PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

FRYDENLUNDSVEIEN 20 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Frydenlundsveien 20 D , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 600

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5275 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SA1948

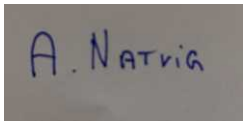
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget 1956. Etablert område og borettslag, midt mellom UiA og sentrum. Offentlig transport like utenfor døren, butikk, bakeri mm i nærheten.

Attraktiv leilighet som fremstår i moderne farger og materialvalg. Bad og kjøkken modernisert, nyere gulv, vinduer, dører mm. Leiligheten fremstår i normal stand utfra alder.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

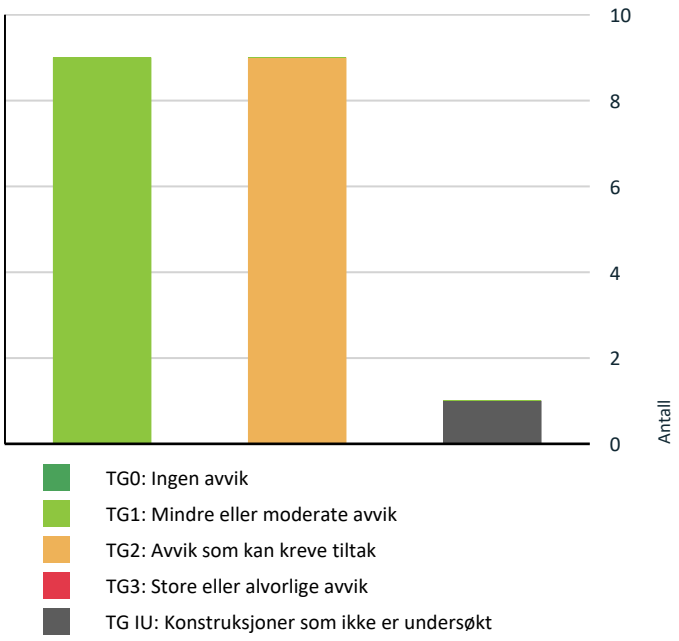
Leilighet

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

Dårlig kvalitet men ser ut til å stemme emd dagens løsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med isolerglass. Nyere. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. De pleier ofte ta litt i nedre karm og kan kreve noe justering.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass, nyere. Funksjon OK.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Funksjon OK.

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nyere innglasset balkong med betongdekke. Tilfeldig valgte skyveglass fungerte OK.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

På generelt grunnlag ansees innglasset balkonger som noe enklere glasskonstruksjoner og noe mindre vann/fuktinnsig kan forekomme.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn ut fra alder i borettslaget.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. De er eldre med unntak av baderom og står litt i spenn når lukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For en optimal funksjon og isolasjonsevne så må de byttes til nyere standard, men det fungerer med avviket.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt utfra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er god oppkant dørsvill, så det kan finnes en oppkant membranløsning bak dørsvill som kompenserende løsning, men ikke mulig å kontorllere. Fungerer evd normal bruk siden det er kabinett hvor vann ledes direkte i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket. Oppsyn ved bruk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, innredning med skuffer, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.



Noe skjevhet i frontene.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksoppsyn.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Integrert oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruksoppsyn.



Tilstandsrapport



Litt bulk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre rørdeler av eldre kobber som kan tilsi vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normalt oppsyn og evt vedlikehold ved behov.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, funksjon OK.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk og fra 2019. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

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





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Dokumentasjon etter el kontroll hentes inn.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

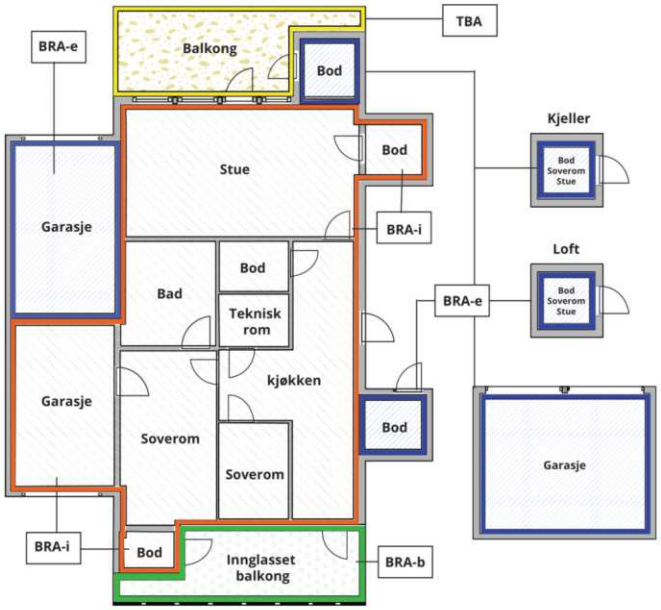
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		9		9	
Etasje	61		12	73	
Loft		3		3	
SUM	**61**	**12**	**12**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal, bod i fellesareal	
Etasje	Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, gang, kjøkken		Innglasset balkong
Loft		Bod i fellesareal	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dårlig kvalitet men ser ut til å stemme emd dagens løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Egeninnsats hovedsaklig, ikke fremlagt dokumentasjon.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	61	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Martine Rødland Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	600		0	3576.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Frydenlundsveien 20 D

Hjemmelshaver
Al Solborg Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AL SOLBORG BORETTSLAG	953265443			Egeland Kaia Rødland, Egeland Martine Rødland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
25

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260195

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Rødland Egeland	Kaia Rødland Egeland

Gateadresse
Frydenlundsveien 20 D

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260195

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert synlige sprekker i himling i stue, antatt i sparkel/gipsskjøter. Sprekkene fremstår som overfladiske, uten kjent årsak eller videre undersøkelser.

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: Utbedring etter elkontroll. Saksnr 34242 / Pin: 3921 1. Bruksanvsining for jordfeilvern/varsler mangler 2. Stue: Benyttet lampettledning, bytte til pr1,5 3. Kjøkken: Ujordet kontakt montert. Byttes til jordet. (Alle må ha jord) 4. Stikkontakt over benk ikke festet ordentlig.

Arbeid utført av: AB elektrisk

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

Beskrivelse: Glitre nett utførte kontroll våren 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260195

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 131260195

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: 131260195

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Rødland Egeland	931cd1a2408e536b71f875e37fe620c06dfbf83e	22.04.2026 16:08:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaia Rødland Egeland	5499e9b2217e526621b864c49820899c8de79c0b	27.04.2026 19:05:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260195

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 14.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solborg 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) 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 2 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

Solborg borettslag A/L

Revidert per 7.februar 2023

§ 1 – Ro og orden

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og å sørge for at husstanden og alle som gis adgang til leiligheten, eller eiendommen for øvrig, ikke volder ubehag, ulempe eller skade for andre.

§ 2 – Kvelds- og nattero

Mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, samt mellom 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager, skal det være ro i borettslaget, slik at andre beboere ikke sjeneres.
Husk at det er svært lytt mellom leilighetene. Musikk, festing, høy stemmebruk, støvsuging, bruk av vaskemaskin og andre forhold som medfører sjenanse for naboene skal ikke forekomme i denne perioden.

Dersom det skal arrangeres fest i en leilighet skal beboerne over, under og ved siden av varsles i god tid.
Gjentatt festing er ikke akseptert, tross varsling av naboer på forhånd.

§ 2.1 Arbeid i leiligheten, inkludert oppussing
Ved ombygging og forandring av leiligheten som kan medføre støy (boring, banking, etc.) som kan tenkes å sjenere andre beboere, skal dette varsles tilsvarende, i god tid før oppstart av arbeidet. Varsel skal også inneholde forventet avslutningsdato for arbeidene. Denne typen arbeid skal opphøre innen kl. 20.00, med mindre annet er særlig avtalt med beboere som berøres av arbeidet.

På lørdager skal arbeid og andre forhold som beskrevet over, ikke starte før klokken 09.00.
På søndager og helligdager skal det ikke utføres støyende arbeid i eller utenfor leilighetene.

§ 3 – Fellesområder

Gårdsrom, trappeoppganger, fellesrom, loft, med flere, skal ikke brukes til lagringsplass. Trappeoppgangene er rømningsveier, blant annet ved brann, og det er derfor ikke tillatt med noen form for oppbevaring i disse. Trappeoppgangene skal til enhver tid ha fri og uhindret passasje i hele bredden.

Dersom man skitner til, eller på andre måter forringer fellesområdene, skal man straks sørge for å rengjøre eller utbedre dette. Tilgrising av fellesområdene som følge av byggearbeider, ved-leveranser og liknende, skal følges opp av ansvarlig andelseier / beboer.

§ 4 – Parkering

Det er ikke tillatt med langtidsparkering / nattparkering på borettslagets eiendom.
Biler som kortidparkeres mellom blokkene må vise hensyn til fremkommeligheten i borettslaget. Det er en forutsetning at utrykningskjøretøy skal kunne komme inn i bakgården til enhver tid.

Natten før søppeltømmingsdag, og morgenen søppeltømming skjer, skal det ikke stå biler mellom blokkene. Søppelkassene er da satt ut til tømming, og parkering vil være til hinder for passasje av utrykningskjøretøy.

Vinterstid må beboerne ta særlig hensyn til arbeid med snørydding, slik at dette ikke hindres av biler i fellesområdene.

Motorsykler og mopeder skal trilles med avslått motor på borettslagets eiendom mellom klokken 21.00 og 08.00.

§ 5 – Søppelhåndtering

Borettslagets søppeldunker deles av 44 husstander, og det er begrenset plass i disse. Søppeldunkene er derfor kun til husholdningsavfall. Annet søppel må beboerne selv levere til egnet mottak.

Lokket på søppeldunkene skal til enhver tid kunne lukkes helt igjen, slik at det ikke tiltrekkes rotter, fugler og andre dyr, samt for å hindre at søppelet spres i nærområdet.
Papp og papiravfall skal komprimeres så godt som mulig før det kastes.

All søppel skal pakkes godt inn, og søppelposene skal knyttes igjen. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, eller annet avfall som kan medføre brannfare.

Kommunens system for kildesortering av søppel skal følges.

Det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor søppeldunkene. Søppel som er plassert slik hentes ikke av renovasjonsselskapet.

§ 6 – Låsing av ytterdører

Ytterdørene til borettslaget skal til enhver tid være lukket og låst. Settes dører åpne i forbindelse med arbeid skal dør og oppgang være under oppsikt.

Personer skal ikke oppholde seg unødig i trappeoppgangene.

Pass på at ytterdørene går i lås. Gi beskjed til styreleder dersom det er problemer med dette.

Påse også at vinduer på loft er lukket, samt at kjellervinduer står i minste luftestilling, både i boder og i fellesområdene.

§ 7 – Vaskeri

Bruk av vaskeriet i kjelleren må reserveres på forhånd, og de oppsatte vasketider skal overholdes.
Maskinene skal behandles i henhold til instruks. Feil på maskinene meldes til styret.
Etter bruk skal vann og strøm slås av, og rommet forlates i god stand.

