Øystein Thommesen
Styremedlem, Thorstein Lindeberg
Styremedlem, Eva Engesland
Styremedlem, Tarald Reinholt Aas
Varamedlem, Elisabet Haakedal
Varamedlem, Caroline Newport Sælid

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

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Ole-Petter Mortensen velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er Øystein Thommesen, Tarald Reinholt Aas Eva Engesland og Thorstein Lindeberg. Kun Tarald Reinholt Aas er på valg, de andre har ett år igjen av perioden.

Forslag til vedtak: Tarald Reinholt Aas velges for to nye år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Elisabet Haakedal stiller til gjenvalg som 1. varamedlem. Silje Spindanger Hansen i nummer 10 har sagt seg villig til å stille som 2. varamedlem.

Styrets innstilling: Elisabet Haakedal og Silje Spindanger Hansen velges som varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens leder Knut Gundersen er ikke på valg. Wenche Bakken stiller til valg.

Styrets innstilling: Wenche Bakken velges inn i valgkomiteen.

Styrets årsmelding for LILLEMYR BORETTSLAG AL 2023

LILLEMYR BORETTSLAG AL 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 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Ole-Petter Mortensen, Lillemyrveien 7 1.Etg.
Nestleder, Øystein Thommesen, Lillemyrveien 10 1.Etg.
Styremedlem, Thorstein Lindeberg, Lillemyrveien 5 1.Etg.
Styremedlem, Eva Engesland, Lillemyrveien 14 1.Etg.
Styremedlem, Tarald Reinholt Aas, Lillemyrveien 4 2.etg
Varamedlem, Elisabet Haakedal, Håkon den Godes vei 27
Varamedlem, Caroline Newport Sælid, Lillemyrveien 6

Styrets arbeid i 2023

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

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 .....

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 371 470	2 281 380	2 281 200	2 462 400
Inndekning av renter		517 140	274 250	356 400	578 400
Inndekning av ord. avdrag		560 095	636 835	600 000	546 000
Innbetalt kabel TV		279 750	248 200	261 600	300 000
Tilskudd		0	105 000	0	0
Sum inntekter		3 728 455	3 545 665	3 499 200	3 886 800
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	8 188	7 875	9 000	9 400
Styrehonorar	2	64 250	52 800	60 000	80 000
Forretningsførerhonorar		83 250	83 375	84 000	84 000
Rådgivningstjenester		33 438	182 563	28 800	28 800
Kontingent boligbyggelag		16 250	12 600	16 000	17 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	9 059	7 445	8 500	11 500
Vedlikehold/serviceavtaler	4	3 229 911	185 952	870 000	838 800
Kabel-tv		292 720	249 378	261 600	300 000
Forsikring		406 473	383 563	420 000	444 000
Kommunale avgifter		834 141	766 044	777 600	941 000
Telefon og porto		1 038	0	0	0
Andre driftsutgifter	5	15 968	16 521	11 100	13 100
Sum driftskostnader		4 994 686	1 948 116	2 546 600	2 767 600
Driftsresultat		-1 266 231	1 597 549	952 600	1 119 200
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		8 151	4 703	3 800	5 200
Rentekostnad		526 113	299 052	356 400	578 400
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-517 963	-294 349	-352 600	-573 200
Årsresultat	6, 7	-1 784 193	1 303 200	600 000	546 000
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		1 784 193	-1 303 200	600 000	546 000
Sum disponering av resultat		1 784 193	-1 303 200	600 000	546 000

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	2 588 298	2 588 298
Bygninger	8, 9	1 545 500	1 545 500
Garasjer	8, 9	48 000	48 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		4 181 798	4 181 798
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 723
Til gode av forretningsfører		0	35
Andre fordringer		152 014	99 053
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		192 743	2 524 952
Sum omløpsmidler	6	344 756	2 635 762
SUM EIENDELER		4 526 554	6 817 560

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 000	5 000
Annen egenkapital		-4 998 588	-4 998 588
Årets resultat		-1 784 193	0
Sum egenkapital	7	-6 777 782	-4 993 588
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9, 10	1 316 567	1 582 785
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 10	9 806 024	10 078 358
Borettsinnskudd	9, 10	106 500	106 500
Sum langsiktig gjeld		11 229 091	11 767 643
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		45 020	35 930
Leverandørgjeld		20 852	0
Påløpne renter		9 373	7 575
Sum kortsiktig gjeld	6	75 245	43 505
Sum gjeld		11 304 336	11 811 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 526 554	6 817 560

Sted:_____, dato:_____

Ole-Petter Mortensen Styreleder	Øystein Thommesen Nestleder	Tarald Reinholt Aas Styremedlem
Thorstein Lindeberg Styremedlem	Eva Engesland 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

	2023	2022
6700 REVISJON	8 188	7 875
Sum	8 188	7 875

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

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	64 250	52 800
Sum	64 250	52 800

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 059	7 445
Sum	9 059	7 445

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	375 710	27 962
6603 VEDLIKEHOLD VVS	16 566	83 986
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 689	0
6614 EGENANDEL SKADER	0	10 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	204 423	64 004
6640 PER.VEDLIKEHOLD BYGG	2 506 648	0
6645 PER.VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	124 875	0
Sum	3 229 911	185 952

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
7440 KONTINGENT NBBL	3 300	3 300
7720 GENERALFORSAMLING	9 545	9 525
7770 BANKOMKOSTNINGER	3 123	3 696
Sum	15 968	16 521

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	2 592 257	1 896 461
Årets resultat	-1 784 193	1 303 200
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-538 552	-607 405
B. Årets endringer i disponible midler	-2 322 745	695 795
C. Disponible midler UB	269 512	2 592 257
Omløpsmidler	344 756	2 635 762
- Kortsiktig gjeld	75 245	43 505
Disponible midler 31.12	269 512	2 592 257

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	5 000	5 000
Annen egenkapital 01.01	-4 998 588	-6 301 789
Årets resultat	-1 784 193	1 303 200
Sum egenkapital 31.12	-6 777 782	-4 993 588

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

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Garasjeanlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 545 500	48 000	2 588 298
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 545 500	48 000	2 588 298
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 545 500	48 000	2 588 298
Anskaffelsesår :	1947	1958	2006
Antatt levetid i år :			

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

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	11 229 091	11 767 643
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	4 181 798	4 181 798

Note 10 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB	Husbanken
Lånenummer:	12137229151	114255722
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2003
Rentesats:	5.15 %	3.923 %
Betingelser:	Flytende rente nominell 5,10 %	Flytende nominell rente 3,873 %
Beregnet innfridd:	25.12.2043	30.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	11 400 000	5 071 000
Lånesaldo 01.01:	10 078 358	1 582 785
Avdrag i perioden:	272 334	266 218
Lånesaldo 31.12:	9 806 024	1 316 567

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114255722	5	27 696	138 480
	20	26 938	538 760
	5	26 180	130 900
	20	25 421	508 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137229151	5	206 287	1 031 435
	20	200 639	4 012 780
	5	194 991	974 955
	20	189 343	3 786 860

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

Resultat og balanse med noter for LILLEMYR BORETTSLAG AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For LILLEMYR BORETTSLAG AL

Styreleder	Ole-Petter Mortensen (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Øystein Thommesen (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Thorstein Lindeberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Eva Engesland (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Tarald Reinholt Aas (sign.)	27.02.2024

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i Lillemyr Borettslag Al

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Lillemyr Borettslag Al' årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 784 193. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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 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.

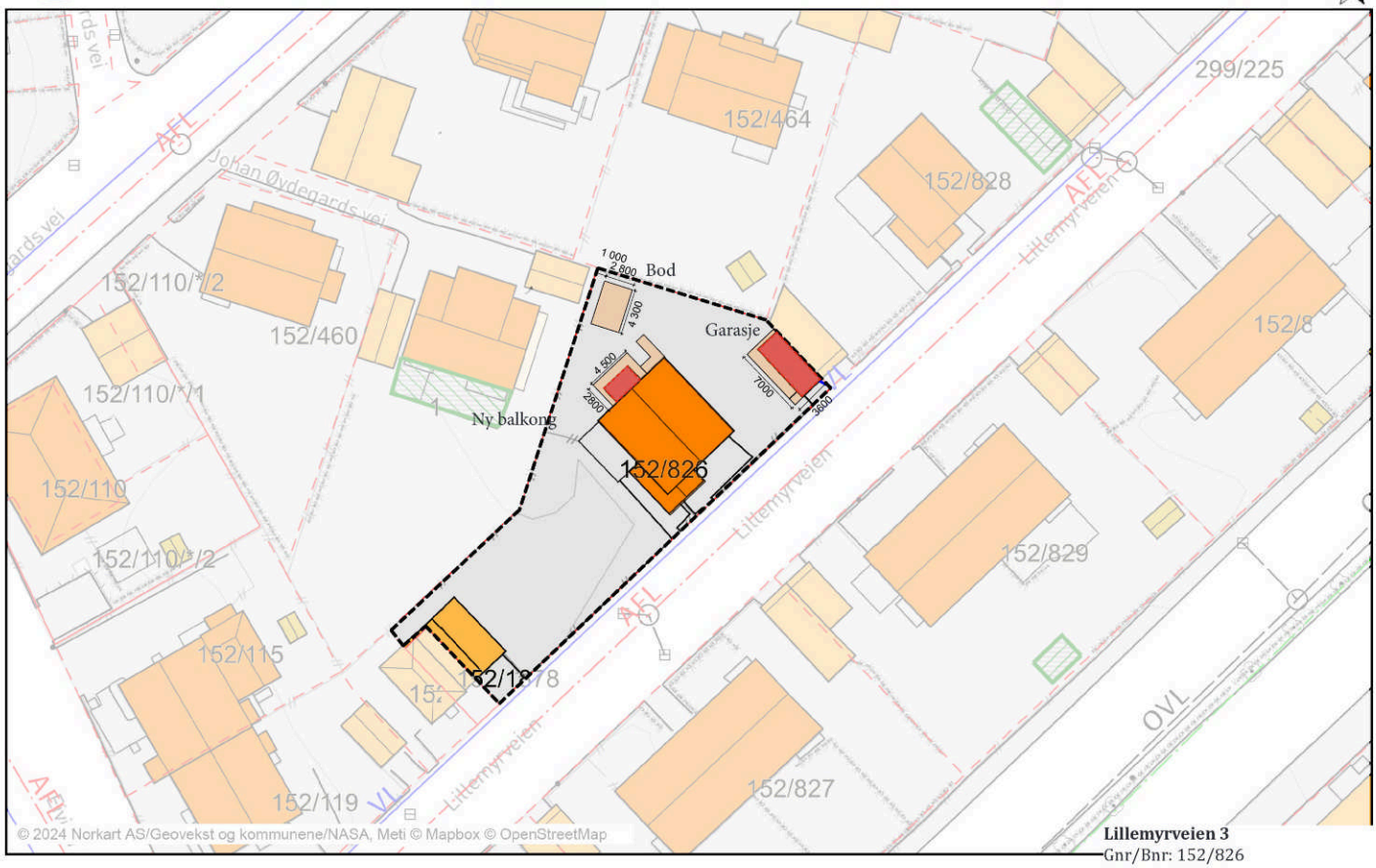
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter henvises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 28. februar 2024
Revisjonsfirma Eliassen AS

Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

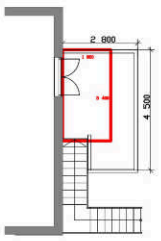
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.01.2024 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N

