



**PRIVATMEGLEREN**  
SÆDBERG & LIAN

**VEDLEGG**  
**KVERNUSLIA 5 D**

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

📍 Kvernhuslia 5 D , 4634 KRISTIANSAND S 📖 KRISTIANSAND kommune

# gnr. 117, bnr. 208

# Andelsnummer 33

**Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 13333-5398

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: YV5396

Foretak: M2 Takst AS



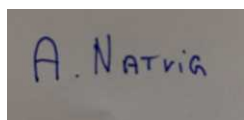
Medlem av

 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.



Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777



# 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 fuktøk.

## 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

# 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i nytt borettslag, bygget 2023. Leiligheten har god planløsning og moderne farger og materialvalg.

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

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

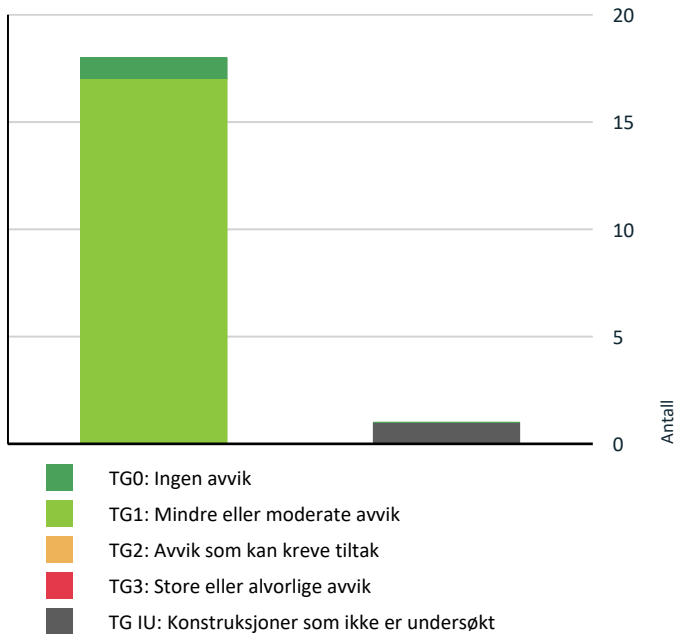
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

<b>Byggeår</b> 2023	<b>Kommentar</b> Ref eiendomsverdi
<b>Anvendelse</b> Eiers bolig	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

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

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

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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



### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Boligen er i et sameie 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. Vedlikeholdsplan ansees ikke kritisk fordi sameiet er såpass nytt at det er mer normalt vedlikehold.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater fremstår med normal mindre bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

### 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone, Noe nedsenk dusj med lokalt fall.

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

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

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



## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning, vegghegt wc, opplegg vaskemaskin og dusjgarnityr/dører., Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## 2 ETASJE > BAD/VASKEROM

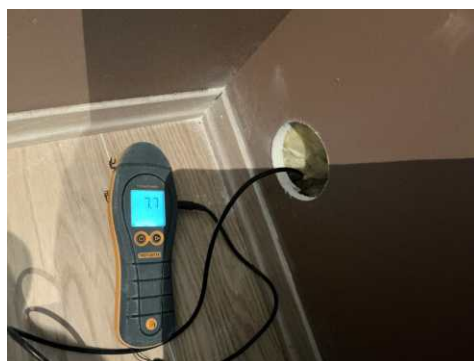
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuksikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.



## KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

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

Integrert kjølfrysenskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri 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.

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

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 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.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i badrom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Ventilasjon

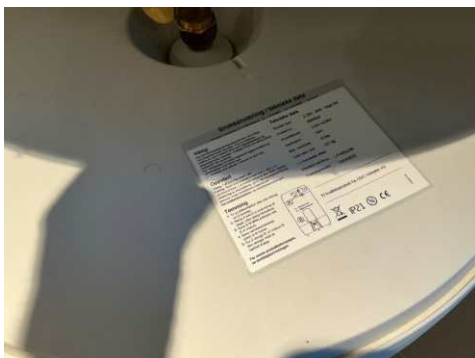
#### Beskrivelse

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

### TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i badrom og fra 2023. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strømnnett.



### TG IU Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Gang/stue og badrom. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

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



### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

#### Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

#### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja 1096930, rapport nummer, godkjent 4 januar 2024.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens krav, men SINTEF har akseptert at de fungerer om de er under 2cm. Her er de 3 cm, marginalt over. Må evt settes på plater liknende innenfor om man ønsker å unngå klatring.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Behovsvurdering å endre.