§ 8 – Generell orden

Banking og risting av tepper, sengetøy m.m. må foretas slik at det ikke sjenerer naboene.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på borettslagets eiendom, eller på verandaer. Gassgrill og elektrisk grill aksepteres, så lenge ikke grill-os er til sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredøren.

Plenene i borettslaget kan brukes til rekreasjon og hygge, men de er ikke tillatt brukt som «treningsanlegg». Høyt lydnivå, skrik og skrål skal unngås, og bruk av området skal ikke være til sjenanse for beboerne i kvartalet.

§ 9 – Brannsikkerhet

Alle leiligheter har fått utdelt brannslukker og brannvarsler, som skal følge leiligheten. Andelseier har ansvaret for at utstyret er montert i sin leilighet, og plikter å etterse at disse fungerer. Det skal gis umiddelbar beskjed til styret dersom det er feil på utstyret, slik at dette kan bli erstattet.

Trappeoppgangene er rømningsveier, og skal ikke brukes til lagring. Det skal heller ikke plasseres noe i trappeoppgangene som kan være til hinder ved en eventuell evakuering.

Det er ikke lov å koble kjøkkenvifter til luftekanalene, da disse ikke er konstruert for å tåle brann. Eventuelle tilkoblede vifter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.

Det er ikke et felles brannovervåkningsanlegg eller varslingsanlegg for brann i bygningene. Lading av batterier, eksempelvis til el-sykler og el-sparkesykler er derfor ikke tillatt i fellesområdene. Det samme gjelder annen aktivitet som innebærer brannfare.

§ 10 – Skader på borettslagets eiendom

Skader på borettslagets eiendom skal meldes fra om til styret snarest mulig. I tillegg skal teknisk avdeling ved Sørlandet boligbyggelag kontaktes, for å sørge for nødvendig oppfølging i tilfeller hvor det er snakk om forsikringsskader.

Eventuelle skader som oppstår i leiligheten eller ytterrom må straks utbedres. Glassruter som blir slått i stykker må beboer sørge for at straks settes i stand, selv om disse ble knust av andre, eller ved uhell. Tilsvarende gjelder for andre skader på borettslagets eiendom, påført av andelseier eller personer andelseier / leietaker har gitt adgang til borettslaget. Skader som kan påvirke bygningsmassen skal alltid meldes fra om til styret.

Vannkraner må skrus forsvarlig til etter tapping. Andelseier er ansvarlig for at det ikke oppstår frostskade på vannledning eller tilstopping av vannavløp fra leiligheten, og at de rom som vannledning går gjennom ikke utsettes for frost. Andelseier plikter å utbedre eventuell skade som følge av mislighold av overnevnte, samt svare erstatning for skader som påføres andre gjennom dette.

§ 11 – Husdyrhold

Husdyr som hund og katt skal ikke anskaffes uten at styret har vært forespurt, samtidig som det er innhentet tillatelse fra nærliggende naboer som kan bli berørt av husdyrholdet.

Tillatelse om husdyrhold gis under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom det kommer klager på husdyrholdet vil dette medføre at tillatelse trekkes tilbake.

§ 12 – Fremleie

All fremleie av andelsleilighetene skal søkes om, og må være registrert.
Søknad leveres digitalt på nettsiden til Sørlandet boligbyggelag.
Nærmere bestemmelser om fremleie finnes på søknadsskjemaet.
Søknad vil bli forelagt styret via Sørlandet boligbyggelag.

§ 12.1 Korttidsutleie

Borettslagsloven åpner for inntil 30 dagers samlet utleie i løpet av året. Slik utleie skal ikke søkes om via boligbyggelaget, men andelseier skal levere en samlet oversikt over denne typen utleie til styret. Oversikten skal inneholde informasjon om hvem som til enhver tid disponerer leiligheten, og oppdatert, samlet oversikt skal foreligge før utleie inntreffer.

§ 13 – Dugnad

Det betales inn 240 kroner per år over husleien (20 kroner per måned), til dugnadsfondet. Beløpet utbetales i sin helhet til andelseiere som møter opp og deltar på dugnaden. Det kan i særskilte tilfeller også avtales godtgjørelse for annet utført arbeid.

§ 14 – Flytting

Ved flytting skal andelseier overlevere samtlige nøkler som gir adgang til borettslaget og leiligheten. Det skal følge med minimum 3 nøkler til leiligheten. Eventuelle mangler skal meldes til styret, som bestiller nødvendig antall nøkler for selgers regning.

Selger, eller selgers representant, plikter å overlevere husordensregler, samt andre rundskriv og forordninger, samt orientere den nye andelseieren om alle forhold av betydning for eierskapet.

Søppel fra inn- og utflytting skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser.
Slikt søppel må andelseier selv levere på Avfall Sør sine gjenvinningsstasjoner.

§ 15 – Informasjon fra styret

Rundskriv og meldinger fra styret skal gjelde på samme måte som husordensreglene, og beboerne skal innrette seg etter disse. Gjentatte forseelser og mislighold vil bli påtalt.

§ 16 – Anvendelse av husordensreglene

De reviderte husordensreglene erstatter gjeldende husordensregler, datert 15.januar 2012.

Andelseiere og beboere er ansvarlig for å informere sine gjester om aktuelle husordensregler og parkeringsbestemmelsene i borettslaget.

Husordensreglene er laget for å legge til rette for et best mulig miljø i borettslaget.
Det henstilles til andelseierne om å sette seg inn i husordensreglene og å gjøre sitt beste for å følge dem. Så lenge alle beboerne retter seg etter disse, ligger alt til rette for at man får gode naboforhold og et trivelig miljø i borettslaget.

Husordensregler er vedtatt av Generalforsamlingen 3.mai 2023.

Boligopplysninger:

AL Solborg Borettslag		Vår ref.:	43/25	Fødselsdato eier:	23.06.1995
Frydenlundsveien 20 D		Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	01.05.1997
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Martine Rødland Egeland, Kaia Rødland Egeland		
Organisasjonsnr:	953 265 443	Andelsnr:	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 751

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 236
	Renter felleslån	1 483
	Driftskostnader	2 500
Tilleggsytelser:	Dugnad	20
	Telia TV / Bredbånd	512

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	357 156	Gjeld siste årsoppg.:	361 046
Klient ajourf. lån:	15 714 879	Klient gj. s. årsoppg.:	15 886 028

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 60308122797, Nordea

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 20.04.2026: 15 714 879

Andel av saldo: 357 156

Første termin/første avdrag: 25.03.2021 (siste termin 25.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lasse Moen Sørensen
Adresse:	Gravane 2
Postnr/-sted:	4610 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 91641292
E-post:	solborgbrl@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 751
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	361 046	Andre inntekter:	1 108
Annen formue:	31 134	Utgifter:	19 722		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	5 000
Andelsnr:	25	Partialobligasjonsnr:	00025

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	152/600
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588256

Boligopplysninger:

AL Solborg Borettslag	Vår ref.:	43/25	Fødselsdato eier:	23.06.1995
Frydenlundsveien 20 D	Type:	Borettslag	Fødselsdato medeier:	01.05.1997
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Martine Rødland Egeland, Kaia Rødland Egeland		

Organisasjonsnr: 953 265 443

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL SOLBORG BORETTSLAG

Tirsdag 13.05.2025 Kl: 18:30
Bakgården i Solborg borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen velges til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: (utpekt andelseiers navn) velges til å bekrefte antall tilstedeværende og fullmakter, i samarbeid med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes. Budsjett for 2025 tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ønske om å installere varmepumpe i leilighetene

Ønsker at man skal se på muligheten til å sette inn varmepumpe i leilighetene. Det vil være mer miljøvennlig en bruk av vedfyring, og etter det jeg skjønner så er varmepumpene blitt veldig mye bedre i forhold til støy.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Forslag til vedtak:

1. Borettslagets vedtekter *§4-1 Boretten* tilføres nytt punkt 5:

   <u>Installasjon av varmepumpe</u>
   Etter søknad kan styret i borettslaget gi tillatelse til installasjon av varmepumpe i tilknytning til en andel i borettslaget. Styret står fritt til å velge leverandør, kvalitet, plassering, lydnivå og montering av varmepumpa. Etter montering er det andelseiers ansvar å bekoste reparasjoner og vedlikehold av varmepumpa. I tilfellet fasaden skal rehabiliteres, skal andelseier bekoste eventuell demontering av varmepumpa. Andelseier skal bekoste eventuelle reparasjoner som følge av at fasaden skades ved demontering av varmepumpa.

   Eksisterende punkt 5 blir da punkt 6.

2. Styret får fullmakt til å installere varmeelementer i alle taknedløp, slik at disse er forbered for å ta imot kondensvann fra varmepumpene. Installasjon og vedlikehold av varmeelementene vil være borettslagets ansvar.

Styrets innstilling: Saken er også meldt inn av Silje Gundersen og Salman Hamdan i Frydenlundsveien 20A.

Ønsket om å kunne installere varmepumpe er forståelig, og et tiltak for å redusere fyringskostnadene. Det er imidlertid viktig at varmepumpene installeres slik at de ikke er til sjenanse for andre leiligheter, både med tanke på støy, vibrasjoner og kondensvann.

Varmepumpene må monteres på borettslagets eiendom. Det er derfor en forutsetning at montering kun gjøres etter avtale med styret.

Blokkene er gamle og støy og vibrasjoner forplanter seg svært lett mellom leilighetene og i bygget. Det må derfor tas særlige hensyn knyttet til montering av varmepumper. Etter å ha rådført oss med både SØBO og entreprenører mener styret at montering kan godkjennes forutsatt at det gjøres gjennom avtale som inngås av styret. Dette sikrer at det monteres pumper med lite støy og vibrasjon, samtidig som pumpene monteres etter felles standard som minimerer støy og vibrasjon i byggene, og at kondensvannet fra pumpene håndteres best mulig.

Når tillatelse er gitt er det kun borettslagets leverandør av varmepumper som kan brukes til installering og vedlikehold. Dette kan virke strengt, men er et viktig premiss for å redusere risiko for støy og andre utfordringer med pumpene, både ved installasjon og i driftsfasen.

Varmepumpene må monteres inne på den enkeltes veranda, slik at fasaden ikke påvirkes.
Slik installasjon innebærer imidlertid en utfordring med tanke på pumpens effekt. På vinteren vil pumpen kjøle ned luften på verandaen, og det vil kreve god lufting for å sikre tilførsel av tilstrekkelig "ny" luft for at pumpen skal ha maksimal effekt.
Varmepumpene krever også jevnlig vedlikehold. Dette er særlig viktig i et borettslag, siden feil på pumpene kan føre til økt støy og vibrasjon som sprer seg i bygget. Slik vedlikehold er relativt kostbart, og skal utføres i tråd med anbefalt serviceintervall for pumpene, som normalt er hvert andre år.
De to faktorene som er nevnt ovenfor vil påvirke effekten og totaløkonomien ved en installasjon av varmepumpe. Styret oppfordrer derfor den enkelte andelseier til å ta høyde for dette når installasjon vurderes.