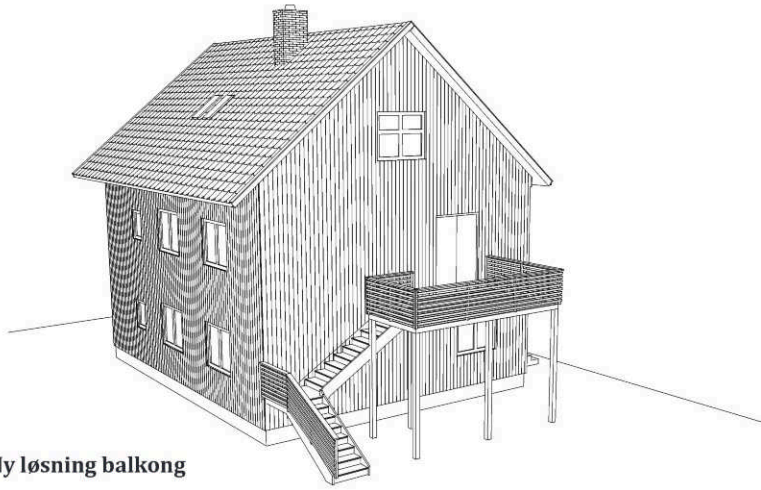


Lillemyrveien 3
Gnr/Bnr: 152/826
Skala: 1:500/A4

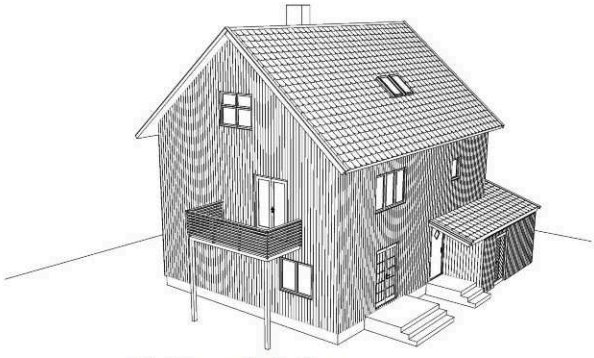
Tegnet av Kristin Søndersrød Ose (arkitekt MNAL)



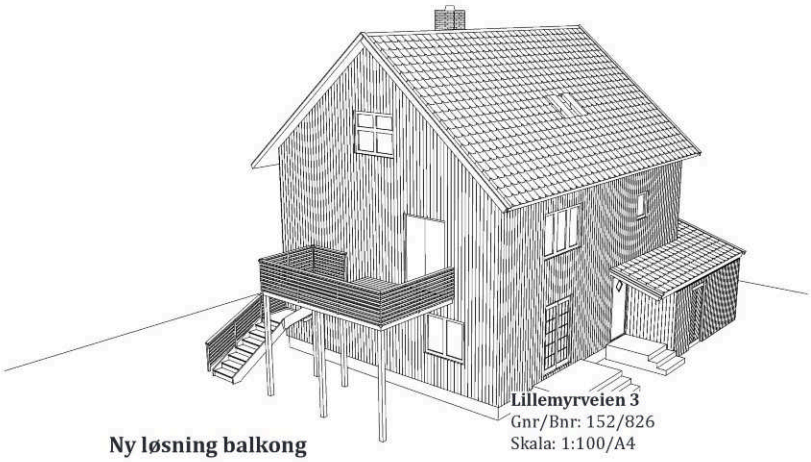
Eksisterende balkong markert med rødt rives



Ny løsning balkong



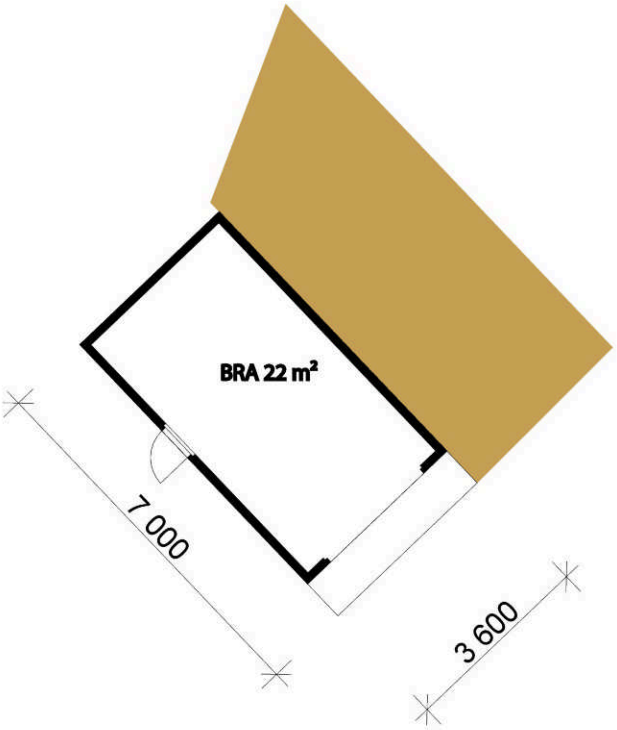
Eksisterende balkong mot nordvest

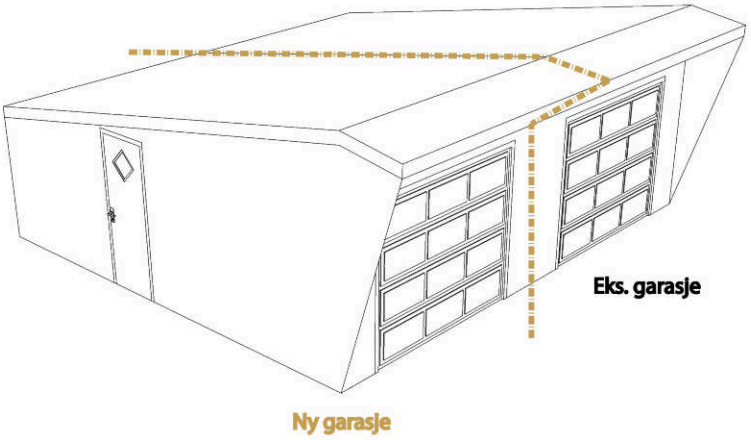


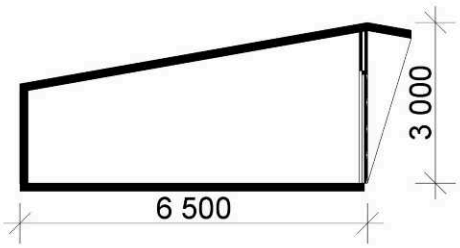
Ny løsning balkong

Lillemyrveien 3
Gnr/Bnr: 152/826
Skala: 1:100/A4

Tegnet av Kristin Søndersrød Ose (arkitekt MNAL)

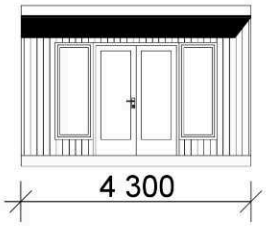


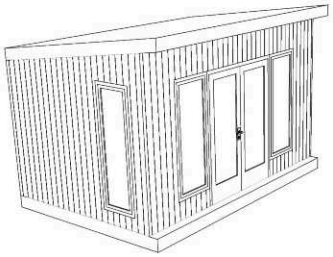


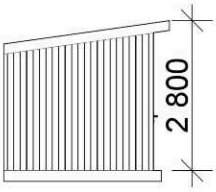


Lillemyrveien 3
Gnr/Bnr: 152/826
Skala: 1:100/A4

Tegnet av Kristin Søndersrød Ose (arkitekt MNAL)









Hagestue/bod

Lillemyrveien 3
Gnr/Bnr: 152/826
Skala: 1:100/A4

Tegnet av Kristin Søndersrød Ose (arkitekt MNAL)

Kristiansand kommune

By- og stedsutvikling

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
TXUO2055	2024/3586	Kristiansand, 07.02.2024

Informasjonsskriv om arbeider på vann og avløpsanlegg - Lillemyrveien

Kristiansand kommune v/ Ingeniørvesenet ønsker å fremskynde sanering av vann og avløps ledninger i Lillemyrveien. Kort fortalt innebærer dette utskiftning av gamle rør med nye.

Oppstart for prosjektet er tiltenkt tidlig i mars 2024 med en varighet estimert til ca. 7 mnd., noe avhengig av grunnforholdene og lignende.

Det er kommunens produksjonsavdeling som skal utføre selve gravearbeidene og gravetrasen vil være på omkring 350 meter.

Gjennomføring av arbeidene

Deler av veien må dessverre stenges for trafikk under anleggsperioden. Selve gravearbeidene vil foregå innenfor et avgrenset området som forflyttes etter hvert som arbeidene ferdigstilles.

Det legges til rette for at huseiere samt myke trafikanter skal komme seg til/ fra eiendommene. Parkeringsplasser på gateplan blir berørt så det oppfordres til å finne alternative plasser i området.

Ingeniørvesenet har ikke mulighet til å tilrettelegge for ladepunkt til el-bil på parkeringsplass.

For el-bileiere som normalt benytter hjemmelading er det bileiers ansvar å benytte alternativ ladestasjon. Det er lademuligheter på de fleste offentlige parkeringsplasser, butikker og kjøpesentre.

Ingeniørvesenet ønsker å redusere ulempene anleggsarbeidene medfører til et minimum, da fortrinnsvis med skilting samt andre nødvendige tiltak for å sikre publikums fremkommelighet i området.

Dersom det skulle bli nødvendig med graving eller andre arbeider på privat grunn vil den enkelte huseier bli kontaktet.

Private stikkledninger for vann og avløp

Stikkledningene, som er koplet på de kommunale vann og avløpsrørene som Ingeniørvesenet skal fornye vil normalt bli kontrollert ved hjelp av rørinspeksjonsutstyr. Dersom stikkledningene er i orden vil den normalt koples til hovedledning uten kostnader for huseier. Enkelte private stikkledninger for avløp kan være av dårlig forfatning eller har septik som ikke er utkoplet.

Dersom stikkledningen er av dårlig forfatning vil vi gi formelt pålegg om utbedring. Pålegg om kortslutning av septik og/ eller fornying av stikkledningen videre inn til huset vil bli vurdert i hvert enkelt tilfelle. Kommunen kan pålegge huseier å kortslutte septik/ rehabilitere stikkledning med hjemmel i Forurensingsloven § 22.

Det er ikke lenger tillatt å kople tak og drensvann til kloakkledningen. Dette medfører som regel at det må graves for nye rør, både overvann og kloakk. Der hovedledning ligger i kommunal vei, vil kommunen besørge og bekoste nødvendig utskifting av stikkledning fra hovedledning og frem til eiendomsgrense.

Huseier vil normalt bli gitt frist på to måneder for å bringe stikkledningene i orden. Vi håper på forståelse av viktigheten dette arbeidet medfører og tilstreber et godt samarbeid med berørte beboere. Arbeidstid vil normalt være mellom kl 07.00 – 15.00 mandag til fredag.

Vedlagt kartutsnitt for planlagt gravetrase.

Ved ytterligere informasjon vennligst kontakt undertegnende ved Ingeniørvesenet;

Med vennlig hilsen

Kjell Atle Thorbjørnsen

Prosjektleder – VA plan & prosjekt

Tlf: 90 11 17 98

Mail: Kjell.Atle.Thorbjornsen@kristiansand.kommune.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i LILLEMYR BORETTSLAG AL tirsdag 30.04.2024 kl. 18:00 - Hotell Norge.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ole-Petter Mortensen enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Tarald Reinholt Aas enstemmig valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Margrethe Saga enstemmig valgt til å signere protokollen.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Det var 20 stemmeberettigede til stede. Det ble gitt to fullmakter, fra Britt Monrad Krohn og Cecilie Sommarland (fra og med sak 4.2 og ut møtet).