# 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

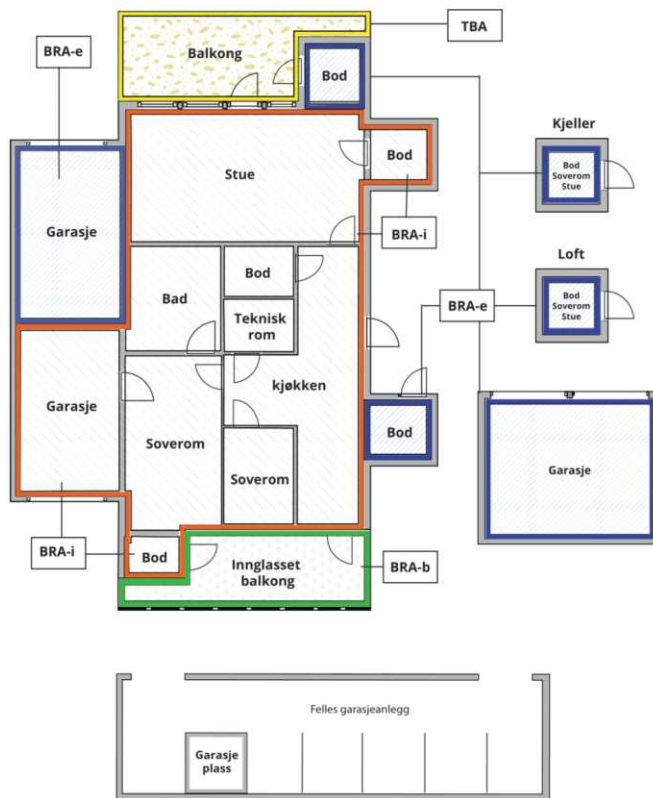
## Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		6		6	
2 etasje	55			55	11
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>6</b>			<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Utv bod	
2 etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Isak Nygaard	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	117	208		0	2550.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kvernhuslia 5 D

### Hjemmelshaver

Justviklia Borettslag

### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JUSTVIKLIA BORETTSLAG	927063328			Nygaard Isak

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

33

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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 bygningssakkyndige 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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 branntekniske 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 insiden 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

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

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 befaringsen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260265
Adresse	Kvernhuslia 5 D		
Postnr.	4634	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Isak Nygaard		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

02/22

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år (fra juni)

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borettslag har If Skadeforsikring NUF og Protector Forsikring ASA

##### Polise/avtalenr.:

SP0003534069 (IF), 578-24-1 (Protector)

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Initialer selger:

I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

### 6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei       Ja

### 7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei       Ja

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

### 9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei       Ja

### 10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei       Ja

## Yttertak

### 11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei       Ja

### 12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

### 13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei       Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

Initialer selger:

I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei  Ja

**Terrasser/Fasader/Vinduer**

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Maling av bygget.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Gjennomført av Malco AS. Forventet avsluttet nå i uke 20 mai 2026. Borettslaget vil ha eventuell dokumentasjon på dette.

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

Nei  Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

Nei  Ja

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

Nei  Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Initialer selger:  
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garantisak på gulv-termostat som er veggmontert i gangen.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

EK-elektro AS (opprinnelig installatør)

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

Nei  Ja

**Av hvem?:**

Rejlers Elsikkerhet AS, 04.01.2024

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen feil og mangler ble avdekket.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

Nei  Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Garantisak på ventilasjon og rørene over før tak. Ventilasjon fikk byttet ut komponent og mer isolasjon rundt rør.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Forklar:**

Agder blikk & fasade (opprinnelig installatør)

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

Initialer selger:

I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei  Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei  Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei  Ja

## Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

## Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei  Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei  Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei  Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Initialer selger:  
I N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### **Andre relevante forhold**

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### **Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap**

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesskjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

10.05.2026

Signert av

Isak Nygaard

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robot

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

Justviklia Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 278/33	<b>Fødselsdato eier:</b> 12.02.1993
Kvernhuslia 5 D	<b>Type:</b> Borettslag	
4634 KRISTIANSAND	<b>Eiere:</b> Isak Nygaard	
<b>Organisasjonsnr:</b> 927 063 328	<b>Andelsnr:</b> 33	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned: 10 318**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 547
	Renter felleslån	7 165
Tilleggsytelser:	Telenor	606

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 708 000	Gjeld siste årsoppg.: 1 708 000
Klient ajourf. lån:	62 454 000	Klient gj. s. årsoppg.: 55 646 500

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008376162, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 161

Saldo per 12.05.2026: 19 603 500

Andel av saldo: 0

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

Lånenummer: 30008445660, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 165

Saldo per 12.05.2026: 15 680 000

Andel av saldo: 0

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

Lånenummer: 30008583907, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.05.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 169

Saldo per 12.05.2026: 18 480 000

Andel av saldo: 1 708 000

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

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2028 utgjøre ca kr 1 101,00 per måned for denne boligen**

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Kristian Mikaelson

Adresse: Kvernhuslia 10E

Postnr/-sted: 4634 KRISTIANSAND

Telefon: Mob.: 45507931

E-post: Justviklia@sbbkunde.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 12.05.2026

**Utestående saldo: 10 318**

Felleskostnader:	10 318	Restanse:	10 318
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Justviklia Borettslag

**Vår ref.:** 278/33**Fødselsdato eier:** 12.02.1993

Kvernhuslia 5 D

**Type:** Borettslag

4634 KRISTIANSAND

**Eiere:** Isak Nygaard**Organisasjonsnr:** 927 063 328**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	15 427	Gjeld:	1 708 000	Andre inntekter:	1 421
		Utgifter:	92 638		

**7: Pålydende**

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	33	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 117/208

Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

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

# HUSORDENSREGLER FOR JUSTVIKLIA BORETTSLAG

(Foreløpig utkast)

## Borettslaget og eiendommen

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

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

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

## Aktiviteter og støynivå

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

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

## Dugnad

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

## Renovasjon og søppel

Avlevering av søppel fra borettslaget skjer via det kommunale system.