Varmepumpene avgir kondensvann, og vannet må ledes til avløp/nedløp fra takene, slik at det ikke skader andre bygningselementer. For å sikre at kondensvannet blir ledet bort også på kalde dager, må det da installeres varmeelementer i alle nedløp fra takene. Styret mener kostnadene til dette vil være en konsekvens av at generalforsamlingen eventuelt godkjenner montering av varmepumper. Installasjon av varmeelementer vil derfor bli bestilt og dekket av sameiet dersom generalforsamlingen vedtar å godkjenne montering av varmepumper, for å tilpasse og sikre bygningsmassen best mulig for risiko knyttet til pumpene.

Kostnad for installering av varmeelementer i alle 13 nedløp er anslått til 125.000,-.

Det kreves 2/3 flertall for å endre vedtektene.
Forslag til nye vedtekter, med nye tilføyelser markert, er vedlagt saken.

4.2 Maling av trapper i inngangsparti

Ønsker maling av innvendig trapp fra inngangspartier og ned til kjeller døren. I oppgang 4 b ser det ganske slitt ut.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Forslag til vedtak: Styret får generalforsamlingens støtte til at trappeoppgangene gjennomgås, og at det bestilles oppmaling av trappeoppganger der det er behov for slik utbedring.

Styrets innstilling: Denne typen saker er innenfor styrets handlingsrom, og trenger i utgangspunktet ikke meldes inn som sak til generalforsamlingen. Ønsker om mindre vedlikeholdsarbeider kan når som helst meldes inn til styret for vurdering.

Når saken likevel er meldt inn mener styret det er fint at generalforsamlingen gir sin tilslutning til at styret gjennomgår oppgangene og vurderer hvor det er på tide å bestille oppmaling av gulv, etc. Det er positivt at de som daglig bruker oppgangene og observerer denne typen avvik, gir beskjed til styret, slik at avvik kan vurderes utbedret.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte slikt vedtak.

4.3 Bosoneparkering

Det er en stor utfordring å få parkert hos oss og på Lund generelt, og jeg ønsker derfor at styret tar opp mulighetene for kommunal bosoneparkering for borettslaget. Problemet med parkering vil trolig bli enda større når de nye bomstasjonene kommer i drift, og det kan derfor være lurt å komme i dialog med kommunen så raskt som mulig.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen i Solborg borettslag er positive til at det etableres bosoneparkering i området.
2. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å arbeide videre med å få etablert bosoneparkering, i samarbeid med andre borettslag i området.

Styrets innstilling: Styret er helt enige i, og støtter behovet for å få etablert bosoneparkering.

Saken er også meldt inn av Elisabeth Hovland i Frydenlundsveien 20A.

Styret har gjennom året jobbet med å få løftet saken, og har prøvd å få Kristiansand parkeringsselskap på banen. Engasjementet strandet imidlertid i første omgang. De og kommunen ønsker ikke å ta saken videre med mindre det er et bredt lokalt ønske og initiativ bak ønsket.
Styret prøvde i løpet av 2024 å få engasjert omkringliggende borettslag gjennom et initiativ via SØBO, men vi fikk for liten respons til å kunne ta saken videre.

I ettertid har vi imidlertid likevel fått et par andre borettslag engasjert i problemstillingen, og styret i Valhalla borettslag har tatt ansvar for å koordinere det videre arbeidet. Håpet er derfor at saken kan løse seg utover i 2025.

På bakgrunn av dette er styret positiv til den foreslåtte løsningen, og ber generalforsamlingen bekrefte ønsket om å få etablert bosoneparkering i området.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte slikt vedtak.

4.4 Renovasjon

Prisene på renovasjon skal øke ganske kraftig i Kristiansand, og jeg ber derfor styret se på muligheten for lås på søppeldunkene våre. Jeg har flere ganger opplevd at folk har kommet syklende/gående med søppel som de har lagt i våre dunker. Det er også svært dårlig kildesortering, noe som åpne dunker kan medvirke til.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

Forslag til vedtak:

1. På bakgrunn av tidligere erfaring gjeninnføres ikke ordningen med lås på søppeldunkene.
2. Det etableres egen, låsbar søppelbod på plenen på motsatt side av innkjørselen fra der søppeldunkene er plassert i dag. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt på bygging av slik søppelbod innenfor en kostnadsramme på 500.000,-. Kostnadene dekkes med oppsparte midler.
3. Alle beboere oppfordres til å etablere rutiner for god kildesortering, for å bidra til å holde kostnaden for søppeltømming så lave som mulig.

Det stemmes punktvis, slik at alle kan ta stilling til både låsing og etablering av søppelbod hver for seg.

Styrets innstilling: Styret forstår godt frustrasjonen over at andre bruker søppelkassene våre, dette er imidlertid en krevende utfordring å løse.

Vi hadde for noen år tilbake låser på søppelkassene. Det fungerte dessverre ikke som ønsket, blant annet fordi låsen kun var en "trekantnøkkel". Dette handler blant annet om at søppelbilene skal ha mulighet for å åpne dem effektivt når de kommer for å tømme.

Låsene ble hovedsakelig installert på grunn av at uvedkommende rotet i søpla og spredte søppel utover. Trekantnøkkelen kan imidlertid kjøpes av alle, og de som skulle stenges ute fikk raskt tak i slike. Samtidig er nøkkelen så stor at de færreste beboere gikk rundt med den i lomma, noe som resulterte i at mye søppel ble plassert utenfor søppeldunkene, eller i stedet ble kastet i papirsøpla... en enda dårligere løsning enn utgangspunktet.

Ut fra denne erfaringen kan vi ikke anbefale generalforsamlingen å stemme for å gjeninnføre lås på søppeldunkene.

Styret har henvendt seg til kommunen for å få dem til å etablere nedgravd søppelsystem, med alle fordeler det innebærer både for redusert forsøpling i området og bevisst bruk og tilgang til tømming. Kommunen peker imidlertid tilbake på oss, og at vi da må ta den store kostnaden det innebærer, samt legge til rette for egnet areal til løsningen.

Styret oppfordrer derimot sterkt til økt kildesortering, da prisen på å få tømt søppel er planlagt å stige kraftig. Dersom ikke samtlige eiere sørger for best mulig kildesortering vil vi få BETYDELIG økte kostnader for å få levert husholdningsavfallet i årene fremover.

Det beste alternativet for søppelhåndteringen vil være å bygge en egen søppelbod på deler av arealet på den lille gressplenen i innkjørselen mellom blokkene. En slik løsning vil samtidig flytte dunkene bort fra husveggen, og redusere HMS-utfordringer med å ha dem stående langs veggen. Dette gjelder spesielt brannfare og fare for at brann i søppeldunkene sprer seg til bygget.
Styret har innhentet et grovt kostnadsoverslag på etablering av slik bod. Kostnad vil være omkring 450.000. Det er derfor lagt opp til et forslag til vedtak som gir styret anledning til å innhente tilbud på bygging av søppelbod, innenfor en ramme på 500.000,-.

Styret er positive til at det etableres søppelbod. Dette vil bidra til et bedre inneklima for nærliggende leiligheter, samtidig som det fjerner borettslagets største HMS-utfordring, som er faren for spredning av en eventuell brann fra søppeldunkene og inn i bygningsmassen.

4.5 Ønske om elektrisk avtrekk på skorsteinene for å bedre trekken

Vi i Frydenlundsveien 20C 0401 har et forslag til årsmøtet.
Ønsker å installere elektrisk eller mekanisk vifte/avtrekk på toppen av skorsteinen for å forbedre trekk, hindre aske inn i leiligheten og unngå røyk inn i stuen når døren til peisen åpnes. Dette er ikke en stor investering i forhold til hva en får ut av det med bedre innemiljø, lavere risiko for sotoppbygging i pipen og enklere fyring. De har gjort dette i Kirkeveien med godt resultat.
Med vennlig hilsen
Lea Egeland og Jonas Haarr

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå avtale om kjøp og installering av elektroniske vifter for avtrekk i skorsteinene, med økonomisk ramme på inntil 350.000,-
2. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å øke lånerammen med 500.000,-, samt fullmakt til å å pantsette borettslagets eiendom gnr.152, bnr.600 i Kristiansand kommune for tilsvarende beløp, for å håndtere kostnadene til investeringene som er vedtatt av generalforsamlingen.

Det er kun behov for å stemme over og vedta punkt 2 dersom generalforsamlingen fra før har fattet positivt vedtak om å godkjenne installasjon av varmepumper i sak 4.1, og om å bygge søppelbod i sak 4.4.
Vedtak om låneopptak krever 2/3 flertall.

Dersom det kun stemmes over punkt 1 kreves det

Styrets innstilling:

Dette spørsmålet har også vært oppe til behandling tidligere, før pipeløpene ble utbedret.
Trekken i pipene er lavest høyest oppe i pipeløpet, og særlig her vil peisen være eksponert for falsk trekk når en åpner døren. Utfordringen er imidlertid mer knyttet til nye ovner, enn til pipeløpet, ettersom disse ovnene har katalysator som gir mye "motstand" for røyken, slik at den lett finner alternative veier ut av ovnen når døren åpnes.

Nye pipeløp burde gjort dette problemet noe mindre, men effekten av endringen vil sannsynligvis variere med bruken, og av om flere bruker peisene samtidig. Tilgang til tilstrekkelig luft gjennom lufteventiler er uansett vesentlig for at trekken skal fungere som ønsket.

Følgende anbefales hensyntatt for å sikre best mulig trekk i pipene:
- Tilgang på tilstrekkelig luft inn i leiligheten. Lufteventiler og luftespalter på vinduene må være åpne.
- Bruksanvisning for peisovn må følges nøye, nye ovner er mer krevende å fyre i enn gamle, blant annet som følge av krav til katalysator som gir mer motstand i trekken når ovnsdøren åpnes.
- Nye ovner har lavere temperatur på røyken, dette betyr at det tar lengre tid å varme opp pipeløpet. Trekken blir bedre når pipeløpet er varmt.
- Kjøkkenvifte bør ikke brukes under fyring (dette skal ikke være relevant i Solborg, ettersom det ikke er tillatt å koble kjøkkenviftene til luftekanaler)
- Peisovn bør gis litt "startluft" ved å åpne ovnsdøra på gløtt i noen sekunder før den åpnes helt, og at man er rask med å legge inn ny ved. Døren bør heller ikke åpnes mens det er mye

flammer i bålet, da dette forsterker problemet med at røyken trekker ut. Når flammene er i ferd med å dø ut er dette erfaringsmessig et mindre problem enn om man åpner døra mens det er god fyr i peisen.

Installasjon av vifter er praktisk mulig, men har både en investerings- og driftskostnad.
Styret har ikke fått andre tilbakemeldinger på dårlig trekk i pipene, og kan ut fra dette ikke uten videre anbefale tiltaket gjennomført, men vi avventer diskusjonen om saken på generalforsamlingen, som vil avklare om eierne opplever et behov for slik tilrettelegging.
Det er innhentet foreløpig pristilbud på anbefalte vifter. Montering av disse, inkludert strekking av strøm gir en kostnad på om lag 45.000,- per pipe. Det vil si om lag 270.000,- for alle seks pipeløp.