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Årsmelding ble lagt fram. Styreleder Ole-Petter Mortensen trakk fram en langvarig og frustrerende prosess med forsikringsselskapet If i etterkant av vannskadene på flere boliger. I tillegg minnet han om at det stadig utløses brannalarmer, og at vi beboere må prøve å unngå det. Til nå har ikke brannvesenet ilagt noen utrykningsgebyr.

I tillegg orienterte Ole-Petter Mortensen om bytte av bredbånds- og TV-leverandør. Styret har, etter en vurdering av pris opp mot tilbud, valgt å endre tilbyder fra dagens Telia til Altibox. I tråd med muntlig avtale skal Altibox-oppkoblingen i Lillemyrveien være på plass til 1. januar 2025.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Om regnskapet kan det sies at borettslaget ikke har hatt større utgifter på annet enn de planlagte arbeidene. Mye har gått til maling og bytte av kledning der det har vært nødvendig. Det ble et kraftig minus i fjor og budsjettet vil bli justert deretter.

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Søknad om veranda, trapp, bod og garasje

Cecilie Sommarland i nummer 3 søker om å få godkjent tegninger og utseende på trapp ned fra veranda i 2. etasje i tomannsboligen. Størrelse på veranda og trapp er allerede godkjent fra tidligere i borettslaget. Det er derfor utseende på trappen hun ønsker å få godkjent. Hun ønsker også å få en hagestue/bod på under 15 kvm, frittliggende i hagen, og å reise ny garasje i tråd med gjeldende krav.

Styret har stilt seg positivt til å godkjenne planene, så sant det gis godkjenning fra Kristiansand kommune. Under generalforsamlingen ble det presisert at garasjen ikke kan være høyere enn nabogarasjen. I tillegg oppsto den en diskusjon om firemannsboligenes rett til å ha slike trapper - dette har blitt nedstemt i tidligere generalforsamlinger.

Vedtak:

Planene ble enstemmig godkjent, per innstillingen under forutsetning av at kommunen gir godkjenning.

4.2 Omdisponering av kjellerarealer

Beboerne i Lillemyrveien 16 ønsker å omdisponere plassene som nå er satt av til vaskemaskiner, ved heller å plassere kjøleskap og fryser der. Begrunnelsen er at alle i huset har vaskemaskin inne i leilighetene fra før.

Styret har stilt seg velvillig til dette, men bemerket at framtidige beboere skal ha en rett til å ha vaskemaskin der. En endring av bruken av arealene skal ikke være "evigvarende". Dette poenget ble gjentatt under generalforsamlingen: Det er et prinsipielt spørsmål man tar stilling til.

Vedtak:

Enstemmig godkjent, med en bemerkning: Dette rommet er ment å være et felles vaskerom. Samtidig åpnes det for at beboere kan velge å ha kjøleskap/fryser der.

5. Saker fra styret

5.1 Behov for låneopptak

Styret har, tidligere enn antatt, mottatt brev fra kommunen om oppstart med gravearbeid i Lillemyrveien for å legge kloakk og overvann i rør. Dette vil medføre gravearbeid i gate en del tid fremover, med oppstart i mars. Det er ikke tatt høyde for dette budsjettmessig de nærmeste årene, og det vil dermed være behov for et nytt låneopptak. Omkostningene er grovt anslått til å bli på mellom 1,5 og 2 millioner. Tanken er å ta dette som et felles låneopptak som inkluderer summer som allerede er vedtatt til utvendig maling og skifte av kledning.

Kort før generalforsamlingen mottok styret et pålegg fra kommunen om disse arbeidene. Dermed er det ikke annet valg enn et ytterligere låneopptak, poengterte styreleder.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å gi styret fullmakt til et nødvendig låneopptak for å finansiere ekstrakostnader knyttet til gravearbeidene. Størrelsen på låneopptaket avhenger av kostnaden som kommer med prosjektet. Rammen på lånopptaket er dermed satt til kostnaden på prosjektet.

5.2 Vedlikeholdsplikt, med mer

Vi tok en gjennomgang av vedtak som er viktige for beboerne, herunder vedlikeholdsplikt, ansvar ved oppgraderinger og vedlikehold, innvendig og utvendig. Vedlikeholdsplikten gjelder blant annet maling av hagegjerder og fjerning av vegetasjon langs gjerdene.

Sistnevnte er særlig en problematikk på siden som vender ut mot stadionsletta. Manglende vedlikehold skaper irritasjon for beboere som forholder seg til regelverket.

Også fjerning av snø på verandaer er en del av vedlikeholdsplikten. En av boligene har fått en lekkasjeskade som trolig kommer fra snø.

Det ble spilt inn å sende ut en oversikt over pliktig vedlikehold. Dette tar styret ansvar for å formidle videre.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Styrehonorar

Det ble vedtatt på generalforsamling for 2022 at godgjørelsen er fast, og reguleres i henhold til indeks for siste rullerende år. Justert etter konsumprisindeksen og via SSB, honoreres styremedlemmene som følger:

Leder: 42.708

Sekretær: 6.101

I tillegg honoreres medlemmene med kroner 1.271 per styremøte.

Vedtak:

Summen utbetales i henhold til forslaget.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Ole-Petter Mortensen ble enstemmig valgt til styreleder for to nye år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer er Øystein Thommesen, Tarald Reinholt Aas Eva Engesland og Thorstein Lindeberg. Kun Tarald Reinholt Aas var på valg, de andre har ett år igjen av perioden.

Vedtak:

Tarald Reinholt Aas ble enstemmig valgt for to nye år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Elisabet Haakedal stilte til gjenvalg som 1. varamedlem. Silje Spindangr Hansen har sagt seg villig til å stille som 2. varamedlem.

Vedtak:

Elisabet Haakedal og Silje Spindanger Hansen ble enstemmig valgt som varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteens leder Knut Gundersen var ikke på valg. Wenche Bakken stilte til valg.

Vedtak:

Wenche Bakken enstemmig valgt inn i valgkomiteen.

Protokoll for LILLEMYR BORETTSLAG AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole-Petter Mortensen (sign.)	07.05.2024
Sekretær	Tarald Reinholt Aas (sign.)	07.05.2024
Protokollvitne	Margrethe Saga (sign.)	06.05.2024

Vedtekter

For Lillemyr borettslag org nr. 953812657

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 20.06.2011.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) I tillegg har / rett til å eie inntil / av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR LILLEMYR BORETTSLAG pr 09/16

1. Som andelseier i Sørl.BBL har hver boretthaver rett til vanlig disponering av sin leilighet så lenge vedkommende overholder lagets lover og betingelser. Det innvendige vedlikehold av leilighetene er pålagt den enkelte borettshaver.

2. Vask av trappeoppgang skjer en gang i uka (om nødvendig oftere), og fordeles slik:

   4-mannsboligene:
   1. etg. vasker kjeller, inngang, trapp og repo. Inngangsdøra vaskes ved behov.
   2. etg. vasker trapp fra 1. etg. til loftet og pusser vinduene i trappeoppgangen når dette er nødvendig,og fellesrom loft.

   2-mannsboligene
   1. etg. har vask og rengjøring av kjellertrapp og fellesareal kjeller. Der det fellesareal.
   2. etg. vasker trappeoppgang og fellesareal loft. Der det er fellesareal.

   Skjema skal brukes i alle hus, og det krysses av når vasken er gjort.
   Avvik fra plikter skal meldes styret.

3. Fellesvaskeriet kan benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00.
   Tørkeplassen ute (og felles tørkeloft der det fortsatt finnes) kan benyttes fritt benyttes.

   Det oppfordres til at støyende håndverksarbeid ikke utføres på søn- og helligdager.
   Heller ikke etter klokken 18.00 på lørdag, og etter kl. 21.00 på hverdager.

4. Beboerne må holde orden utenfor huset og i kjeller.
   Det er ikke tillatt og benytte trappeoppgang og fellesgang/områder til lagringsplass av f.eks: sko, tøy møbler osv.

5.. Det er ikke tillat med fuglemating fra egen veranda der dette medfører søl.

6. Hageparsellen skal holdes i god stand, og det skal holdes orden utenfor hagegjerdet.

7. Avfallsdunker skal rengjøres av ordensmann etter tømming.

8. Husdyrhold er tillatt i 2-mannsboligene, for 4-mannsboligene gjelder fastsatte regler.
. Styret skal i alle tilfeller underrettes ved anskaffelse av dyr

9. Lyspærer til fellesrom ordnes i huset. Det samme gjelder fellesstrøm.

10. Ved snøbrøyting må biler best mulig flyttes for ikke å skape hindringer.
    Det oppfordres til at biler settes på stadionsletta slik at brøytebil får ryddet bort snøen fra veien.
    Snø skal plasseres på egen side av veien og skuffes inn på egen parsell ved mye snø.

11. Skader på borettslagets eiendom må meldes styret straks.

12. Ellers henvises til ordensmannens plikter.
    Borettshaveren plikter å overholde ordensreglene.

HUSORDENSREGLER FOR LILLEMYR BORETTSLAG pr 09/16

1. Som andelseier i Sørl.BBL har hver boretthaver rett til vanlig disponering av sin leilighet så lenge vedkommende overholder lagets lover og betingelser. Det innvendige vedlikehold av leilighetene er pålagt den enkelte borettshaver.

2. Vask av trappeoppgang skjer en gang i uka (om nødvendig oftere), og fordeles slik:

   4-mannsboligene:
   1. etg. vasker kjeller, inngang, trapp og repo. Inngangsdøra vaskes ved behov.
   2. etg. vasker trapp fra 1. etg. til loftet og pusser vinduene i trappeoppgangen når dette er nødvendig,og fellesrom loft.

   2-mannsboligene
   1. etg. har vask og rengjøring av kjellertrapp og fellesareal kjeller. Der det fellesareal.
   2. etg. vasker trappeoppgang og fellesareal loft. Der det er fellesareal.

   Skjema skal brukes i alle hus, og det krysses av når vasken er gjort.
   Avvik fra plikter skal meldes styret.

3. Fellesvaskeriet kan benyttes mellom kl. 08.00 og 22.00.
   Tørkeplassen ute (og felles tørkeloft der det fortsatt finnes) kan benyttes fritt benyttes.

   Det oppfordres til at støyende håndverksarbeid ikke utføres på søn- og helligdager.
   Heller ikke etter klokken 18.00 på lørdag, og etter kl. 21.00 på hverdager.

4. Beboerne må holde orden utenfor huset og i kjeller.
   Det er ikke tillatt og benytte trappeoppgang og fellesgang/områder til lagringsplass av f.eks: sko, tøy møbler osv.

5.. Det er ikke tillat med fuglemating fra egen veranda der dette medfører søl.

6. Hageparsellen skal holdes i god stand, og det skal holdes orden utenfor hagegjerdet.

7. Avfallsdunker skal rengjøres av ordensmann etter tømming.

8. Husdyrhold er tillatt i 2-mannsboligene, for 4-mannsboligene gjelder fastsatte regler.
. Styret skal i alle tilfeller underrettes ved anskaffelse av dyr

9. Lyspærer til fellesrom ordnes i huset. Det samme gjelder fellesstrøm.

10. Ved snøbrøyting må biler best mulig flyttes for ikke å skape hindringer.
    Det oppfordres til at biler settes på stadionsletta slik at brøytebil får ryddet bort snøen fra veien.
    Snø skal plasseres på egen side av veien og skuffes inn på egen parsell ved mye snø.

11. Skader på borettslagets eiendom må meldes styret straks.

12. Ellers henvises til ordensmannens plikter.
    Borettshaveren plikter å overholde ordensreglene.

Kristiansands Bygningsvesen.

Ferdig-Attest.

Herved bevidnes at nedennevnte av det for

Kristiansand Bolig- og Byggelag.

anmeldte bygningsarbeide på grunnen matr. nr. 8

Lillemyrveien

er lovmedholdig utført.