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

Avfallskontainerne skal benyttes i samsvar med kommunens fastsatte regler.

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

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

## **Parkering**

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

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

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

## **Husdyr**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår:

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

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

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

## **Bruk av veranda.**

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

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

Risting av tøy, matter og lignende fra veranda er ikke tillatt.

Snøskuffing fra veranda er ikke tillatt uten nærmere avtale med styret.

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

## **Fellesareal ved inngangsparti og heis**

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

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

## **Synlige gjenstander**

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

Balkongflagg er tillatt.

## **Bruksoverlating**

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

## **Røyking**

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

## **Overholdelse av fastsatte boregler**

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

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

# Vedtekter

for Justviklia Borettslag org nr 927 063 328

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 6.4.2021, endret 27.mai 2021

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

(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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

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

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Spesielle forhold. Utvidelse av borettslaget**

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

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

### **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

#### **12-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Tirsdag 11.11.2025 Kl: 18:00  
Justvik skole

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Forslag til vedtak:** Jan K Mikaelson ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Forslag til vedtak:** Sindre Nøkland ble valgt til protokollfører

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

**Forslag til vedtak:** Forslag i møtet

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

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

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

## 2. Saker fra styret

### 2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

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

### 2.2 Nødvendig utvendig maling med låneopptak

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

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

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

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

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

Felleskostnadene økes tilsvarende renter og avdrag.

## FULLMAKT

**Fullmakt gis til (navn):**.....

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

### Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV LEIL. NR. ....

SIGNATUR:.....

### Leveres til møteleder

.....

### Regler for fullmakter:

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Malerarbeider skal prises komplett utført.

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

Revisjon 02. 15.10.2025

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

Vinduer og dører skal ikke males.

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

#### Malco - Morten Daland

		Sum:
01	Rigg/ drift/adm/HMS:	kr 429 000
02	Rengjøring/ preparering av flater som skal malebehandles:	kr 151 980
	Opsjon: Ekstra sopp- og algebehandling for 4 stk 4/6-mannsboliger:	Føres ikke i sum kr 90 000
03.01	Malebehandling av fasader (nto. areal ca. 2533 m2) skal inkludert vannbord,vindskier, utvendig belistning, hjørnekasser mv:	kr 799 000
03.02	Malebehandling av søyler og trappevinger:	kr 300 120
04	Ev. kompletterende arbeider (må spesifiseres i tilbudsbrevet), slik at arbeider avleveres bruksklart til borettslaget:	kr
<b>Sum samlet eks mva:</b>		kr 1 680 100
<b>25% mva:</b>		kr 420 025
<b>Sum inkl mva:</b>		kr 2 100 125

#### Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

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

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler**:

720 kr/ time eks mva.

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes for **maler (lærling)**:

390 kr/ time eks mva.

Påslag for materialer skal være:

10 %.

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

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg:

JA Ved utførelse 2026

Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent:

%.

Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for:

Indeks lik (start dato) for regulering:

Fra dato:


#### Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt?

NEI

Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?

JA

Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?

JA

Antall strøk

2

Malingstype

Jotun Trebitt oljebeis

Vask

Kraftvask

#### Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand

Dato: 01.10.2025

Underskrift: Christian Larsen

**Malermester Knutson - Tor Arild Aslaksen**

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

**Regningsarbeider/ tilleggssarbeider:**

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

Ved regningsarbeider/ tilleggssarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler:** 720 kr/ time eks mva.

Ved regningsarbeider/ tilleggssarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler (lærling):** 520 kr/ time eks mva.

**Påslag for materialer skal være:** 15 %.

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

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg  JA Ved utførelse 2026

Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent  %.

Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for

Indeks lik (start dato) for regulering:

Fra dato:

**Diverse**

Bruer i blokk 11 medtatt?  NEI

Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?  JA

Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?  JA

Antall strøk  2

Malingstype

Vask

Jotun Trebitt oljebeis matt  
Kraftvask

**Underskrift tilbud:**

Sted: Kristiansand

Dato: 01.10.2025

Underskrift: Tor Arild Aslaksen

**Malisør - Daniel Skarpeid Pedersen**

**Sum:**

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

**Regningsarbeider/ tilleggssarbeider:**

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

Ved regningsarbeider/ tilleggssarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler:** 790 kr/ time eks mva.

Ved regningsarbeider/ tilleggssarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler (lærling):** 550 kr/ time eks mva.

**Påslag for materialer skal være:** 10 %.

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

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg

Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent  %.

Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for Indeks lik (start dato) for regulering:

Fra dato:

**Diverse**

Bruer i blokk 11 medtatt?

Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9?

Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt?

Antall strøk

Malingstype

Vask

Jotun Trebitt matt oljebeis eller tilsvarende Kraftvask

**Underskrift tilbud:**

Sted: Kristiansand

Dato: 03.10.2025

Underskrift: Daniel Skarpeid Pedersen

MJA - Einar Jacobsen

Sum:

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

Regningsarbeider/ tilleggsarbeider:

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

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler:** 695 kr/ time eks mva.