Dette er driftssikre og stabile vifter som tåler bruken og krever minimalt med vedlikehold. De bruker også lite strøm, og erfaringen med løsningen i andre borettslag har vært god. Eierne må imidlertid vurdere om de mener behovet er tilstrekkelig stort til at det skal investeres i dette utstyret.

Det kreves alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte vedtak om å installere vifter.

5. Saker fra styret

5.1 Oppbevaring av hovednøkler

Styreleder, samt to av beboerne i borettslaget, oppbevarer til enhver tid hovednøkler til leilighetene. Andelseiere som har låst seg ute kan kontakte disse for å bli låst inn i egen leilighet. Styret presiserer at det ikke er akseptert å bruke denne ordningen i andre tilfeller enn der andelseier er reelt låst ute, og at ordningen er basert på at denne tjenesten ikke misbrukes. Dersom nøkkelholder ikke kjenner til vedkommende som ber om å bli låst inn, må vedkommende kunne bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

Nøkkelholder skal aldri utlevere hovednøkkel, men følge vedkommende som ber om å bli låst inn, til leiligheten.
Ved utløst brannalarm, mistanke om vannlekkasjer, og liknende kan det være aktuelt at nøkkelholdere låser seg inn i en leilighet for å kontrollere dette. Slik innlåsing skal kun skje i samråd med andelseier. Nøkkelholder skal i slike tilfeller ha med en person fra en annen husstand som vitne ved innlåsing.

Styreleder har egen hovednøkkel. Styreleder Lasse Moen Sørensen har i 2024 vært nøkkelholder sammen med Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B.

Forslag til vedtak: Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B velges som nøkkelholdere for perioden 2025-2026, frem til neste generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at ordningen med oppbevaring av hovednøkler opprettholdes.

Nøkkelholderne får oversend oversikt over registrerte andelseiere. Ved behov for innlåsing skal den som henvender seg til nøkkelholder kunne identifisere seg og bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

6. Styrehonorar

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

Det ble ifølge med valg av styreleder i 2022 akseptert at en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styreledervervet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne.
Økningen kommer i tillegg til den generelle justering for konsumprisindeks, KPI.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 74.450,-

Styrets innstilling: I følge med tidligere vedtak skal styrehonoraret justeres for KPI. KPI for 2024 endte på 2,3%. Dette innebærer at styrehonoraret for perioden blir 74.450,-.

7. Valg

Nåværende styre:

Styreleder, Lasse Moen Sørensen
Styremedlem, Kai Aslak Sorthe
Styremedlem, Henriette Ødegaard
Varamedlem, Sondre Martin Stangeland
Varamedlem, Cathrine Skaare Urdal

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

Styreleder Lasse Moen Sørensen ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder Lasse Moen Sørensen er ikke på valg i år, og har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges styremedlemmer for en periode på 2 år.
Styremedlemmene Henriette Ødegaard og Aslak Sorthe er på valg.

Valgkomiteen har innstilt Henriette Ødegaard (Fidjeåsen 110) og Aslak Sorthe (Frydenlundsveien 20C) som styremedlemmer.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Henriette Ødegaard, for 2 år
Aslak Sorthe, for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Curt Hvolbæk (Kongsgård Allé 4B) og Sondre Martin Stangeland (Kongsgård Allé 4B) som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Curt Hvolbæk, for 1 år
Sondre Martin Stangeland, for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

XX XX adresse

YY YY adresse

Styrets innstilling: Valgkomiteen opptrer selvstendig, og styret har ikke myndighet til å legge føringer for valgkomiteens arbeid.

Styrets årsmelding for AL SOLBORG BORETTSLAG 2024

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

Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Lasse Moen Sørensen, Gravane 2
Styremedlem, Kai Aslak Sorthe, Frydenlundsveien 20 C
Styremedlem, Henriette Ødegaard, Frydenlundsveien 20 A
Varamedlem, Sondre Martin Stangeland, Kongsgård alle 4 B
Varamedlem, Cathrine Skaare Urdal, Kongsgård Alle 4 A

Kontaktinformasjon
Epostadressen til styret er **SOLBORGBRL@GMAIL.COM**
Det er også plassert ut en egen postkasse for henvendelser til styret, sammen med de øvrige postkassene i Frydenlundsveien 20A. Denne sjekkes ved inspeksjon av området, men for hastesaker bør epost benyttes.

Dersom noe på bygningsmassen eller i fellesområdene ikke er i orden ber vi om at informasjon om dette meldes på epost, gjerne med bilder av det aktuelle forholdet, slik at det kan følges opp effektivt.

Ved akutt behov for kontakt, skader på bygningsmassen og likende, kan styreleder kontaktes på telefon 916 41 292. Øvrig kontakt foregår per epost og brev.

Boligomsetning, fremleie og andelseiere
Boligomsetning fra februar 2024 til april 2025:
Det har vært 7 salg av leiligheter i borettslaget i perioden. Salgspriser har vært:

2.590.000,- 2.700.000,- 2.790.000,- 2.900.000,- 3.125.000,- 3.170.000,- 3.225.000,-

Det presiseres at all fremleie skal registreres via nettsiden til Sørlandet boligbyggelag https://www.sbbl.no/For-deg/Medlemskap/Utleie-av-bolig

Husleieloven tillater nå inntil 30 dagers korttidsutleie per år i andelsleiligheter. Registreringssystemet til SBBL er ikke tilpasset dette, og styret ser at det innebærer en urimelig kostnad å registrere denne typen utleie gjennom SBBL. For å imøtekomme dette krever styret at andelseiere som ønsker korttidsutleie i stedet leverer en samlet oversikt over hvem som leier, tidspunkt for leie, samt kontaktinformasjon til leietaker. Den samlede listen over utleie vil da også fungere som bekreftelse overfor naboer, om at utleien ikke overstiger det loven tillater.

Alle som leier forventes å ha satt seg inn i husordensreglene og følge disse. Eventuelle klager på oppførsel og brudd på husordensreglene ved utleie er andelseiers ansvar.

Styrets arbeid i 2024

Det er siden forrige generalforsamling avholdt 6 styremøter, der totalt 79 saker er behandlet (tom. 31.mars 2025).

Den daglige driften og avklaringer internt i styret foregår løpende på epost, og blir referatført på styremøtene. Styremøtene har vært avholdt elektronisk. Det har ikke vært

behov for å innkalle varamedlemmer til styret i perioden.

Det forutsettes at alle eiere har lest og forstått husordensreglene, der både brannsikkerhet og andre faktorer omtales. Dersom det er spørsmål til disse kan styret kontaktes.

Brannsikkerhet

Eget skriv om brannvern ble på nytt levert ut til alle andelseiere senhøstes 2024.
Styret presiserer viktigheten av at alle beboere følger de råd og instruksjoner i dette, for å ivareta den generelle sikkerheten i borettslaget.

Det ble også levert ut et eget skjema for kontroll av elsikkerhet og brannsikkerhet i den enkelte leilighet. Skjemaet skal sørge for oppmerksomhet omkring HMS i borettslaget, og er viktig for at styret skal kunne kjenne til eventuelle utfordringer i bygget.
Skjemaet skulle fylles ut av den enkelte beboer og returneres til styret innen utgangen av november. Per 1.februar er det fremdeles flere som ikke har levert dette skjemaet, til tross for purringer.
Skjemaet sendes ut årlig, og har som formål å bevisstgjøre eierne om ulike potensielt farlige forhold som bør holdes under oppsyn, i tillegg til å ivareta styrets behov for oversikt over tilstanden på anlegg som styret ikke har mulighet til å drive direkte kontroll på. Anlegg inne i leilighetene er for øvrig den enkelte eiers ansvar å holde vedlike etter gjeldende regelverk.
For de som har levert skjemaet er det gjennom egenkontroll oppdaget flere mindre utbedringsbehov, noe som bidrar til å øke tryggheten for alle beboerne i borettslaget.

Det ble høsten 2015 utlevert utvidede brannsikkerhetspakker til alle leiligheter. Pakken inkluderte pulverapparater, røykvarslere med 10 års levetid på batteriet, brannteppe, samt en del informasjonsmateriell.
Nye andelseiere har opplevd at tidligere eiere har skiftet ut disse varslerne. Det forutsettes at eierne kontrollerer at røykvarslerne fungerer som forutsatt.
Det utleverte utstyret tilhører leilighetene, og ikke skal fjernes ved flytting.

I løpet av 2025 vil styret inngå avtale om utskifting av brannslukkerne og brannvarslerne.

Det vil bli levert ut ny brannslukker og brannvarsler til hver leilighet, og det vil være en serviceavtale knyttet til brannslukkeren, slik at vi er trygge på at disse er i fullgod stand. Utstyret har en levetid på 10 år før det skal skiftes ut på nytt.

I følge med ny serviceavtale vil det også bli bestilt inn slukkeutstyr til fellesområdene, slik at det til enhver tid er god tilgang på slukkeutstyr i hele bygningsmassen.

Vi minner spesielt om at det ikke er tillatt å koble kjøkkenventilatorer til luftesjaktene.
Slik montasje innebærer en betydelig brannfare. Eventuelle tilkoblede produkter vil bli krevd fjernet for andelseiers regning.
Ved salg av en leilighet i 2021 ble slik tilkobling oppdaget, og løsningen ble krevd endret i dialog med eiendomsmekler.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre batteridrevne produkter er ikke tillatt i fellesarealene. Dette fordi bygningene ikke har brannovervåkning eller brannslukningsanlegg i fellesarealene, slik at en eventuell batteribrann i arealer som ikke er under oppsikt under lading kan få svært alvorlige konsekvenser.

Alle oppganger er rømningsveier, og det tillates ikke lagring av noen form for gjenstander i gangene, som kan være til hinder for evakuering av borettslaget ved en eventuell brann.

Styret har anskaffet et digitalt HMS-system som skal påse at sikkerheten i borettslaget følges opp etter lovpålagte krav innen både brannvern og i forhold til andre relevante regelverk. Vi har fått god tilbakemelding på bruk og oppfølging av systemet, som bidrar til økt fokus på mange felt som påvirker trygghet og sikkerhet i borettslaget.

Søppelhåndtering

Beboerne har et felles ansvar for å ikke overfylle søppeldunker, og passe på at lokkene alltid kan lukkes, slik at området holdes rent og ryddig.

God kildesortering er viktig for å utnytte kapasiteten på søppeldunkene. Styret oppfordrer alle beboere til å ha fokus på dette.
Riktig og god sortering bidrar også til å holde renovasjonsutgiftene lave, og reduserer behov for husleieøkning, slik at det frigjøres midler til andre formål til fellesskapets beste.

Gjennom store deler av 2023 måtte styret bestille ekstra tømminger for å håndtere papirsøppelmengdene. Dette bedret seg i 2024. Fortsatt fokus på å brette sammen papp og papirsøppel, samt å sortere ut plast, vil bidra til å begrense kostnadene. Dette vil bli stadig viktigere i årene fremover, ettersom renovasjonsavgiften og tømmeavgiften er varslet å øke betydelig.

Borettslagets søppeldunker er kun til husholdningsavfall.
Større søppelmengder må andelseier selv levere på avfallsstasjon, eller kaste i container under dugnaden.
Ved å registrere seg på www.avfallsor.no/sms-varsel/ kan man få varsel på dagen før tømming av papir- og plastsøppel.
Innsamlet plastavfall skal ikke settes ut før kvelden før søppelet blir hentet.