Kristiansand den 21. april 19 52

Johs. Tinnes

V. Kvern
bygningschef.

-/lb

Matr.nr. 6-8-1c og 12, Lillemyrveien. Ansams boliger. J.nr.1363/66-48

Tilbakesendes herr arkitekt Olav Sandrol.

Deres anmeldelse av 18. september 1948 ble behandlet i bygningsrådets møte den 11. oktober 1948.

Det ble fattet slik vedtak:

"Bygningsrådet godkjenner anmeldelsen på oppførelse av 4 stykker 4manns boliger henholdsvis matr.nr. 6-8-1c og 12, Lillemyrveien på følgende betingelser: Se nr. 6 Lillemyrveien

1. Takhelhøyde som fastsatt på byarkitektkontorets tegning datert 5. oktober 1948. Bjelkebærende vegger og trapperomsvegger tillates utført med 5 cm treullitplater og tosidig papp og panel når panelen er av minst 1" tykkelse.

2. Det skal fremsendes tinglest erklæring om at beboelsesrommene på loft ikke blir utleiet særskilt, men blir tillagt en av leilighetene.

Forøvrig gjelder de av reguleringsrådet under 2o.januar 1947 fastsatte bestemmelser for området bebyggelse. Videre må følgende av bygningskontrollen satte vilkår oppfylles:

Bjelkebærende vegger i kjeller skal støpes. Beboelsesrom på loft skal forsynes med brannalarm opphengt i vindusets øverste hjørne. Ildstedene må plasseres forskriftsmessig og hvert rottesikres og forsynes med husnummerskilt etter gjeldende bestemmelser. - Materialtillatelse skal være ordnet og byggetillatelseskort utstedt av bygningskontrollen før arbeidet igangsettes."

Gjenpart sendt bygartneren og stadsingeniören.

./. Utkast til tinglest erklæring vedlegges. (Se nr. 6 Lillemyrv

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 18. oktober 1948.

J. Koren.

S. Klepp.

sign.

Bilag. sign.

Sendes herr stadsingeniören I Kristiansand til orientering.
" " bygartneren " " " "

Bygningsrådet i Kristiansand S., den 18. oktober 1948.

J.K.

J. Koren.

S.K.

S. Klepp.

L.nr. 13-14/49

K. Stadsing. J.nr. 603 1948

MOTTATT
18 SEP. 1948
KR.SAND
BYGNINGSADM.

46

B 1364-48

Enerett:
Christianssands Tidende

Bygge-anmeldelse.

Bygningsrådet har under 22. januar 1935 for anmeldelse angående nybygning, til- og påbygning samt forandringsarbeider vedtatt dette skjema som av anmelderen skal *nøiaktig og fullstendig utfylles for hver post,* og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. Hvis dispensasjonsandragende til arbeidsdept. skal anmeldelse med bilag innleveres i 3 eksemplarer. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendoms forhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong, o. s. v. Ved forandringsarbeider skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdsplass og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene som skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lerret,* med *sorte streker* skal være datert samt *signert. Anmeldelsen skal være undertegnet av anmelder, byggherre og ansvarshavende. Før dette er gjort vil ikke byggetillatelse bli gitt. Tegningene skal være brettet i format 21×34 cm. med tekst og tegningnummer synlig. Ennvidere må de av bygningsrådet eventuelle forlangte tingleste erklæringer være innsendt til bygningschefen før arbeidet påbegynnes.*

Firemannsbolig
Lillemyrveien 8
For Kristiansands Bolig- og Byggelag.

J.-nr. 212/48.

Til

Bygningschefen. Kristiansand S.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr. 8 *til* Lillemyrveien *gate*

1 Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Tomteplan 1:1000
Hageplan 1:200
Planer og snitt 1:50
Fasader 1:50

2 a. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Nybygg, firemannsbolig i tre.

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk., bad / dusj 4 på 3 vær., kjøkk. / ~~thekjøkk.~~, bad / ~~dusj~~

— på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk., bad / dusj på ___ vær., kjøkk. / thekjøkk., bad / dusj

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser: 2. loftsrom

b. Bygningen bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk § 132 5.

3 a. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.	------
b. Automobilgarasjer. Dept. forskrifter kap. XVII. Garasjer må ikke tas i bruk før de er godkjent av stadsfysikus.	-----
4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1] og dept. forskrifter kap. XXII	Fast leirgrunn som blir bløtere i dybden. Bærevne ca. 1 kg. pr. cm^2. Grunnundersøkelser utført av kommunen.
5 a. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. dept. forskrifter kap. I og VI samt dept. forskrifter § 26.	Fundamenter støpes i jernbetong etter forutgående beregninger i ca. 2 m. dybde, 18 m. til nærm e nabo.
b. Beregnet maksimalbelastning på grunnen utgjør kg./cm.?	Ca. 0,8 kg. pr. cm^2.
6 a. Drenering og isolasjon §§ 81 og 105.	2 x 3" drenering legges rundt grunnmur og langs bjelkebærende midtvegg og føres til kloakk. Utvendig grunnmur pusses og smøres to ganger med asfalt. Fylling rundt vegger etter forskriftene.
b. Bjelkehoder og takåsers isolasjon mot mur § 88.	På topp av grunnmur og pipefundamenter legges to lag asfaltpapp, også på bjelkebærende vegg.
7 a. Anvendte byggematerialer. Veggenes konstruksjon og dimensjoner. Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX X.	Utvendige vegger 5" reisverk med dobbelt sviller og rem. Utvendig et lag panel, to lag impregner forhudningspapp og 1" stående tømmermannspanel. 12mm. porøse huntonittplater, papp og 3/4" panel på innerside. Bjelkebærende og trapperomsvegg 5" med fyll av 5 cm. tresonittplater og tosidig papp og 7/8" panel. Delevegger 4" med tosidig papp og panel. Delevegg mellom leiligheter settes opp som to adskilte 3" vegger på adskilte golvbjelker med en fritthengende glassvattmatte som lydisolasjon.
b. Bjelkebærende vegger § 82.	
8 a. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte stabilitetsberegninger og detaljtegninger § 132 [2].	-----
b. For betong og jernbetongkonstruksjoner forlanges de av Den Norske Ingeniørforenings hovedstyre i møte i okt. 1925 vedtatte forskrifter befulgt.	-----

9. Gatens bredde og oparbeidelse §§ 48 og 62 samt vedtektene § 5 og § 8.	Etter kommunens bestemmelser.
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	-----
11. Situasjonsplan med tomtens størrelse, avstand til nabo og utvendig veggers høide over jordsmonet §§ 114, 115	Tomtens størrelse 1120 m^2 minus eventuellt 175 m^2. for gateutvidelse. Minste avstand til nabo-grense 8 m., gesimshøyde 6,40 m. gavlhøyde 9,50 m. Dispensasjon innhentet.
12. Bebyggelsens grunnflate i m^2 og antall etasjer. §§ 126 og 74. Samt eldre bygningers areal.	Bebyggelsens grunnflate 158 m^2., i to etasjer. Dispensasjonandragende for grunnflate og gavlhøyde foreligger.
13. Angivelse av bebyggelsens og nabo-bebyggelsens høide og takform §§ 71 og 72 samt 132 1e	Gesimshøyde 6,40 gavlhøyde 9,50 m. Sadeltak. Nabobebyggelse samme høyde og takform.
14. Side og bakbygninger samt avstand til disse §§ 75, 76.	-----
15 a. Innvendige trapper §§ 89, 90, 91, 92 og 93. b. Trappenes stigningsforhold:	Inngangstrapp bredde 1,30 m. opptrin 17,50 cm. inntrin 27,50 cm. Trapp fra 1. til 2. etasje bredde 1,10 utvendig vange, opptrin 17,50, inntrin 27,50 cm. Loftstrapp bredde 1 m. utvendig vange, opptrin 17,2 inntrin 27,5 cm. Kjellertrapp bredde 0,9 m. opptrin 18,6 inntrin 25 cm.
16. Utvendige fritrapper § 90 8	-----

17.	Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys og luftegraver, deres bredde og overdekning § 68.	-----
18 a.	Nedfallsrør, kloakkledning og kummer, vanntilførsel §§ 60, 61 og 98 samt vedtektene § 13.	Taknedløp føres i egen ledning til samlekum, og forbindes med kloakk. Hovedkloakk legges inn fra gate til toromsseptikktank med 4" forgrening til opplegg i kjeller. Inntak fra hovedvannledning i gate legges 1 1/4" kabber med ut- og innvendig avstengning.
b.	Spesialanmeldelse fra rørlegger, særskilt til stadsingeniøren.	Følger senere.
19.	Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Et loftsrom innredes i hver gavl, Høyde 2,35 m. Minste vegghøyde 1,80 m, Golvareal 9 m^2, lysflate 1 m^2.
20.	Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104 og § 105.	Etasje høyde i 1. og 2. etasje 2,50 m. alle rom over 6 m^2, lysflate over 1/10 av golvflaten. Etasjehøyde i kjeller 2,10 m., vaskerom 2,20 m.
21.	Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.	Vegger 4" med tosidig papp og panel, samt 1 lag 12 mm. porøs huntonitt stubbegolv mellom sperrer, og golv på haneband, huntonitt, papp og panel på underside.
22 a.	Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum § 105.	-----
b.	Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel § 108.	Vaskerom og rulle i kjeller, tørkeplass på loft, og tørkestativer i hage. To boder for klær på loft samt kotter i leilighet. Rom for mat og brensel i kjeller for hver leilighet.
23.	Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 [1] og [4].	Takform sadeltak med 32 1/2 vinkel. Fasadebehandling tømmermannspanel med 1" underliggere og 3/4"x 2 1/2" overliggere. Over- og underligger bytter på utbygget hjørne og gavlparti.

24.	Taktekning § 87 [1] kfr. også dept. forskrifter Kap. XI.	3" x 6" sperretak, 1" pløyde takbord, 1 lag asfaltpapp D. kvalitet, dobbeltlekning og krumme teglstein med mønepanner.
25.	Brandvegg og takfall mot nabogrense § 83 og felles brandvegg § 84.	-----
26.	Hovedinngang og innkjørsel, høide og bredde § 95 [3] og [5].	Hovedinngangdør 1,20 m. med sideklaff, høyde 2,10 m.
27.	Lysgårder § 78.	-----
28.	Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt.	-----
29 a.	Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 [1] og [2].	Balkonger på utkraget bjelkelag, halvt overdekke Golvet tekkes med sink med innvendig takrenne. Balsakin over hovedinngang får sinktekning og takrenne i forkant med rennetut ut til siden. Balkonggolv 10 cm. lavere enn innvendig golv.
b.	Dør, port og vinduer § 95.	Dører og vinduer utføres som "Norsk Standard" i furu. Entredør til trapperom eik med trådglass.
30.	Fremspring eller tilbaketrekning av enkelte dele av fasaden § 66.	Hjørner og gavlparti trukket 5 cm. ut.
31.	Skur og telt. Kvadratinnh. Avstand fra bygning, nabo og gate §§ 119, 120 og 121.	-----
32.	Priveter og vannklosettanlegg § 109.	Fire vannklosetter i eget rom 0,85 x 1,25 m. 4" avløp til toroms septikktank, lufting og avtrekk over tak.

33. Fast overdekke i gårdsrum § 77. -----

34. Innhegning mot gate, forhaver §§ 124, 148 og 149.

Rundt plenene mot gate og veier settes opp gjerde 50 cm. høyt med to stenger av vinkeljern 40 x 40 mm. innstøpt i sokkeler av betong i 2,5 m. avstand Sokkel med grov singel utvendig som syrevaskes, stenger sortlakkeres. Gressplener og skrittheller se hageplan. Tørkestativer settes opp av galvaniserte 2" rør i støpt sokkel. Espal.