Ved regningsarbeider/ tilleggsarbeider skal følgende timesats benyttes **formaler (lærling):** 450 kr/ time eks mva.

**Påslag for materialer skal være:** 10 %.

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

Arbeider kan tilbys til fastpris, uten tillegg JA

Arbeider tilbys til fast pris, men med tillegg. Tillegg oppgis i prosent    %.

Vi ønsker LPS-regulering av tilbud. Tilbud reguleres etter SSB's indeks for   

Indeks lik (start dato) for regulering:   

Fra dato:   

Diverse

Bruer i blokk 11 medtatt? NEI

Medtatt rekkverkstolper på verandaer i nr. 8 og 9? JA

Utgifter ved kjøring/servicebil medtatt? JA

Antall strøk 2

Malingstype    Alcro Virke Fasadebeis

Vask    Alcro Grovrent

Underskrift tilbud:

Sted: Kristiansand Dato: 03.10.2025

Underskrift: Einar Jacobsen

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

## 278 Justviklia Brl - låneberegning malingslån trinn 1

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

Kostnaden pr mnd er ca-tall.

[Hva koster lånet](#)

[Hva har jeg råd til](#)

[Hvor mye kan jeg låne](#)

Ønsket lånebeløp

2 000 000 kr

Ønsket nedbetalingstid

10 år

Lånerente

5,05 %

Nominell rente

Å betale per måned

kr **21 369**

Lånekostnad etter skatt: **kr 19 514**

Effektiv rente: **5,28 %**

Søk med BankID

# Protokoll

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

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Jan K Mikaelson ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**

Sindre Nøkland ble valgt til protokollfører

### 1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Forslag i møtet

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**

Det var 8 andelseiere til stede i møtet.

Det var levert 1 fullmakt

Totalt 9 stemmer

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten innvendinger.

## 2. Saker fra styret

## **2.1 Valg av revisor**

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

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

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

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

### **Vedtak:**

Deloitte Spinco AS velges til selskapets revisor.

Enstemmig vedtatt av GF.

## **2.2 Nødvendig utvendig maling med låneopptak**

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

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

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

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

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

### **Vedtak:**

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

Felleskostnadene økes tilsvarende renter og avdrag.