Rentekostnader

Husleien har de siste årene økt betydelig i takt med rentehevingene fra Norges Bank. Husleien justeres to måneder i etterkant av en renteheving. Når renten etter hvert reduseres noe, vil dette på samme måte gi utslag i redusert husleie med to måneders forsinkelse.

Branninspeksjon etter piperehabilitering

KBR har fremdeles, flere år etter piperehabiliteringen, påpekt avvik på utførte arbeider etter flere inspeksjoner. Etter gjentatt dialog og i samarbeid med SØBO har vi klart å etablere en noe mer velfungerende rutine for KBR sin innmelding av inspeksjoner og resultat av disse. Varsel om inspeksjon går imidlertid fremdeles til styreleder fremfor til den enkelte andelseier, noe som er svært krevende med tanke på å få avtalt tid og tilgang for inspeksjon hos den enkelte.

Pipefiks fikk melding om siste avvik senhøstes 2024, og fulgte heldigvis opp med rask respons og utbedring. Med dette kan endelig prosjektet anses som ferdig, og alle avvik er nå sjekket ut og ryddet opp i.

Trappeganger, fellesareal og renhold

Det har vært meldt inn noen utfordringer med renhold i fellesarealer, blant annet ble det ikke holdt rent i selve inngangspartiene, i vindusrammene og utvendig vask av vinduer. Flere steder hadde det bygget seg opp betydelig med spindelsvev og annet. Etter dialog med Brabo er dette nå tatt inn i kontrakten, slik at vi får helhetlig renhold og triveligere omgivelser.

Under dugnaden ble det gjort en større jobb med opprydding av gamle, forlatte sykler i kjellerne og på uteområdet. Dette vil bli gjentatt jevnlig for å sørge for at plassene holdes tilgjengelige for sykler som fungerer og er i bruk av beboerne.

Innbrudd i kjeller Frydenlundsveien 20

Det ble på senhøsten meldt om innbrudd i flere boder i kjelleren, og det ble samtidig meldt fra om at det var en mulighet for at innbruddet skyldtes en nøkkel på avveie. Det ble derfor tatt grep for å hente inn pris på utskifting/digitalisering av deler eller hele låssystemet, i fall det viste seg at noen hadde urettmessig adgang til bygget og vendte tilbake for gjentatte innbrudd. Foreløpig har det imidlertid ikke blitt meldt om nye tilfeller,

men beboerne oppfordres til å følge med og melde fra dersom de mistenker slik aktivitet.

Dersom det blir aktuelt må vi minimum skifte ut låsene på alle ytterdører. De vil i så fall bli erstattet med elektroniske nøkler, som lett kan sperres dersom de forsvinner.
Systemet kan enkelt utvides til dørene til leilighetene om ønskelig, men det er selvsagt også et spørsmål om kost/nytte og nivå på husleia.
Prisoverslag på full utskifting var på om lag 500.000,- høsten 2024.

Parkeringsregulering i området

Styret prøvde tidlig i 2024 å engasjere SØBO til å få oversikt over opplevd behov for bedre parkeringsregulering hos omkringliggende borettslag. Vi fikk lite respons på dette, men nå har Valhalla borettslag tatt ansvar for å koordinere saken.
Området ligger tett på sentrum, og det er økende bruk av parkeringsplassene i området til gratis arbeidsparkering, noe som skaper betydelig press på parkeringsplassene.
Områder i nærheten har fått innført bosoneparkering, noe som tvinger de som ikke ønsker å betale for parkering over til områder uten slik regulering. Parkeringsselskapet ønsker imidlertid i liten grad å ta utfordringen, med mindre det er et stort felles ønske i et område. Håpet er derfor at man kan få innført parkeringssone i nærområdet, slik at det blir mindre press på eksisterende parkeringsplasser, og dermed sikre bedre tilgjengelighet for beboerne.

Radonmåling

Det har i vinter blitt gjennomført måling av radon i kjelleren i Frydenlundsveien 20.
Målingen viser for høye verdier, og det vil være behov for å gjennomføre tiltak for å få verdiene ned på akseptabelt nivå.
Tiltak kan også være aktuelt i Kongsgård Allé.
Målingene er noe overraskende, ettersom det ved forrige måling for noen år siden ikke ble registrert slike avvik.

Elektriske anlegg

Styret har fått flere spørsmål om anledning til å oppgradere strømstyrken inn til enkeltleiligheter, enten ved større hovedsikring, eller utvidelse fra 2 til 3-fase.
Ingen av disse oppgraderingene er tillatt, og dersom avvik oppdages vil det bli krevd tilbakeført for eiers regning.

Her, som i mange andre sammenhenger i et borettslag, gjelder likhetsprinsippet. Dersom en endring skal tillates, må alle kunne innføre endringen. Fellesanlegget er ikke dimensjonert for at alle leilighetene skal ta ut mer strøm av anlegget, og dette er grunnen til at det ikke kan tillates. Alle sikringsskap ble for noen år tilbake utstyrt med godt synlig klistermerke på innsiden av skapet, som gir tydelig beskjed om dette.

Styret har på slutten av året gjennomgått sikringsskapene og kartlagt hvilke leiligheter som likevel har tatt seg til rette og økt strømstyrken til tross for disse retningslinjene.
Saken vil bli fulgt opp videre i samarbeid med SØBO.

Dørtelefoner

Det viser seg at dørtelefonanlegget har en funksjon som gjør at ytterdøra kan åpnes automatisk når man ringer på. Denne funksjonen kan bli aktivert ved uheldig trykking på apparatet.
Funksjonen skal IKKE brukes, da det er viktig at man er sikker på hvem som ringer på, og at vedkommende har en berettiget grunn til å slippes inn, før man åpner døra.

Åpningsfunksjonen avkodes ved å holde inne den øverste av de tre knappene nede på høyre side og trykke én gang på døråpnerknappen.

Installasjon av varmepumpe

Det er behov for felles regelverk for installasjon av varmepumper dersom dette skal tillates montert. Når dette er på plass etter vedtak i generalforsamlingen kan eventuelt installasjon tillates. Regelverket skal sikre at installasjon ikke får negative konsekvenser for naboer som følge av vibrasjoner og støy, og at avløpsvann fra pumpene blir ledet bort på forsvarlig måte.
Sak fremmes til votering på generalforsamlingen.

Bruk av fellesvaskeriene

På fjorårets generalforsamling ble nye vasketider vedtatt innført.
Det er hengt opp oppslag på vaskeriene med nye vasketider.
Ved bruk av fellesvaskeriene skal tid være reservert. Hengelås med leilighetsnummer skal henge på reservert tid mens vaskeriet er i bruk.

Lofilteret på tørketrommel MÅ tømmes etter hver gangs bruk for å ivareta brannsikkerheten.

Forsikringssaker

Det har vært noen tilfeller av forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer i leiligheter. Ved flere slike saker risikerer vi høyere forsikringspremie, noe vi selvsagt ønsker å unngå. Ved mistanke om lekkasje kan teknisk avdeling hos SØBO kontaktes.
Styret skal holdes orientert ved alle muligheter for skader som kan påvirke bygningsmassen.

Innvendige endringer i leiligheter

Styret skal kontaktes før det iverksettes større endringer eller ombygging av leiligheter, for å sikre at endringene kan aksepteres og ikke skader bygningsmassen.
Ved behov kan styret kreve befaring for å sikre at bygningsmassen er tilstrekkelig ivaretatt.

Ved oppussing skal husordensreglene for støy og arbeid følges.
Det er viktig å vise hensyn til naboer, og forståelse for at arbeid over et lengre tidsrom er en betydelig ulempe for omkringliggende leiligheter.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Etter omfattende oppgraderingsarbeid de siste årene har det ikke vært behov for å utføre større vedlikeholdsaktivitet i 2024.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det er utført omfattende vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen de siste årene, noe som har redusert sannsynligheten for uforutsette vedlikeholdsoppgaver betydelig. Styret er ikke kjent med spesielle større vedlikeholdsbehov som vil være aktuelle på kort sikt. Erfaringen fra de siste årenes vedlikeholdsaktivitet viser likevel at dette er vanskelig å forutsi med sikkerhet.

Som beskrevet i årsmeldingen kan det bli aktuelt å skifte ut låssystemet, men det er foreløpig ingen konkret plan for å gjennomføre dette.

Selv om dette ikke gjelder vedlikehold eller oppgradering er det imidlertid grunn til å nevne at Avfall Sør har varslet betydelig prisøkning på sine tjenester. Kostnad for dette vil påvirke husleia. Dersom alle gjør en god innsats med kildesortering og med komprimering av søppel og papp, vil det bidra til at denne økningen blir lavest mulig.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

Resultatrapport klient 43 AL SOLBORG BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 214 400	1 087 680	1 214 400	1 320 000
Inndekning av renter		921 800	881 540	984 000	948 000
Inndekning av ord. avdrag		574 464	571 912	552 000	570 000
Innbetalt kabel TV		218 416	250 272	216 000	228 000
Innbetalte dugnadspenger		10 560	10 560	10 800	10 800
Sum inntekter		**2 939 640**	**2 801 964**	**2 977 200**	**3 076 800**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 813	10 063	11 100	11 500
Styrehonorar	2	72 780	69 450	75 000	75 000
Forretningsførerhonorar		76 955	73 444	78 000	78 000
Rådgivningstjenester		7 500	0	0	0
Kontingent boligbyggelag		13 000	12 750	12 800	13 000
Vaktmestertjenester		75 154	78 929	78 000	78 000
Lønn	3	0	269	0	0
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	10 262	9 830	11 000	11 000
Vedlikehold/serviceavtaler	4	108 003	63 375	57 000	138 600
Kabel-tv		219 204	253 209	216 000	228 000
Forsikring		147 618	139 259	144 000	156 000
Kommunale avgifter		688 639	609 307	673 800	713 000
Strøm		19 167	14 491	15 200	24 000
Renhold, fellesareal		66 700	85 988	66 000	66 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 311	26 841	0	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	853	0	0
Andre driftsutgifter	5	6 404	11 949	7 100	7 900
Sum driftskostnader		**1 523 510**	**1 460 005**	**1 445 000**	**1 600 000**
Driftsresultat		**1 416 130**	**1 341 959**	**1 532 200**	**1 476 800**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		49 776	4 288	0	35 000
Annnen finansinntekt		6 373	3 714	3 800	6 200
Rentekostnad		933 333	904 004	984 000	948 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-877 183**	**-896 002**	**-980 200**	**-906 800**
Årsresultat	**6, 7**	**538 947**	**445 957**	**552 000**	**570 000**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-538 947	-445 957	552 000	570 000
Sum disponering av resultat		**-538 947**	**-445 957**	**552 000**	**570 000**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8, 9	703 927	703 927
Bygninger	8, 9	1 664 800	1 664 800
Andre fellesanlegg	8, 9	12 625 932	12 625 932
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	94 653	84 415
Sum anleggsmidler		**15 089 312**	**15 079 074**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer		240 150	107 231
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 415 780	1 438 302
Sum omløpsmidler	**6**	**1 655 930**	**1 545 533**
SUM EIENDELER		**16 745 242**	**16 624 607**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		4 400	4 400
Annen egenkapital		-763 514	-763 514
Årets resultat		538 947	0
Sum egenkapital	**7**	**-220 168**	**-759 114**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	9, 11	16 531 433	17 117 830
Borettsinnskudd	9, 11	227 200	227 200
Sum langsiktig gjeld		**16 758 633**	**17 345 030**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 337	16 521
Leverandørgjeld		172 458	5 141
Skyldig off. myndigheter		0	4
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	29
Påløpne renter		16 982	16 997
Sum kortsiktig gjeld	**6**	**206 777**	**38 692**
Sum gjeld		**16 965 410**	**17 383 722**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**16 745 242**	**16 624 607**