35 a. Antall røkpiper og deres dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Dept. forskrifter Kap. XII og XIII.

3 røkpiper med et lufteløp 9" x 9" og 6" x 9" 2 og fem ildsteder til hver pipe med røkrør direkte til pipe. Feieluke på loft og i kjeller.

b. Hvorledes avdekkes pipen?

Pipen avdekkes med betongkrage.

c. Takluker, snefangere, takstiger § 97 jfr. vedtektene § 12.

Takluker, fire ruter, på tørkeloft.

36 a. Opvarmningsapparater, kjeleanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Dept. forskrifter Kap. XIV.

Ovnsoppvarmning, rett veggkamin i stuen.

b. Er kjelene anbragt i ildsikkert rum? Avtrekk for ildsikkert rum?

Eget avtrekk fra vaskerom.

37. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 [4] og [5].

Stubbefyll, 10 cm. kiselgur eller tørket leir. 5 cm. tresonitt i bjelkebærende- og trapperomsvegger.

38 a. Hviler der servitutt på eiendommen og i tilfelle hvilke? -----

b. Har naboen gavlvinduer som vil bli tildekket ved nybygning? Er der noen hjemmel herfor og i tilfelle hvilke? ------

39. Dette byggearbeide er overenstemmende med bygningslovens § 132 [3] anmeldt til følgende naboer: -----

40. Ytterligere oplysninger:

Hermed søkes om spesiell tillatelse til å benytte krumme cementtakstein til tekning.

Arbeidet må ikke påbegynnes før byggelinje og høider er utstukket fra bygningskontoret jfr. § 134. Stillaser utføres i h. t. dept. forskrifter kap. XVIII og anmeldes for kontrollens skyld særskilt til bygningschefen. Byggearbeidet skal efterhvert som det skrider frem anmeldes til bygningskontrollen som bestemt i bygningslovens § 136. Innflytning må ikke finne sted før ferdigattest er erholdt av bygningschefen. Før ferdigattest utferdiges skal der være innsendt attest til bygningschefen fra feiermester angående piper og ildsteder, og fra helserådet ved stadsfysikus angående det sanitære anlegg. Likeså skal brandstige og husnummer være anbragt. Husnummerskiltet skal ha en høide av 15 cm. og nummeret malt i hvit farve på blå bund. *Ved sin underskrift avgir både anmelderen og ansvarshavende erklæring om nøiaktig å befølge hvert punkt i anmeldelsen såvel det trykte som det skrevne. Er anmeldelsen unøiaktig eller mangelfullt utfylt eller de innsendte tegninger og beregninger ufullstendige til bedømmelse av byggverkets lovmedholdighet og stabilitet vil bygningsrådet ikke behandle anmeldelsen.*

Kristiansand S. den 18. sept. 19 48

Kr.sands Bolig- og Byggelag

Byggherre

For Kristiansands Bolig- og Byggelag

Anmelder

Adresse:

Adresse:

Johan Lindeberg til 8/3-49

Ansvarshavende

~~Adresse:~~ fra 8/3-49

L/hb

Matr.nr. 8, Lillemyrveien. J.nr. 1364-1948.

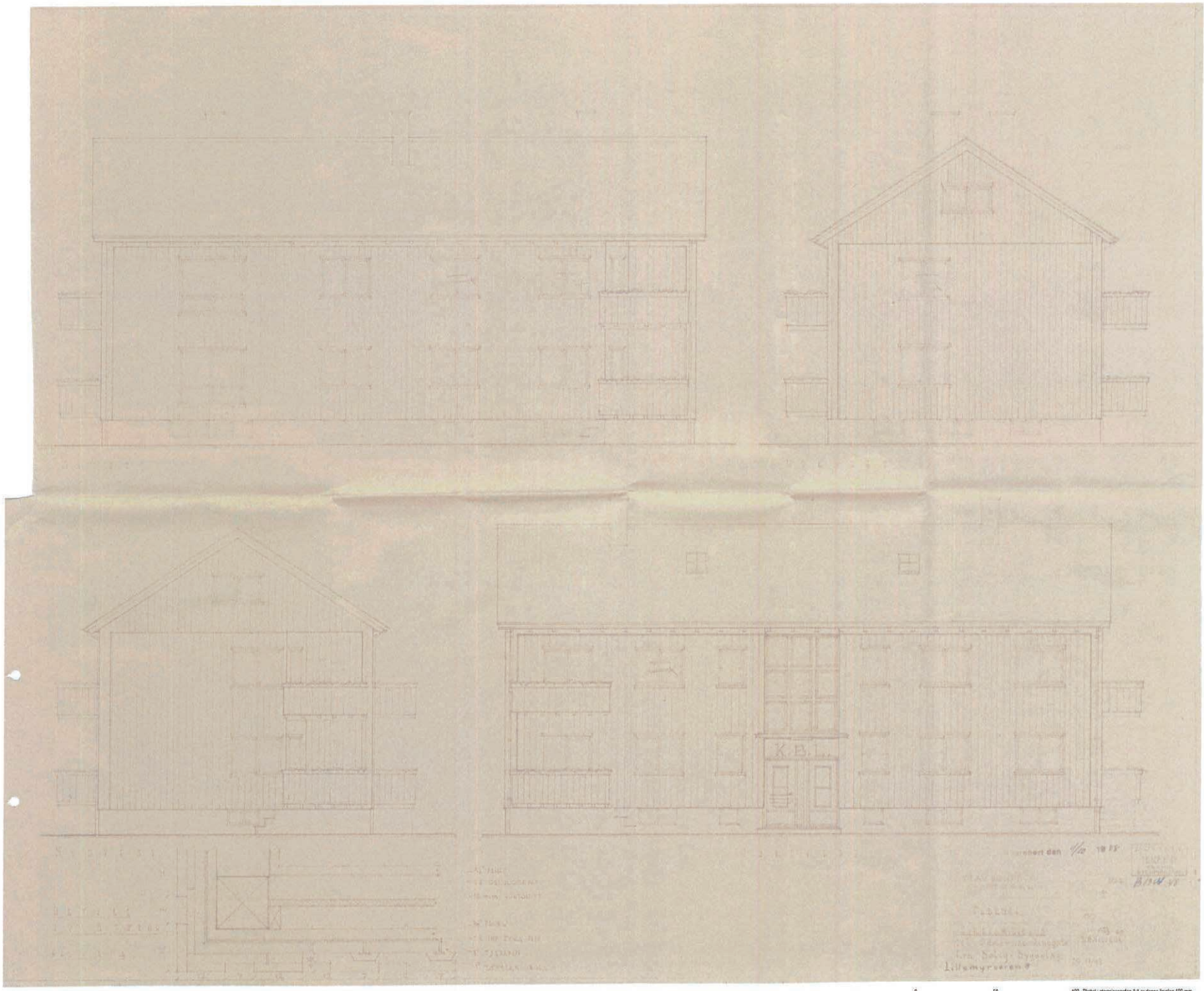
Anmeldelsen er i overensstemmelse med den vedtatte plan.

Sokkelhöyden er fastsatt til kote 10,77.

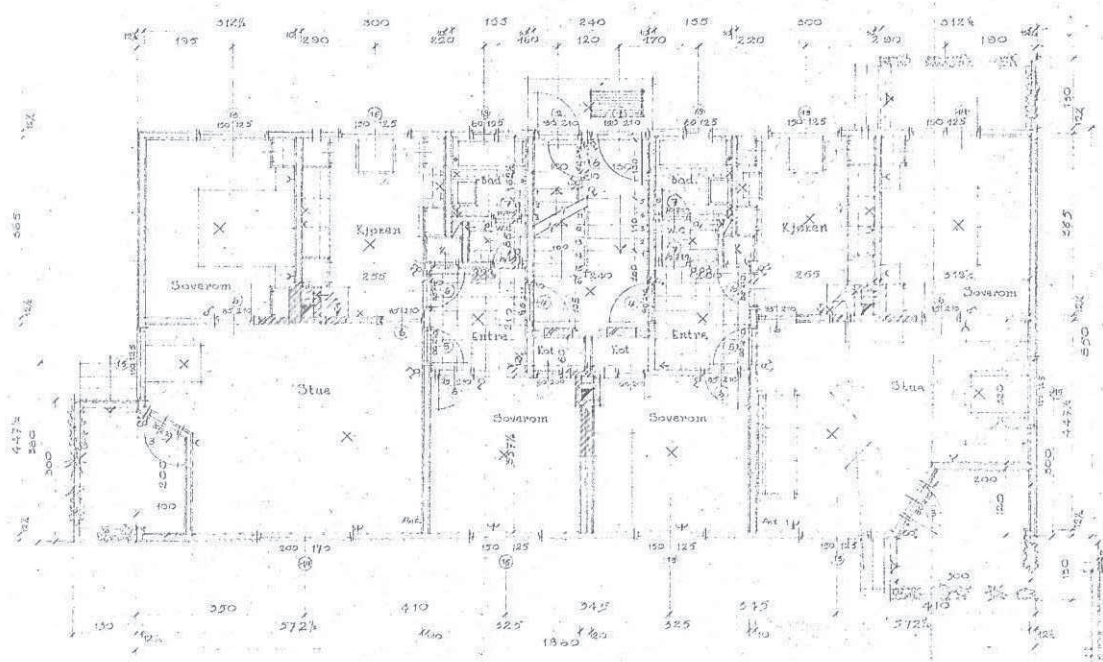
Byplankontoret, Kristiansand S, den 4. oktober 1948.

J. Koren.

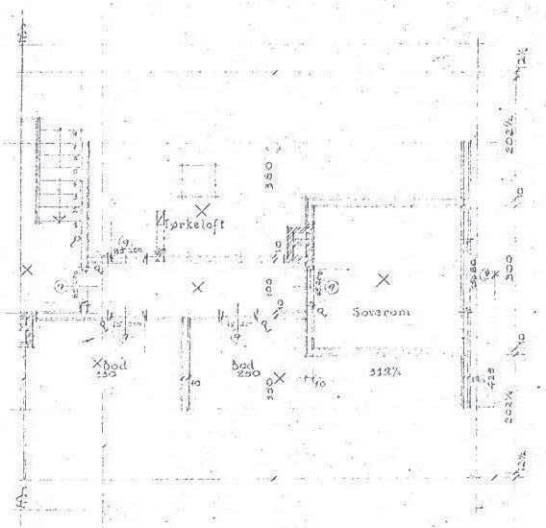
Lars Li.