Enstemmig vedtatt av samtlige 9 stemmer ved GF

## Protokoll ekstraordinært møte for JUSTVIKLIA BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



# KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00



Område: Kvernhuslia 11B

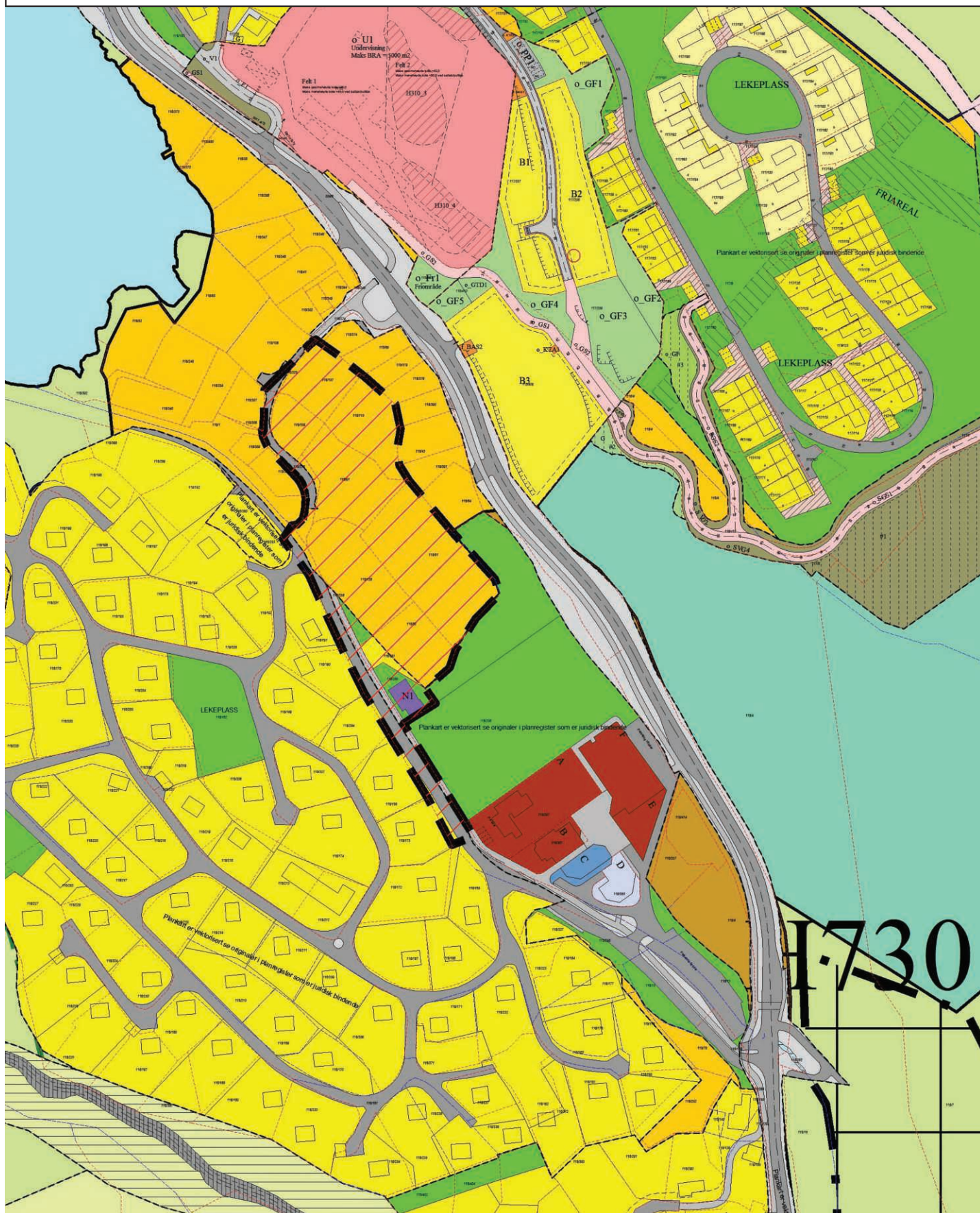
Målestokk: 1:3000

Dato: 11.03.2026



Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



# Justvik B33 – Detaljregulering

Dato: 08.11.16

	<h2>1. Bebyggelse og anlegg</h2> <p>PBL § 12-5 (NR. 1)</p>
1.1	<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE (1110)</b>
1.1.1 Bebyggelsestyper	<p>Innenfor B1 og B2 kan det oppføres leiligheter i småhusbebyggelse.</p> <p>Innenfor B1 tillates maksimalt 18 boenheter. Innenfor B2 tillates maksimalt 18 boenheter.</p> <p>Innenfor B3 kan det oppføres rekkehus, flermannsboliger eller leiligheter.</p> <p>Innenfor B3 tillates maksimalt 40 boenheter.</p> <p>Boliger innen B3 skal utformes som tilgjengelige boenheter ihht. gjeldende teknisk forskrift.</p>
1.1.2 Krav til uteoppholdsareal	<p>For hver boenhet skal det innenfor planområdet – inkludert byggeområder, fellesområder og offentlige friområder – være tilgjengelig 80 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet.</p> <p>Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.</p> <p>Maksimum 25 % av uteoppholdsarealet kan godkjennes som terrasse/balkong. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den være minimum 4 m<sup>2</sup> og ha minimum 1,8 m dybde.</p>
1.1.3 Utnyttelse	<p>Bebygd areal, innenfor område B1 (BYA) = 1 400 m<sup>2</sup> BYA Bebygd areal, innenfor område B2 (BYA) = 1 200 m<sup>2</sup> BYA Bebygd areal, innenfor område B3 (BYA) = 2 400 m<sup>2</sup> BYA</p> <p>Maksimal bruksareal for område B1 = 2 700 m<sup>2</sup> T-BRA Maksimal bruksareal for område B2 = 2 700 m<sup>2</sup> T-BRA Maksimal bruksareal for område B3 = 6 000 m<sup>2</sup> T-BRA</p> <p>Areal under terreng medregnes ikke i T-BRA.</p> <p>Parkeringskjeller tillates bygget inntil 2,5 meter utenfor byggegrense mot Fv 452.</p>
1.1.4 Høyder	<p>Maksimal gesims og mønehøyde for bygninger i område B1 = 8,0 m over regulert veinivå. Maksimal gesims og mønehøyde for bygninger i område B2 = 13,5 m over regulert veinivå.</p> <p>Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde for bygning i område B3 = kote 47,0.</p>
1.1.5 Terrengtilpasninger	Ved byggesøknad skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt, nabobebyggelse og tilstøtende vei.
1.1.6 Forstøtningsmur	<p>Forstøtningsmurer som ikke er vist i plankart, kan ha maksimal høyde på 2,0 meter.</p> <p>Forstøtningsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser.</p>

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

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

	<h2>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</h2> <p>PBL § 12-5 (NR. 2)</p>
Bruk av byggekraner	<p>Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.</p> <p>Tekniske planer skal også omfatte ras- og fjellsikring.</p> <p>Det skal etableres fartsreducerende tiltak langs o_GS1.</p> <p>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan, og være i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal. Unntak fra dette er stigningsforholdene i gang- og sykkelveien o_GS1 gjennom området. Denne kan ha maksimal stigning på 1:9 på korte strekninger, men ikke større stigning enn 1:10 regnet i gjennomsnitt gjennom hele planområdet.</p> <p>Gang-/sykkelforbindelsen mellom o_KV1 og o_GS1 plasseres innen o_GS2, hvor kurvatur og stigningsforhold tilpasses til terreng. Gang-/sykkelforbindelsen o_GS2 skal opparbeides i samsvar med Kristiansand kommunes veinormal, men kan avvike fra denne der de landskaplige forhold er til vesentlig hinder.</p> <p>Under opparbeidelse av o_KV1 skal anleggsområdet og de tilstøtende arealer sikres tilstrekkelig. Nødvendige sikringstiltak avklares, planlegges og godkjennes gjennom teknisk plan.</p> <p>Under opparbeidelse av o_KV1, o_PP1 og o_GF1 skal vanntilsig og åpent bekkedrag som ender opp på Justvik skole ivaretas.</p> <p>Dersom det skal brukes byggekraner over kote 105 meter over havet, skal Avinor Kristiansand lufthavn Kjevik varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.</p>