AL SOLBORG BORETTSLAG

Kristiansand, 10.02.2025

Lasse Moen Sørensen Styreleder	Henriette Ødegaard Styremedlem	Kai Aslak Sorthe 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	10 813	10 063
Sum	**10 813**	**10 063**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	72 780	69 450
Sum	**72 780**	**69 450**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 LØNN	0	240
5150 OPPTJENTE FERIEPENGER	0	29
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	10 262	9 826
5401 ARB.G.AVG.OPPARB.FERIEPENGER	0	4
Sum	**10 262**	**10 099**

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	5 246	24 004
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	44 483	0
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	32 775	30 394
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	2 039
6630 BRØYTING	22 619	4 297
6690 DUGNADSUTBETALINGER	2 880	2 640
Sum	**108 003**	**63 375**

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

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	5 315
7440 KONTINGENT NBBL	2 904	2 904
7720 GENERALFORSAMLING	0	351
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 222	2 886
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	403	493
Sum	**6 404**	**11 949**

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**1 506 841**	**1 630 216**
Årets resultat	538 947	445 957
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-586 397	-561 299
Endringer i andre langsiktige poster	-10 238	-8 033
B. Årets endringer i disponible midler	**-57 688**	**-123 375**
C. Disponible midler UB	**1 449 153**	**1 506 841**
Omløpsmidler	1 655 930	1 545 533
- Kortsiktig gjeld	206 777	38 692
Disponible midler 31.12	**1 449 153**	**1 506 841**

Note 7 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	4 400	4 400
Annen egenkapital 01.01	-763 514	-1 209 472
Årets resultat	538 947	445 957
Sum egenkapital 31.12	**-220 168**	**-759 114**

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	Tomter	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 664 800	703 927	12 625 932
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 664 800	703 927	12 625 932
Anskaffelsesår :	1958	2006	2015
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	16 758 633	17 345 030
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	14 994 659	14 994 659

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til dugnadsutbetalinger.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**Nordea**
Lånenummer:	**60308122797**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	Nominell flytende rente 5,50 %
Beregnet innfridd:	25.12.2041
Opprinnelig lånebeløp:	19 075 000
Lånesaldo 01.01:	17 117 830
Avdrag i perioden:	586 397
Lånesaldo 31.12:	**16 531 433**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld

Pantegjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308122797	44	375 714	16 531 416

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

Resultat og balanse med noter for AL SOLBORG BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL SOLBORG BORETTSLAG

Styreleder	Lasse Moen Sørensen (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Kai Aslak Sorthe (sign.)	12.02.2025
Styremedlem	Henriette Ødegaard (sign.)	12.02.2025

Til generalforsamlingen i AL SOLBORG BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-02-14 14:25

This document package contains:

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

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

Vedtekter

for Solborg borettslag org nr 953265443

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15.04.1986, sist endret den 13.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Solborg 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) 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) Varmepumpe
Etter søknad kan styret i borettslaget gi tillatelse til installasjon av varmepumpe i tilknytning til en andel i borettslaget. Styret står fritt til å velge leverandør, kvalitet, plassering, lydnivå og montering av varmepumpa. Etter montering er det andelseiers ansvar å bekoste reparasjoner og vedlikehold av varmepumpa. I tilfellet fasaden skal rehabiliteres, skal andelseier bekoste eventuell demontering av varmepumpa. Andelseier skal bekoste eventuelle reparasjoner som følge av at fasaden skades ved demontering av varmepumpa.

(6) 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 2 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.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Solborg Borettslag

Valgkomiteen har sluttført sitt arbeid og legger fram følgende innstilling for styresammensetning i kommende periode.

Styret:

Styreleder: Lasse Moen Sørensen (ikke på valg)
Styremedlem: Henriette Ødegaard (gjenvalg, 2 år)
Styremedlem: Aslag Sorthe (gjenvalg, 2 år)

Vararepresentanter:

1. varamedlem: Curt Hvolbæk (ny, 1 år)
2. varamedlem: Sondre Martin Stangeland (gjenvalg, 1 år)

Valgkomiteen vurderer at denne styresammensetningen sikrer konitinuitet, høy kompetanse og viderefører det gode samarbeidet i styret. Valgkomiteen anbefaler generalsforsamlingen å godkjenne innstillingen.

Imidlertid har ikke valgkomiteen funnet kandidater til valgkomite for neste periode. Valgkomiteen anbefaler at valg på ny valgkomite, i likhet med forrige generalsforsamling blir foretatt under selve generalforsamlingen.

For valgkomiteen
Terje Næss
Maria Knapstad

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL SOLBORG BORETTSLAG tirsdag 13.05.2025 kl. 18:30 - Bakgården i Solborg borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Lasse Moen Sørensen ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Styreleder Lasse Moen Sørensen ble valgt til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Curt Hvolbæk ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Curt Hvolbæk velges til å bekrefte antall tilstedeværende og fullmakter, i samarbeid med møteleder.

Det var totalt 24 oppmøtte, hvorav 19 med stemmerett og 2 innleverte fullmakter. Totalt 21 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Styreleder opplyste at det i vedtakssak 4.5 var falt ut noe tekst i siste setning i forslag til vedtak.
Fullstendig tekst skulle ha vært "Dersom det kun stemmes over punkt 1 kreves det alminnelig flertall, over 50% tilslutning, for å fatte vedtak.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Ønske om å installere varmepumpe i leilighetene

Ønsker at man skal se på muligheten til å sette inn varmepumpe i leilighetene. Det vil være mer miljøvennlig en bruk av vedfyring, og etter det jeg skjønner så er varmepumpene blitt veldig mye bedre i forhold til støy.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Vedtak:
Forslaget om å tillate installering av varmepumper falt. Det var 4 som stemte for, og 17 som stemte mot. Det vil derfor ikke bli tillatt å installere varmepumper i leilighetene.

4.2 Maling av trapper i inngangsparti

Ønsker maling av innvendig trapp fra inngangspartier og ned til kjeller døren. I oppgang 4 b ser det ganske slitt ut.

Mvh. Tove Ilebekk
Kongsgård Allé 4B

Vedtak:
Styret får generalforsamlingens støtte til at trappeoppgangene gjennomgås, og at det bestilles oppmaling av trappeoppganger der det er behov for slik utbedring.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.3 Bosoneparkering

Det er en stor utfordring å få parkert hos oss og på Lund generelt, og jeg ønsker derfor at styret tar opp mulighetene for kommunal bosoneparkering for borettslaget. Problemet med parkering vil trolig bli enda større når de nye bomstasjonene kommer i drift, og det kan derfor være lurt å komme i dialog med kommunen så raskt som mulig.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

Vedtak:
1. Generalforsamlingen i Solborg borettslag er positive til at det etableres bosoneparkering i området.
2. Styret får fullmakt av generalforsamlingen til å arbeide videre med å få etablert bosoneparkering, i samarbeid med andre borettslag i området.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4.4 Renovasjon

Prisene på renovasjon skal øke ganske kraftig i Kristiansand, og jeg ber derfor styret se på muligheten for lås på søppeldunkene våre. Jeg har flere ganger opplevd at folk har kommet syklende/gående med søppel som de har lagt i våre dunker. Det er også svært dårlig kildesortering, noe som åpne dunker kan medvirke til.

Mvh
Lisa Dahl Jahnsen
Frydenlundsveien 20A

Vedtak:

1. På bakgrunn av tidligere erfaring gjeninnføres ikke ordningen med lås på søppeldunkene.
2. Det etableres egen, låsbar søppelbod på plenen på motsatt side av innkjørselen fra der søppeldunkene er plassert i dag. Styret får fullmakt til å inngå kontrakt på bygging av slik søppelbod innenfor en kostnadsramme på 500.000,-. Kostnadene dekkes med oppsparte midler.
3. Alle beboere oppfordres til å etablere rutiner for god kildesortering, for å bidra til å holde kostnaden for søppeltømming så lave som mulig.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

De fremmøtte oppfordret folk som kaster glass i glasscontainerne til å gjøre dette på dagtid, da det skaper mye støy på kvelds- og nattestid.

De fremmøtte oppfordret samtidig folk om å ha større fokus på kildesortering, og til å slå sammen pappesker, etc., før de kastes.

4.5 Ønske om elektrisk avtrekk på skorsteinene for å bedre trekken

Vi i Frydenlundsveien 20C 0401 har et forslag til årsmøtet.

Ønsker å installere elektrisk eller mekanisk vifte/avtrekk på toppen av skorsteinen for å forbedre trekk, hindre aske inn i leiligheten og unngå røyk inn i stuen når døren til peisen åpnes. Dette er ikke en stor investering i forhold til hva en får ut av det med bedre innemiljø, lavere risiko for sotoppbygging i pipen og enklere fyring. De har gjort dette i Kirkeveien med godt resultat.

Med vennlig hilsen

Lea Egeland og Jonas Haarr

Vedtak:

Forslaget falt, med 2 mot 19 stemmer.

Det blir derfor ikke installert elektrisk avtrekk på skorsteinene.

5. Saker fra styret

5.1 Oppbevaring av hovednøkler

Styreleder, samt to av beboerne i borettslaget, oppbevarer til enhver tid hovednøkler til leilighetene. Andelseiere som har låst seg ute kan kontakte disse for å bli låst inn i egen leilighet. Styret presiserer at det ikke er akseptert å bruke denne ordningen i andre tilfeller enn der andelseier er reelt låst ute, og at ordningen er basert på at denne tjenesten ikke misbrukes. Dersom nøkkelholder ikke kjenner til vedkommende som ber om å bli låst inn, må vedkommende kunne bevise sin rett på tilgang til leiligheten.

Nøkkelholder skal aldri utlevere hovednøkkel, men følge vedkommende som ber om å bli låst inn, til leiligheten.
Ved utløst brannalarm, mistanke om vannlekkasjer, og liknende kan det være aktuelt at nøkkelholdere låser seg inn i en leilighet for å kontrollere dette. Slik innlåsing skal kun skje i samråd med andelseier. Nøkkelholder skal i slike tilfeller ha med en person fra en annen husstand som vitne ved innlåsing.

Styreleder har egen hovednøkkel. Styreleder Lasse Moen Sørensen har i 2024 vært nøkkelholder sammen med Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A, og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B.