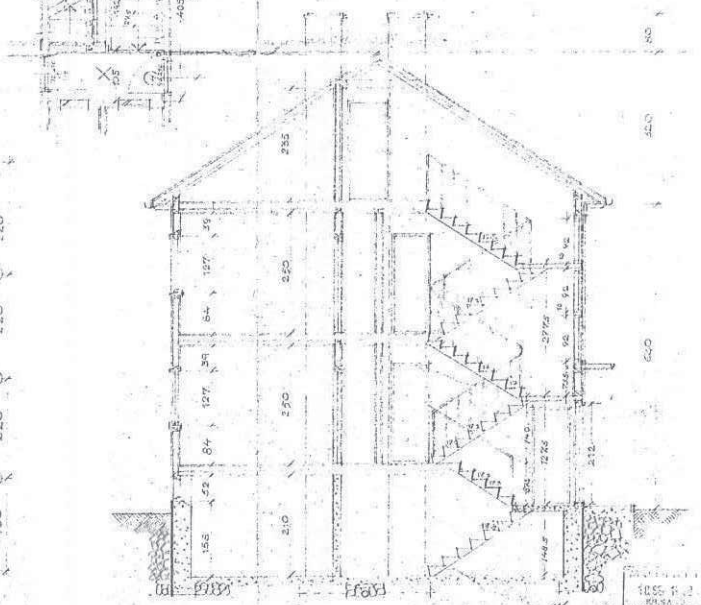
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjelen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



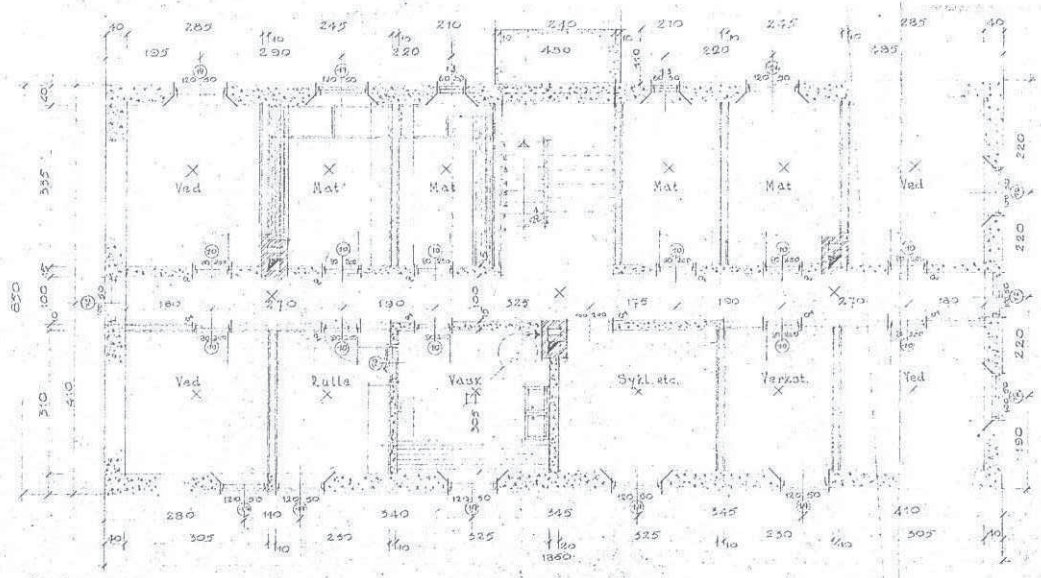
E T A S J E P L A N



L O F T



T A K S T O L

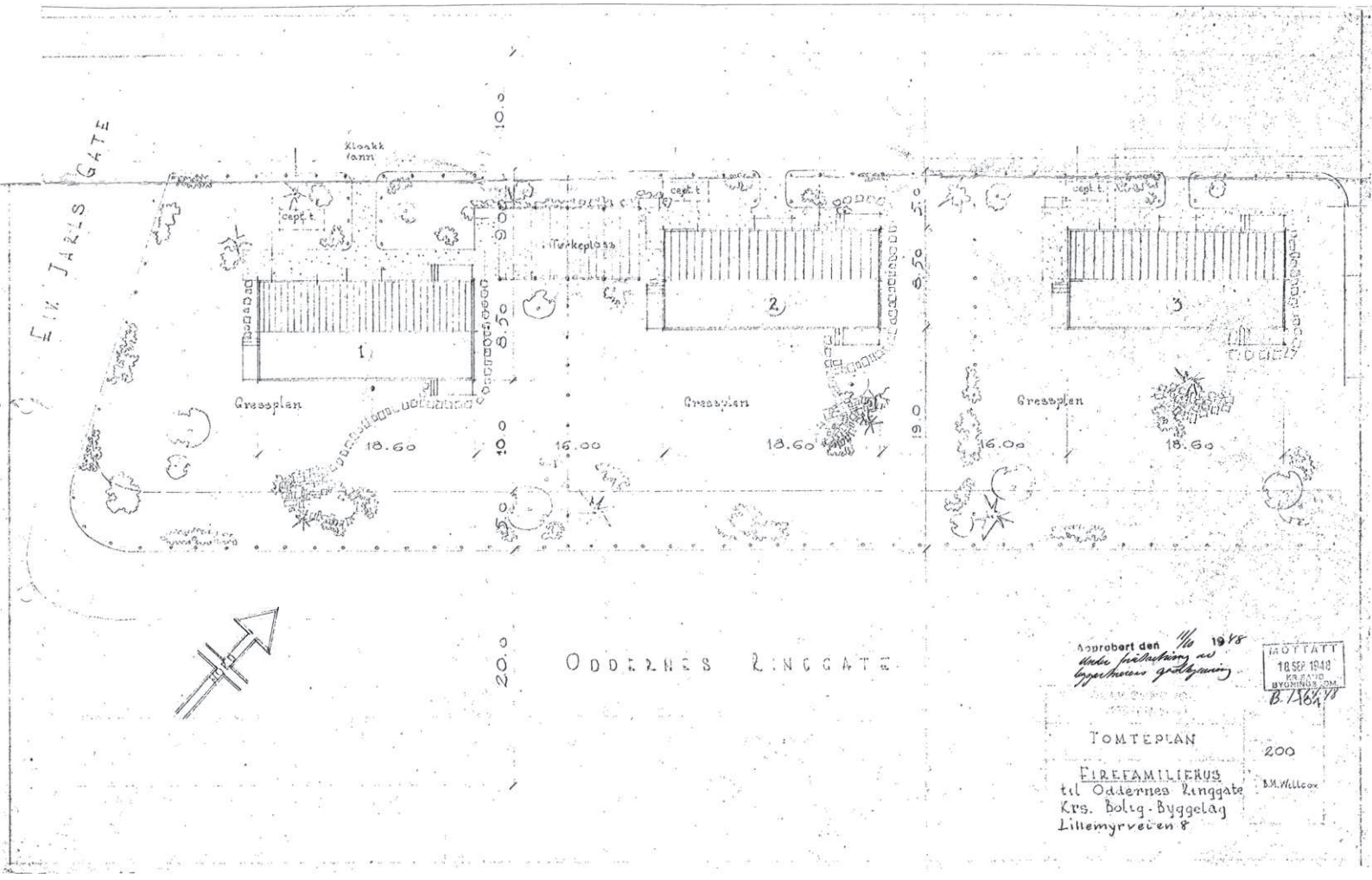


K J E L L E R

S N I T T

Godkjent den 19/8 1948 B/36448
på vegne av kommunen
OLAV BOHNE
104
5
PLANER OG SNITT
Eiendommen nr. 4 1/3 & 99
til Odderngs Ringgate
for Bolig-Byggelag
Lillemyrveien 8
50
50 11/47

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



Approbert den 11/10 1948
under forutsetning av
tegnerens godkjenning

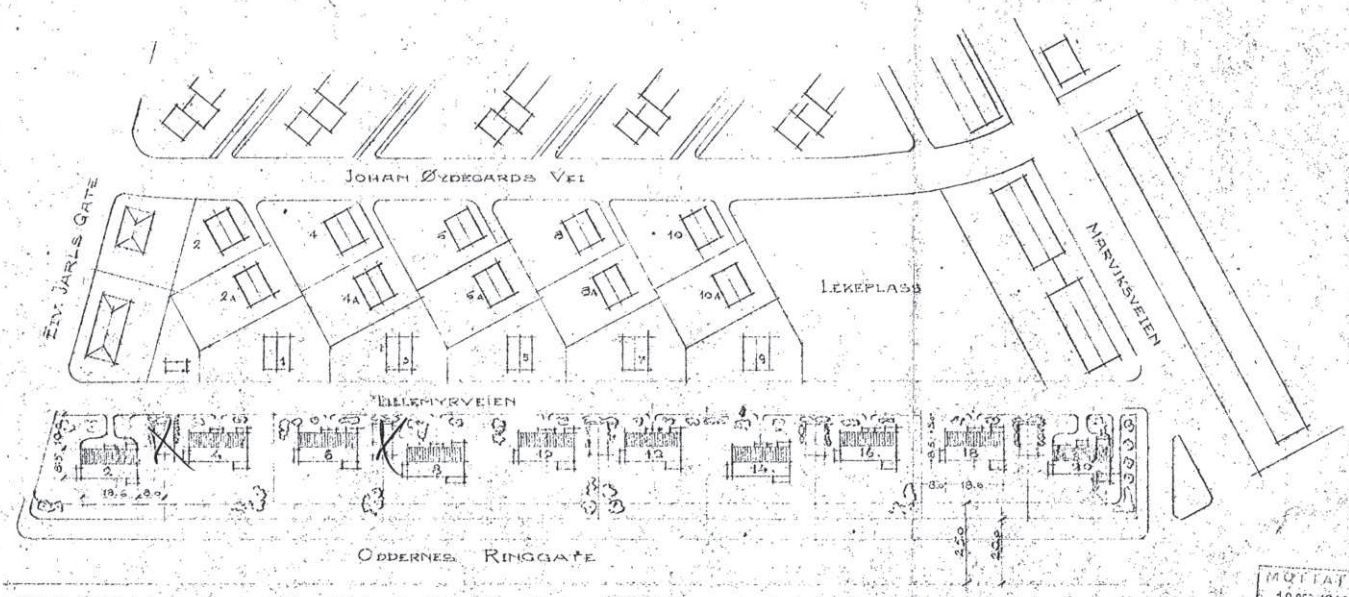
MOTTATT
18 SEP 1948
KGL. DANSK
BYGNINGSKOM.
B. 1464/48

TOMTEPLAN

1:200

FIREFAMILIERUS
til Oddernes Ringgate
Krs. Bolig-Byggelag
Lillemyrveien 8

B.M. Wilcox



MOTTATT
18. SEP. 1948
KR.SAND BYGNINGSTOM.
B. 1364/48

OLAV SONDROL
ARKITEKT M. N. A.

TOMTEPLAN.

FIREFAMILIEHUS
TIL ODDERNES RINGGATE
KRS. BOLIG-BYGGELAG
Lillemyrveien 8

Nr. 104
Blad 1
Dato 1948
Fab. 50/11 48
av Sen
Kontr.