	<h3>3. Grønnstruktur</h3> <p>PBL § 12-5 (NR. 3)</p>
	<p>Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen. Offentlige friområder skal være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og "Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune".</p> <p>Utomhusplanen skal bl.a. vise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Områder, vegetasjon, trær, terreng og andre elementer som skal bevares og holdes fri for inngrep gjennom byggeperioden.</li> <li>2. Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.</li> <li>3. Utforming og møblering av lekeplasser, inkl. redegjørelse for bidrag til kvartalslekeplassfunksjoner utenfor planområdet.</li> <li>4. Utforming av stier, turveier og gang-/sykkelforbindelser.</li> <li>5. Tilkobling til eksisterende stier utenfor planen.</li> <li>6. Ras- og fallsikring.</li> <li>7. Skoleveier og -stier for barn- og unge gjennom planområdet.</li> <li>8. Hastighetsreducerende tiltak langs o_GS1.</li> <li>9. Møteplasser langs turvei og gang-/sykkelvei.</li> <li>10. Eksisterende stiforbindelser gjennom planområdet, samt eventuelt tilpassing og omlegging av disse.</li> <li>11. Inngrepsfrie soner for bevaring av terreng, vegetasjon mv.</li> <li>12. Støyskjermingstiltak langs Ålefjørveien.</li> </ol> <p>Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.</p> <p>Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.</p> <p>Areal som ikke tilfredsstiller grenseverdier for støy ihht. T-1442/2012 (tabell 3), regnes ikke som uteoppholdsareal.</p>
<p>3.1</p>	<h3>FRIOMRÅDER OG TURDRAG</h3>
<p>PBL § 12-7 (NR. 14)</p>	<p>Innen o_GF1 og o_GF2 skal eksisterende vegetasjon og terreng bevares, men tilpassinger ved etablering, utbedring og/eller flytting av stier tillates.</p> <p>o_GF3 og o_GF4 kan opparbeides med sandlekeplass, og kan tilrettelegges med supplement til kvartalslekeplass.</p> <p>Innen områder regulert til friområde kan det etableres sti-, turvei-, samt gang- og sykkel-forbindelser.</p> <p>Innen o_GTD1 anlegges turvei mellom byggeområde B3 og gang-/sykkelveien o_GS1.</p>
	<h3>4. Hensynssoner</h3> <p>PBL § 12-6</p>
<p>4.1 Sikringsone – Frisikt</p>	<p>Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5m over tilstøtende veiers nivå.</p>

## 5. Rekkefølgebestemmelser

PBL § 12-7 (NR. 10)

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

- godkjent utomhusplan for pågjeldende byggeområde, samt tilhørende infrastruktur.
- godkjent utomhusplan for o\_GF3 og o\_GF4.
- godkjente tekniske planer for pågjeldende byggeområde, samt tilhørende infrastruktur.
- godkjente tekniske planer for o\_GS1 og o\_GS2.
- detaljert rapport og plan for støysikring av uteoppholdsarealer, balkonger og terrasser i byggeområde B3, som sikrer at grenseverdier for støy overholdes ihht. T-1442/2012, tabell 3.

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

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til o\_KV1, o\_PP1, o\_KTA2, o\_GS1, o\_GS2, o\_V1, f\_BAS1, B1 og B2 være ferdigstilt.
- område o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4 og o\_GF5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i byggeområde B3 skal:

- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur knyttet til o\_KTA1, o\_GS1, o\_GS2, f\_BAS2 og B3 være ferdigstilt.
- område o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4 og o\_GF5 være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- gamle eiendomsgrenser være opphevet og nye eiendommer etablert i henhold til plan.