Vedtak:

Britt Tveide i Frydenlundsveien 20A og Curt Hvolbæk i Kongsgård Allé 4B ble valgt til nøkkelholdere for hovednøkkel for perioden frem mot neste generalforsamling.

6. Styrehonorar

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

Det ble ifølge med valg av styreleder i 2022 akseptert at en ekstraordinær økning av styrehonoraret på 10.000,- som kompensasjon for at styrelederververvet løses ved ekstern innleie, og ikke som et tillitsverv blant andelseierne.
Økningen kommer i tillegg til den generelle justering for konsumprisindeks, KPI.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 74.450,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Lasse Moen Sørensen ble valgt for 2 år i 2024, og er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Lasse Moen Sørensen har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges styremedlemmer for en periode på 2 år.
Styremedlemmene Henriette Ødegaard og Aslak Sorthe er på valg.

Valgkomiteen har innstilt Henriette Ødegaard (Fidjeåsen 110) og Aslak Sorthe (Frydenlundsveien 20C) som styremedlemmer.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Aslak Sorthe, Frydenlundsveien 20C, for 2 år
Lisa Dahl Jahnsen, Frydenlundsveien 20A, for 2 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Curt Hvolbæk (Kongsgård Allé 4B) og Sondre Martin Stangeland (Kongsgård Allé 4B) som varamedlemmer.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Curt Hvolbæk, Kongsgård Allé 4B, for 1 år
Sondre Martin Stangeland, Kongsgård Allé 4B, for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Terje Næss, Frydenlundsveien 20C
Mina Hansson, Frydenlundsveien 20C

Protokoll for AL SOLBORG BORETTSLAG

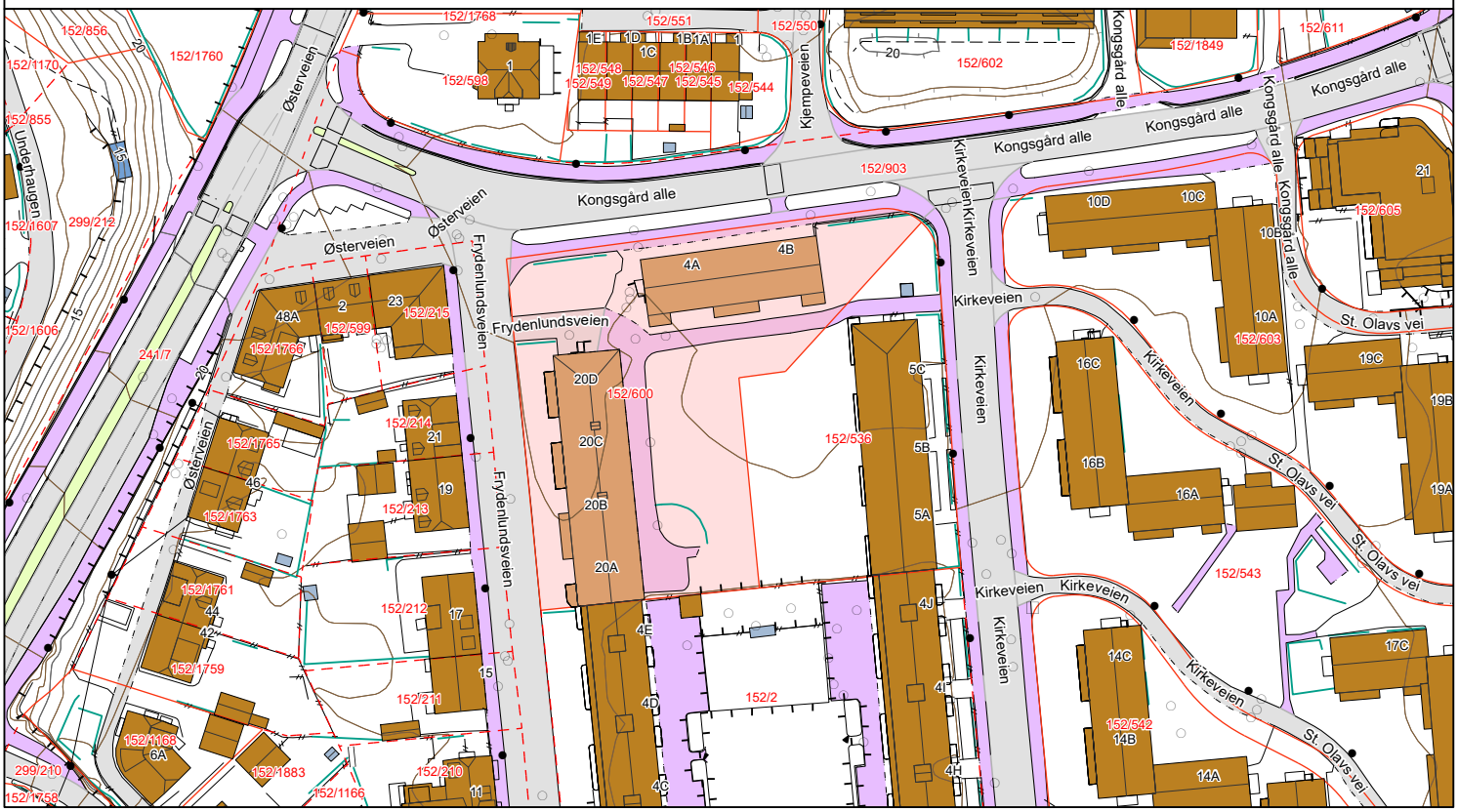
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lasse Moen Sørensen (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Curt Below Hvolbæk (sign.)	20.05.2025

Oversiktskart

Adresse: **Kongsgård alle 4B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/600/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.11.2025



Matrikkelkart

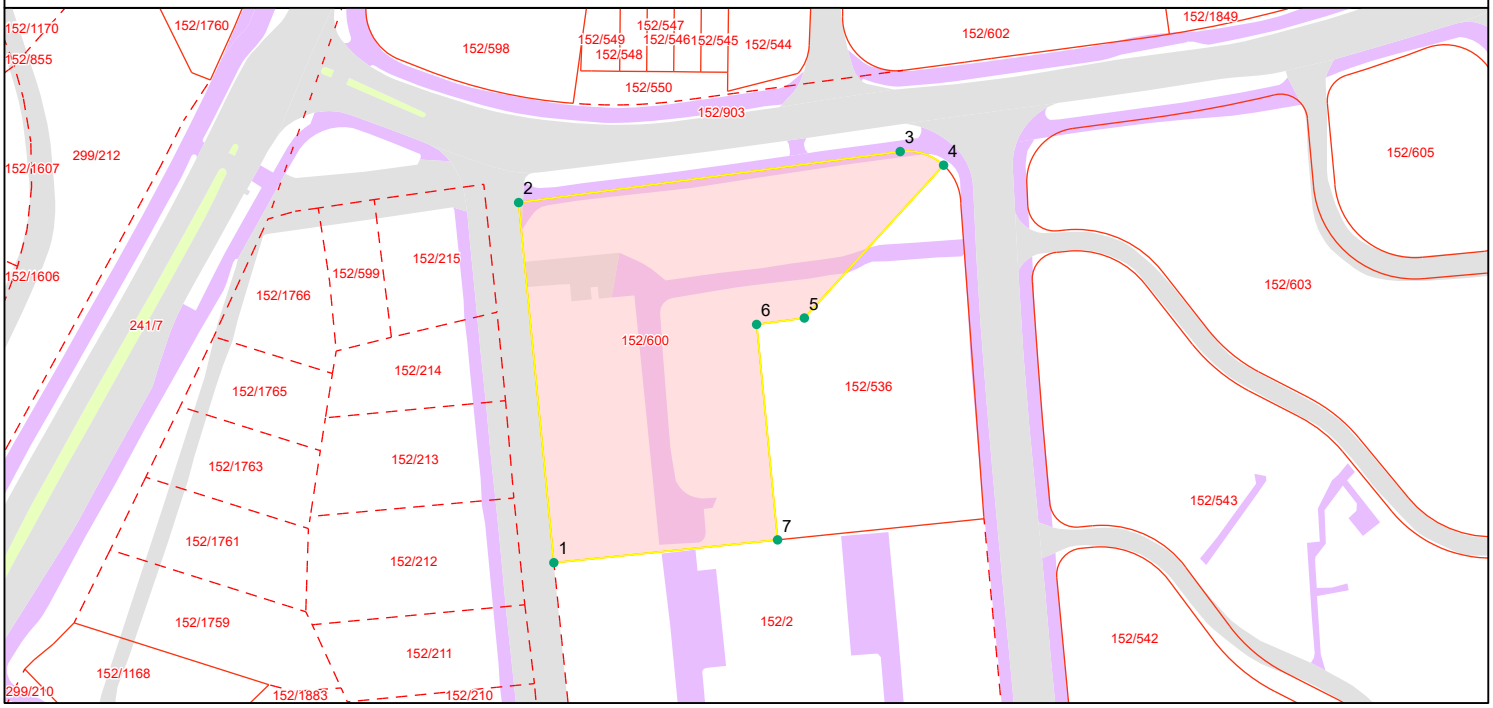
Adresse: **Kongsgård alle 4B, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/600/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3577 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 25.11.2025

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: 3577 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446316.12	441803.59	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	67.81	0
2	6446383.47	441797.02	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	72.01	0
3	6446393.01	441868.25	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.79	10.022
4	6446390.46	441876.35	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	38.71	0
5	6446361.88	441850.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	9.02	0
6	6446360.68	441841.44	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.56	0
7	6446320.39	441845.36	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	42.07	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Frydenlundsveien 20A