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Lillemyrveien 8

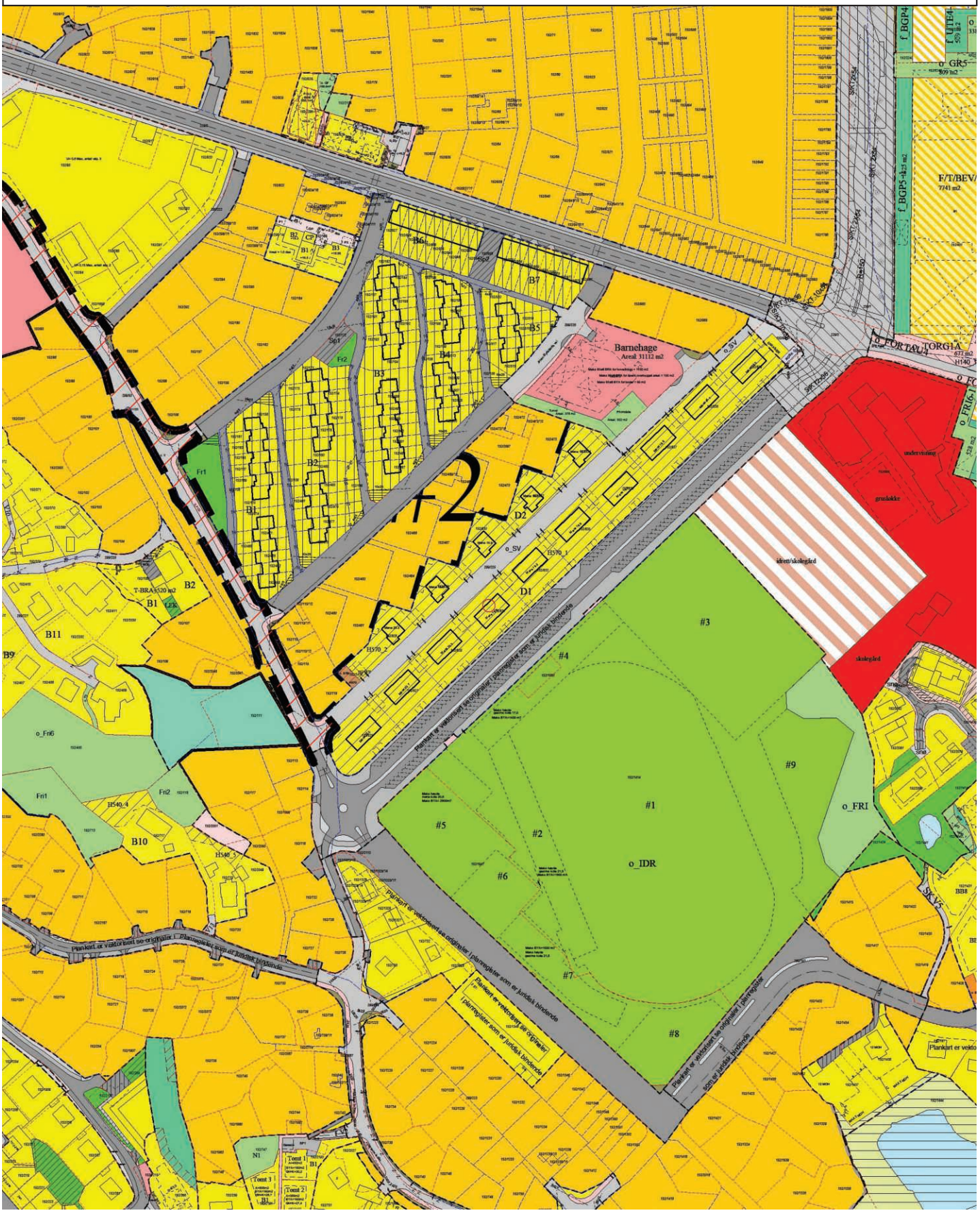
Dato: 04.08.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1393.
Reguleringsbestemmelser for
LILLEMYRVEIEN . Detaljregulering.
Dato: 05.01.2015

1.1. Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (pbl § 12-5 nr 1)

1.1.1. Bebyggelsestype
Hensikten med bestemmelsene er å bevare områdets karakter og verneverdig bebyggelse.
Området er ferdig utbygd boligområde.
Felt D1: Lillemyrveien 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, tillates 4 bruksenehet pr eiendom med 1 felles hovedinngang.
Felt D2: Lillemyrveien 3, 5, 7, 9, 11, tillates 2 bruksenheter pr. Eiendom med adskilt inngang.

1.1.2. Krav til uteoppholdsareal
For hver bruksenhet skal det avsettes minst 80 m² uteoppholdsareal.

1.1.3. Garasjer og boder
Bestemmelsene gjelder borettslagets garasjer i felt D1 og D2.
Det tillates 2 frittstående garasjer pr. eiendom med maks bredde = 3,6 m, maks mønehøyde = 3 m og maks BRA = 22 m². Takform skal være lik takform på eksisterende garasjer. Garasjer plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.
Redskapsbod skal være maks BRA = 10 m². Takformen skal være saltak i felt D1 og skurtak/saltak i felt D2. Maks mønehøyde = 2,8 m. Det tillates 1 bod pr bruksenhet.
Redskapsbod plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Bod under balkong i 1. etasje kan tillates. Den skal kles inn med tre i samme farge som sokkel.
Arker og kvister er ikke tillatt.

1.1.4. Balkonger
Balkonger i felt D1:
Balkonger på gavlside kan utvides til maks 2,2m ut fra veggliv.
Balkonger på frontside kan utvides til maks 2,2m ut fra veggliv og med maks lengde på 4m langs fasaden.
Balkonger på hagesiden kan utvides til maks 2,2m ut fra veggliv.
Balkongene kan ikke trekkes ut forbi hushjørnene.
Nye trapper fra balkong i 1. etasje skal være i tre.
Trapper fra balkonger i 2. etasje tillates ikke.
Balkonger i felt D2:
Balkonger på gavlside, mot nordvest, kan utvides til maks 2,8 m ut fra veggliv og med maks lengde 4,5m langs fasaden med intigrert trapp fra 2. etasje.

1.1.5. Takvinduer felt D1 og felt D2
Takvinduer skal ligge i takflaten. Arker og kvister er ikke tillatt.

1.1.6. Kjellervinduer felt D1 og felt D2
Ved eventuell utbytting av kjellervinduer skal dagens vinduesbredde beholdes. Høyden på vinduene begrenses med sokkelhøyden dog ikke høyere enn 70 cm. Der hvor sokkelhøyde er lav er det lov å lage lyssjakt.

1.1.7. Tak over dører
Takutstikk over hovedinngang og kjellerdører skal være flatt i samsvar med eksisterende.

1.1.8. Utnyttelse
Bolighus reguleres med eksisterende BYA. I tillegg kan det oppføres balkonger, garasjer og boder i samsvar med punkt 1.1.3 og 1.1.4.

1.1.9. Høyder
Bestående boligbebyggelse reguleres med eksisterende kotehøyde på gesims og møne.

1.1.10. Gjerder
Gjerder skal være av hvitmalt tre. Bord på gjerde i tomtegrense skal ha maks høyde på 80 cm.

1.1.11. Estetiske forhold
Bygningene skal bevares med de fasadeelementene de har pr dags dato.
Takflater skal ha ikke-reflekterende farge. Ved utskifting av takmaterial skal rødfarget betongstein brukes.
Fasader skal være hvite. Inngangsdører skal markeres med en kontrastfarge.

1.1.12. Avfall
Avfallsdunker kan inngjerdes enten ved garasje eller inngangsparti.

1.1.13. Avkjørsel
Det tillates kun 2 avkjørsel til garasjer pr eiendom som vist på plankart.
Det tillates ikke biloppstillingsplass på eiendommene.

1.2. <u>Bruk av veigrunn, jf. pbl § 12-7 nr. 14.</u>
Lillemyrveien skal være offentlig.

1.3. <u>Faresone – høyspenningsanlegg</u>
I Lillemyrveien 1A er det en trafo. Den er markert som teknisk bygg på plankart.

1.4. <u>Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø</u>
Felt D1 og D2:
Formålet med reguleringsplanen er å sikre bevaring og utbedring av den arkitektonisk og kulturhistorisk verneverdige bebyggelsen i området.

Eksisterende bygninger tillates ikke revet. Disse bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall.

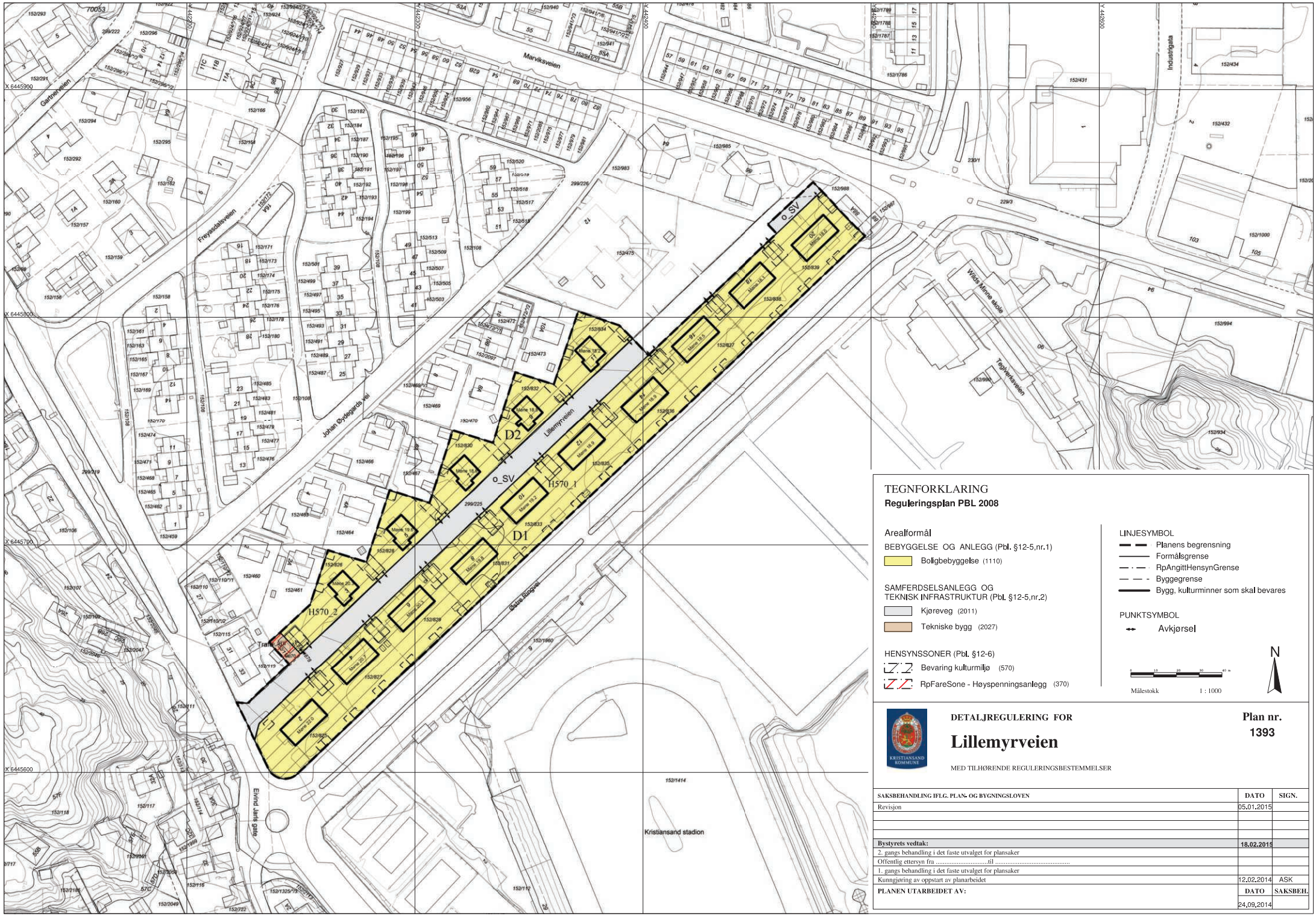
Bevaringsverdige bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges under forutsetning av at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til materialbruk, detaljering, form og fargebruk.

Vinduer skal være av tre med glass i faste gjennomgående sprosser og samme størrelse og inndeling som de opprinnelige unntatt det som står i punkt 1.1.6.
Ved skifte av dører skal tilsvarende tilpassede dører benyttes.
Mindre tilbygg og påbygg kan i dette tilfellet ikke tillates.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 18.02.2015 som sak nr. 25.