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

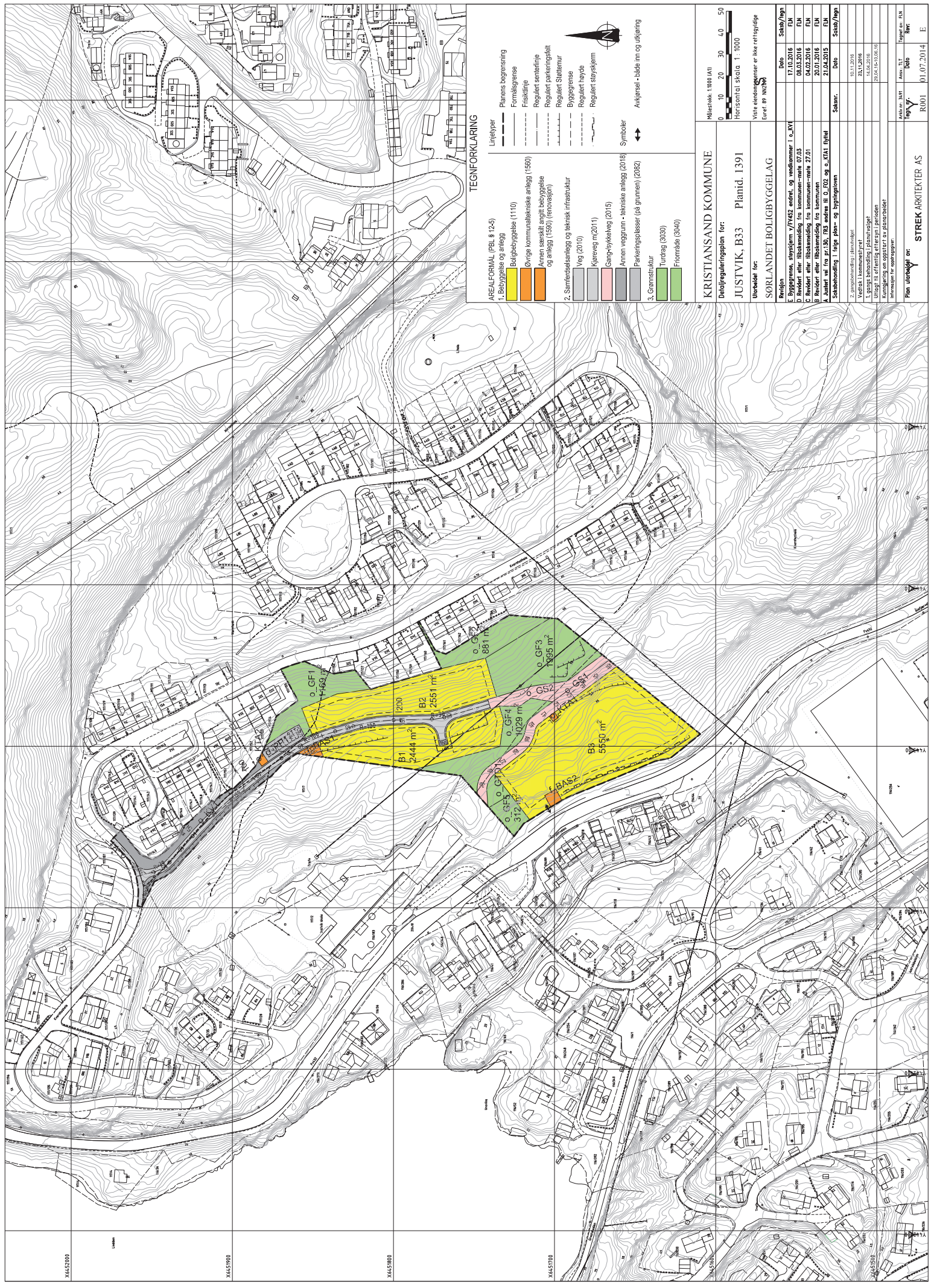
- områdene o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_KV1, o\_PP1, o\_KTA2, o\_GTD1, o\_GS1, o\_GS2 være overskjøtet til kommunen.
- høyspentledning gjennom B33 være lagt i bakken.
- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- skal lekearealer ved Justvik skole være opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i byggeområde B3 skal:

- områdene o\_GF1, o\_GF2, o\_GF3, o\_GF4, o\_GF5, o\_KTA1, o\_GTD1, o\_GS1, o\_GS2 være overskjøtet til kommunen.
- høyspentledning gjennom B33 være lagt i bakken.
- ras- og fallsikringstiltak være gjennomført.
- skal lekearealer ved Justvik skole være opparbeidet.
- støyskjerm være etablert i henhold til godkjent utomhusplan.

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

Plan- og bygningsjefen.



**TEGNFORKLARING**

- AREALFORMAL (PBL § 12-5)**
- 1. Bebyggelse og anlæg
    - o Boligbebyggelse (110)
    - o Øvrige kommunaltekniske anlæg (150)
    - o Annen særskilt anlagt bebyggelse og anlæg (150) (terovasjon)
  - 2. Samfundsanlæg og teknisk infrastruktur
    - o Veg (2010)
    - o Køreveg m(2011)
    - o Gang- og cykelveg (2015)
    - o Annen veggrunn - tekniske anlæg (2018)
    - o Parkeringsplasser (på grunnen) (2082)
  - 3. Grensstruktur
    - o Turdrag (3030)
    - o Flområde (3040)
- Linjetyper**
- Planens begrensning
  - Formalsgrense
  - Friskilping
  - Regulert senterlinje
  - Regulert parkeringsfelt
  - Regulert Støttemur
  - Byggegrense
  - Regulert flytde
  - Regulert sporskjem
- Symboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjøring

KRISTIANSAND KOMMUNE

Delreguleringsplan for:  
JUSTVIK, B33 Planid: 1391

Utvalgte for:

SØRLANDET BOLIGBYGGELAG

Revisjon	Dato	Saksb./sign.	FM
E	17.10.2018		
D	06.03.2018		
C	04.02.2016		
B	20.01.2016		
A	21.04.2015		

Saksnr.:  
15/11/2018  
23/1/2018  
29/04/15/10/16/18

Vedtekst kommunestyret  
15/11/2018  
23/1/2018  
15/11/2018

Kommisjon for utvalgte etter søknad  
15/11/2018  
23/1/2018  
15/11/2018

Informasjon for utvalgte:

Plan nr. 3471	Arv. 11	Arv. 12	Arv. 13	Arv. 14	Arv. 15

Plan utarbeidet av: **STREK ARKITEKTER AS**

Målestokk: 1:1000 (A1)