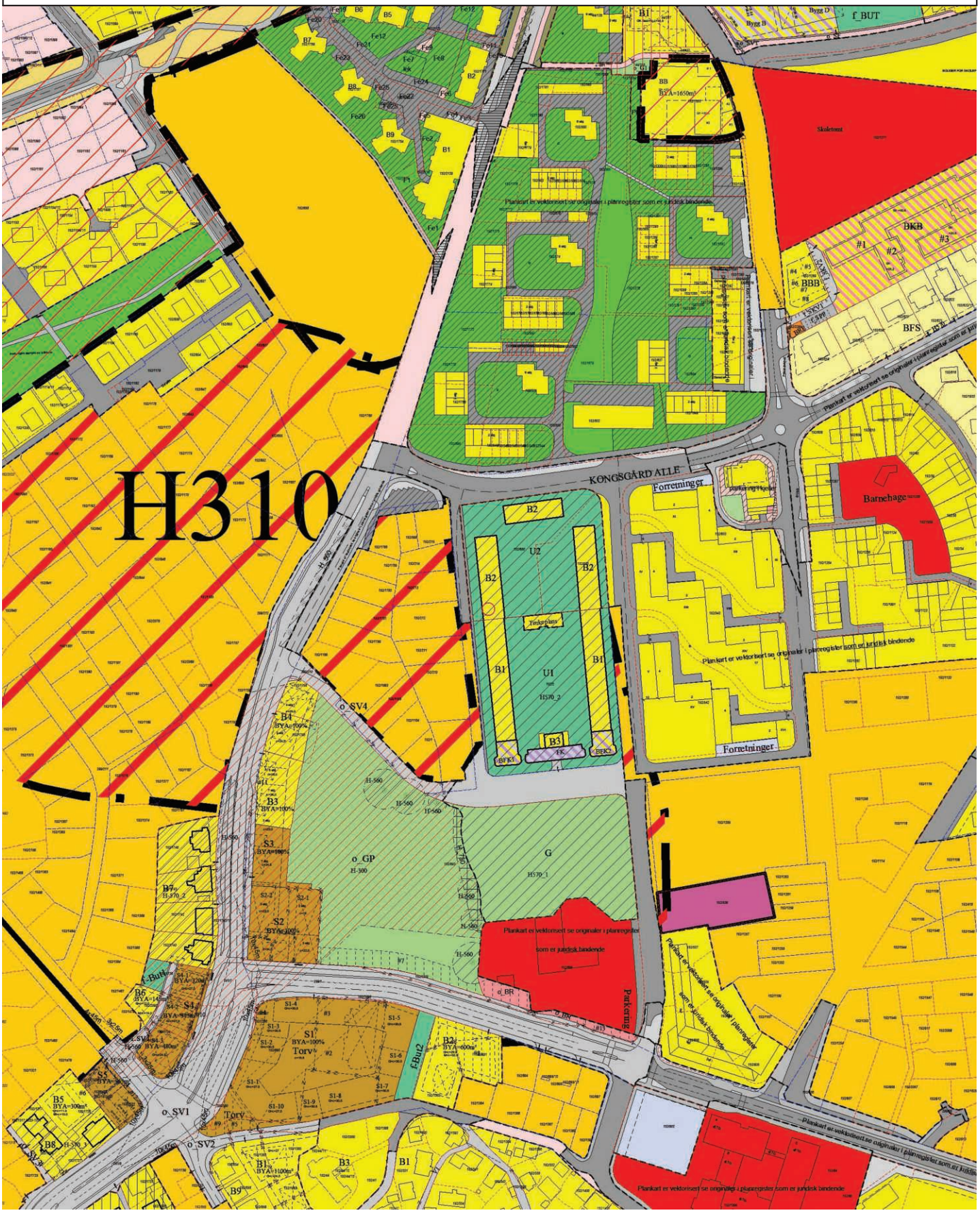
Dato: 25.11.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1258

Reguleringsbestemmelser for
Detaljregulering Agder Alle 4 m.fl.

1 Fellesbestemmelser

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

Området er ferdig utbygd.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Grønnstruktur

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

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

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

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

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

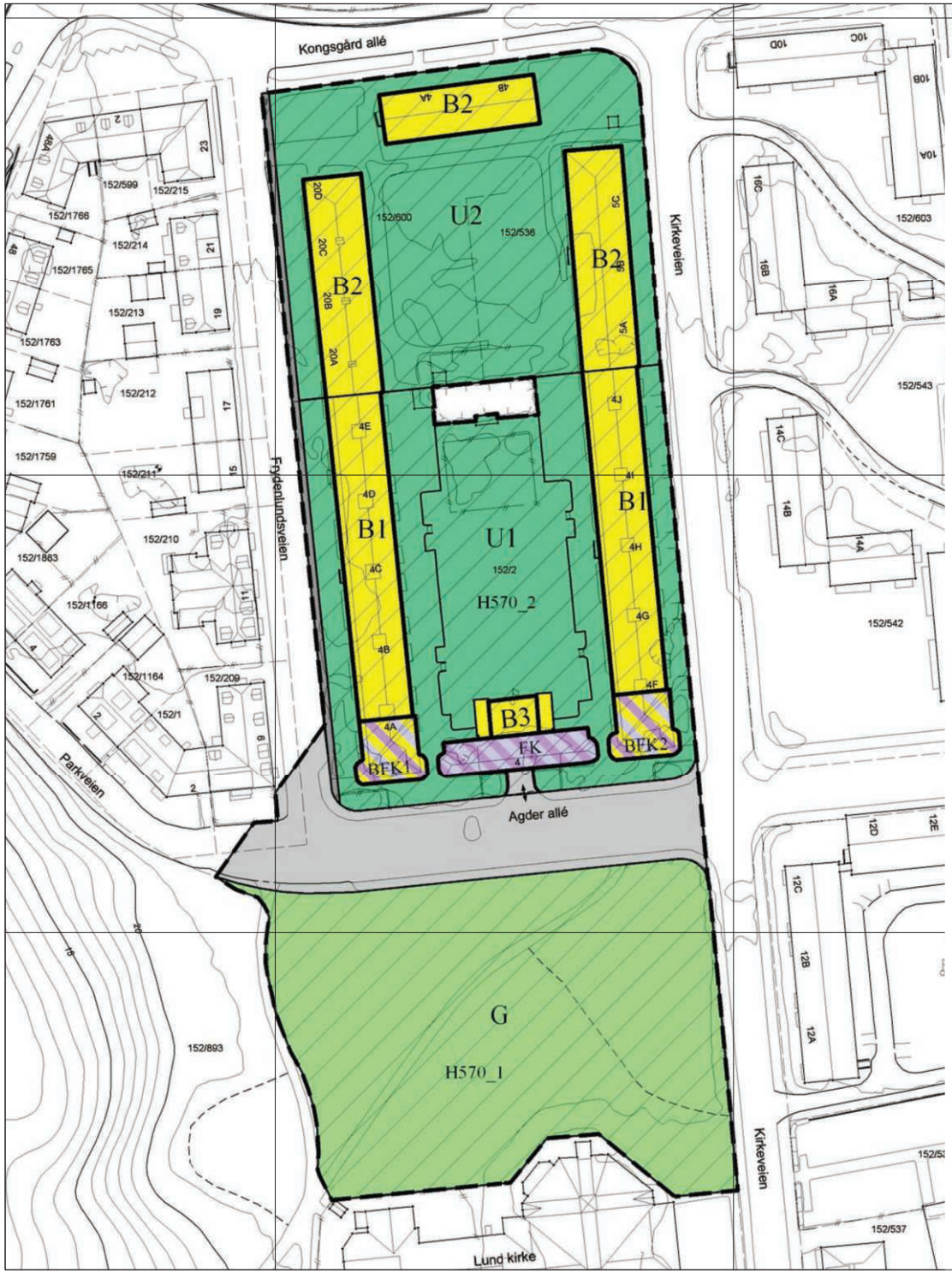
Eieform:

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

Kristiansand den 11.05.12 .

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

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

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

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

- Kjøreveg m/parkering
- Annen veggrunn

GRØNNSTRUKTUR (Pbl. §12-5,nr.3)

- Friområde

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone , bevaring kulturmiljø

LINJESYMBOL

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

PUNKTSYMBOL

- Avkjørsel

Målestokk 1 : 1000

N

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

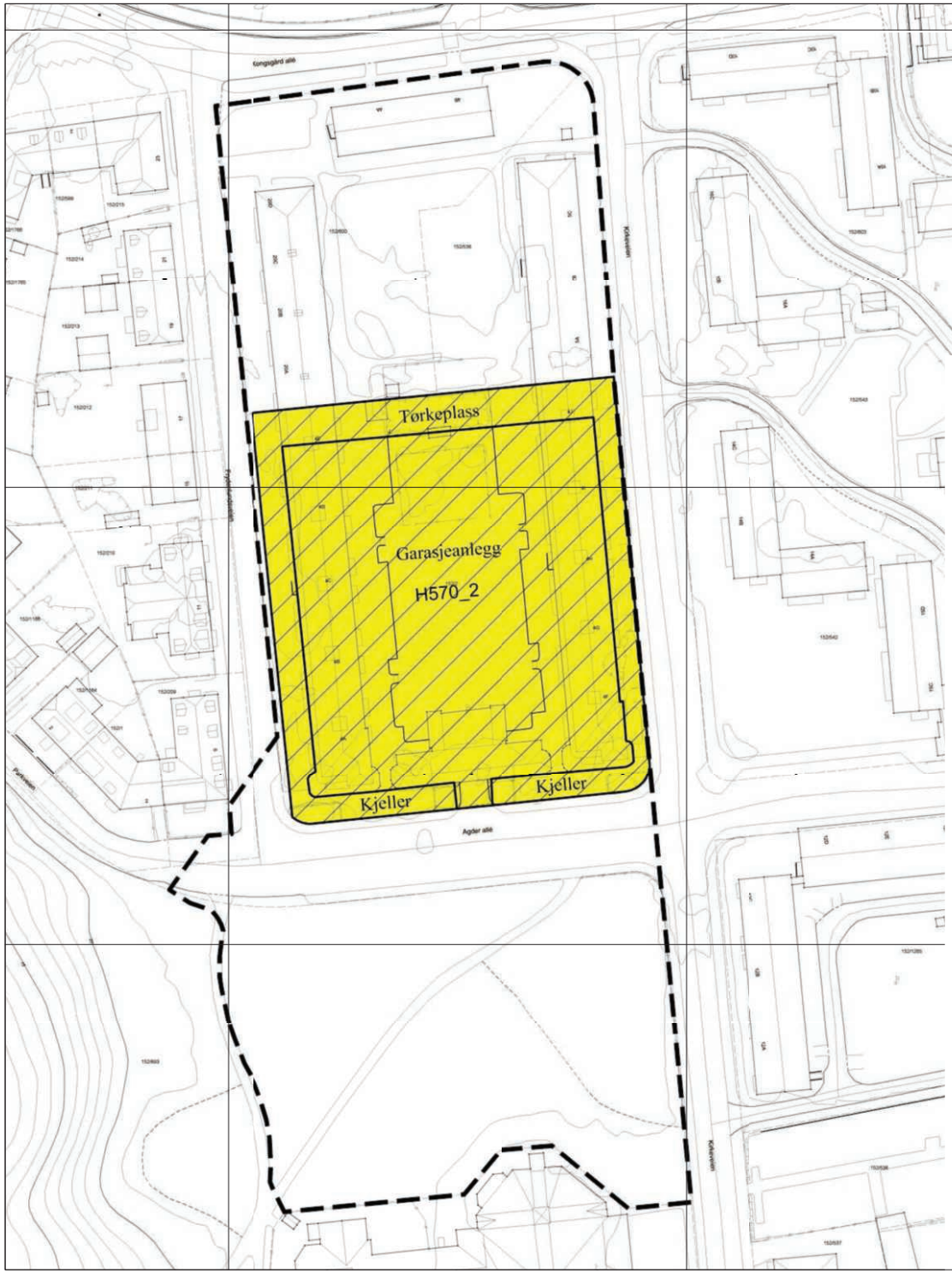
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

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

PLANEN UTARBEIDET AV:	DATO	SAKSBEH.
Byantikvaren	06.09.2011	



TEGNFORKLARING

Reguleringsplan PBL 2008

Arealformål

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

- Garasjeanlegg
- Kjeller for bolig, tørkeplass

HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- RpAngittHensynSone-Kulturmiljø

LINJESYMBOL

- Planens begrensning
- Formålsgrense

0 10 40 m

Målestokk 1 : 1000

N

KRISTIANSAND KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR

AGDER ALLE 4 M.FL

PARKERING UNDER BAKKEN

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan nr.

1258

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.