Plan- og bygningssjefen



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

- Boligbebyggelse (1110)

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

- Kjøreveg (2011)
- Tekniske bygg (2027)

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- Bevaring kulturmiljø (570)
- RpFareSone - Høyspenningsanlegg (370)

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense
- Bygg, kulturminner som skal bevares

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

N

Målestokk 1 : 1000

KRISTIANSAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

Lillemyrveien

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr. 1393

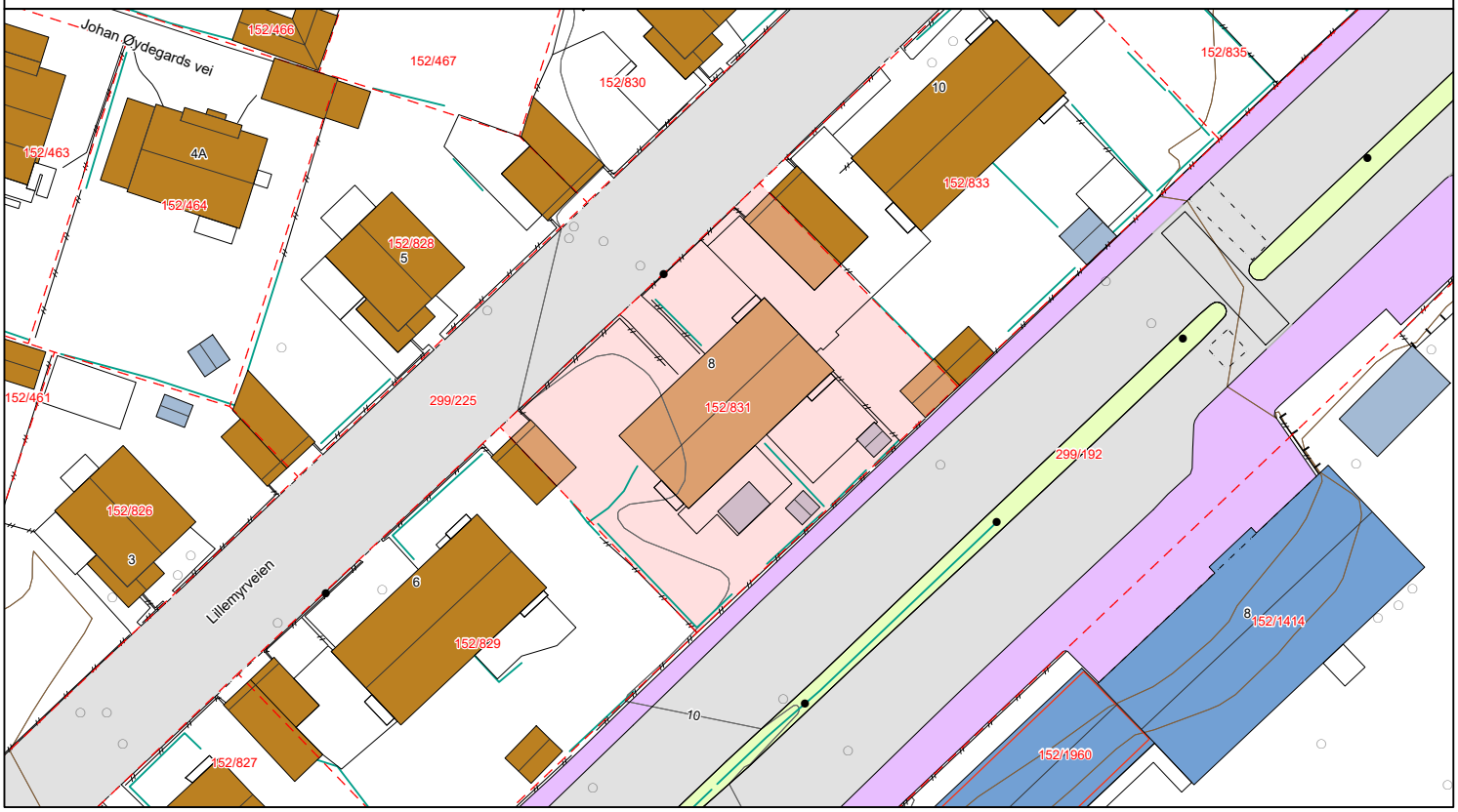
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Revisjon	05.01.2015	
Bystyrets vedtak:	**18.02.2015**	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Offentlig ettersyn fra .....til		
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	12.02.2014	ASK
PLANEN UTARBEIDET AV:	**DATO**	**SAKSBEH.**
	24.09.2014	

Oversiktskart

Adresse: **Lillemyrveien 8, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/831/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 930 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2025

N



Matrikkelkart

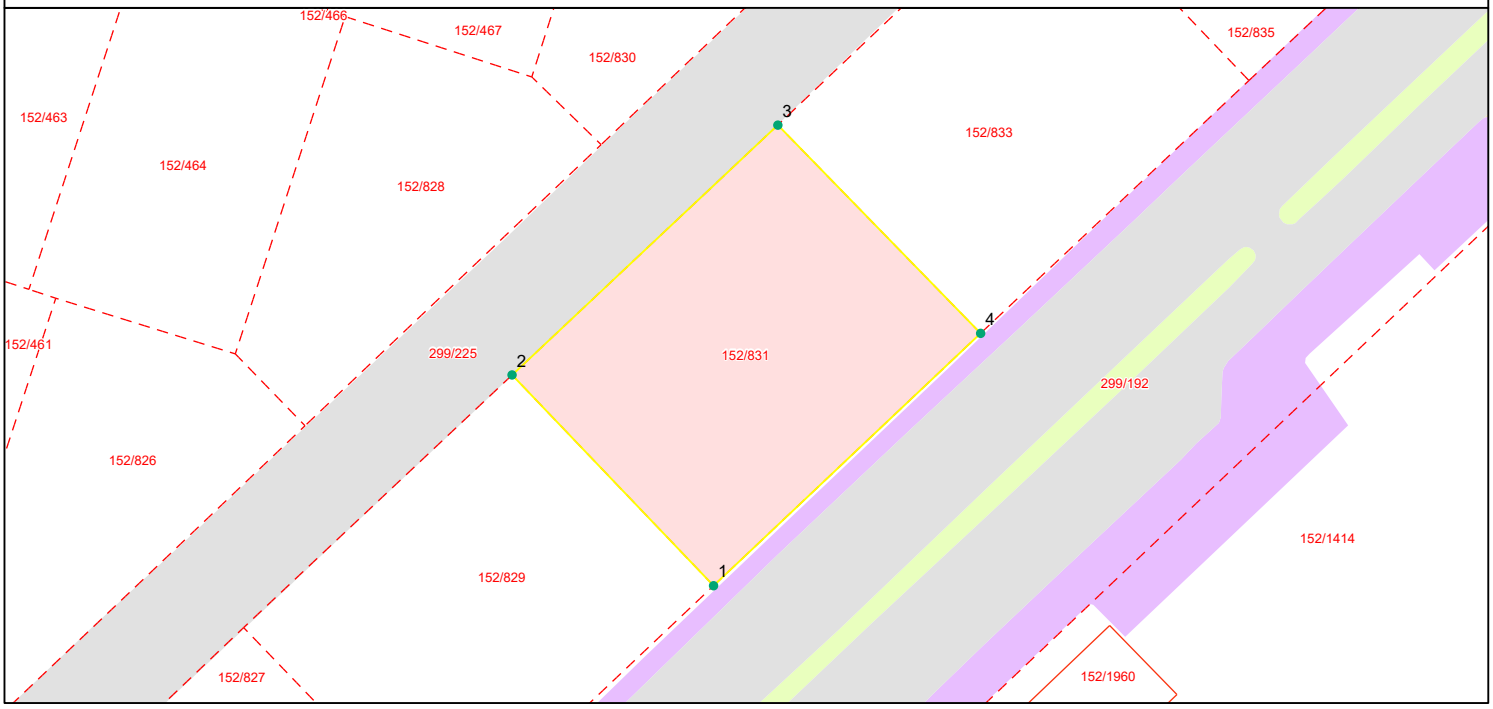
Adresse: **Lillemyrveien 8, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/831/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 930 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2025

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6445670.81	442323.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	27.3	0
2	6445690.52	442304.52	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	34.15	0
3	6445713.88	442329.33	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	27.21	0
4	6445694.41	442348.26	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	34.4	0

Lillemyrveien 8

Nabolaget Valhalla sør - vurdert av 36 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Wilds Minne skole (1-7 kl.) 390 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Kristiansand Internasjonale skole (... 199 elever, 11 klasser	14 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10 ... 93 elever, 9 klasser	18 min 1.6 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	16 min 1.5 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	17 min 1.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kuholmen Linje 13	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 2.8 km
Kristiansand Kjevik	18 min

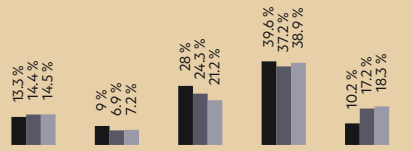
BARNEHAGER

Bamsebo barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.5 km
Roligheden Gård barnehage (0-6 år) 196 barn	8 min 0.7 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Marvika Torv	5 min
Rema 1000 Lund	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valhalla sør	489	232
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

SPORT

Kristiansand stadion	3 min
Wilds Minne skole	5 min
Fresh Fitness Lund	6 min
CrossFit Kristiansand	7 min

«Fantastisk plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

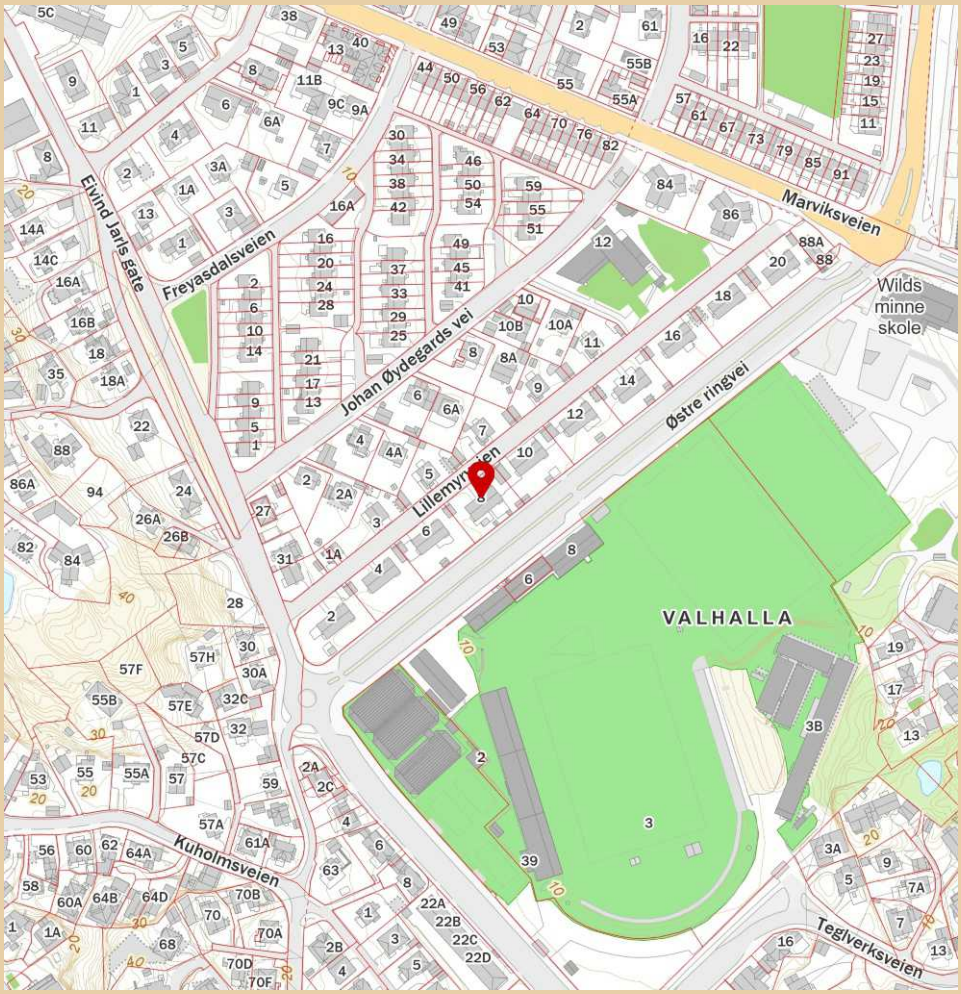
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

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.

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.