Horisontal skala 1:1000

Vis tre endringer eller flere referer til  
Etter § 9 i PBL



# Matrikkelkart



Adresse: **Kvernhuslia 5F, 4634 Kristiansand S**

Gnr/bnr: **4204/117/208/0/0**

Målestokk: 1:1000

Beregnet areal: 2550 m<sup>2</sup>

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 11.03.2026

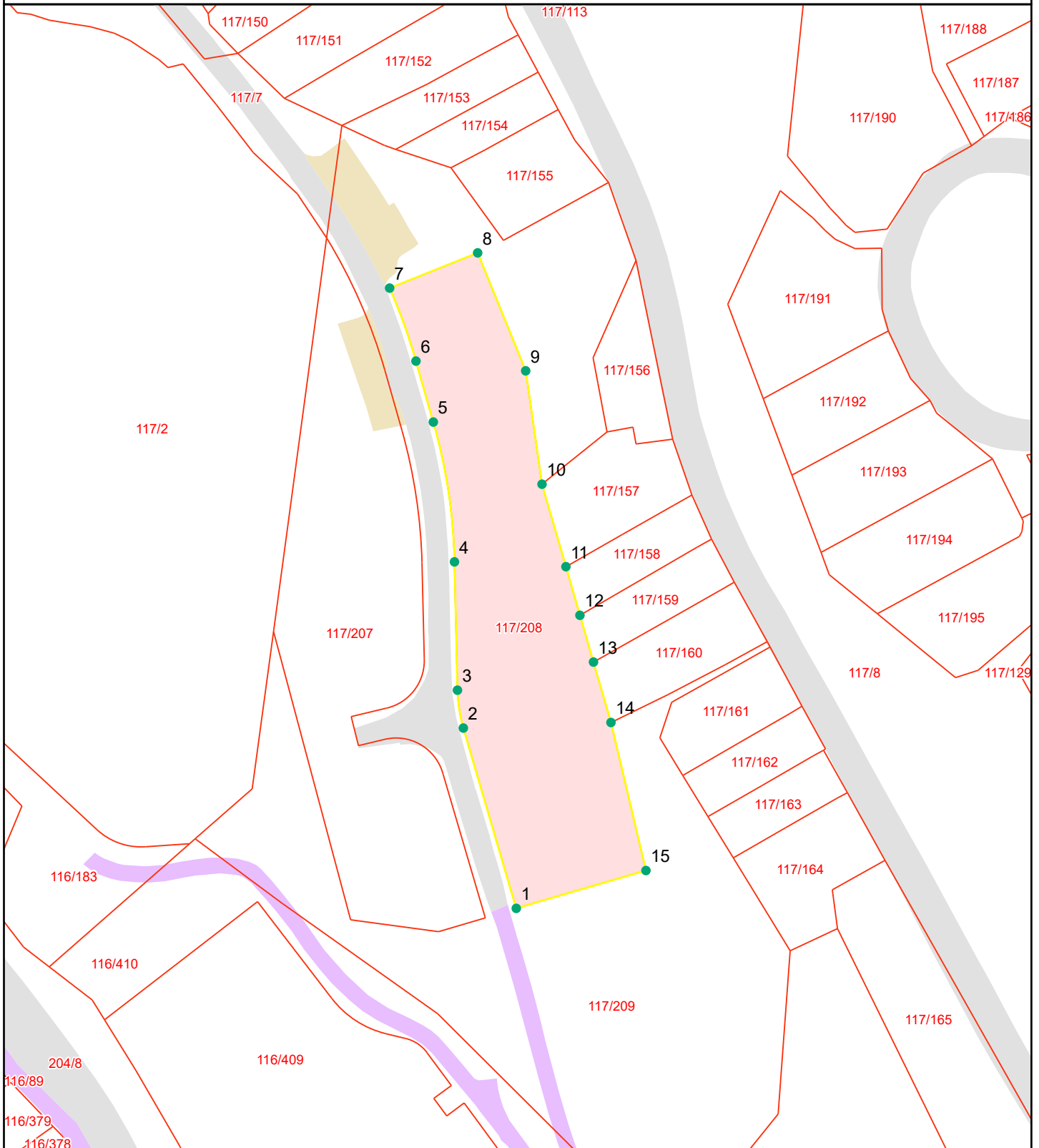


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

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.



# Grensepunkttrapport

Beregnet areal: 2550 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

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





# Kvernhuslia 5D

Nabolaget Jærnesheia/Kvernhusheia - vurdert av 99 lokalkjente






## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne




## SKOLER

Justvik skole (1-7 kl.) 201 elever, 12 klasser	4 min  0.4 km
Havlimyra skole (8-10 kl.) 381 elever, 25 klasser	5 min  3.1 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	12 min 
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	13 min  9.2 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Justvik skole Linje 12	4 min  0.4 km
 Kristiansand stasjon Linje F5	13 min  9.5 km
 Kristiansand Kjevik	15 min 

## BARNEHAGER

Havlimyra barnehage (1-5 år) 135 barn	4 min  2.5 km
Eidet barnehage (0-5 år) 133 barn	6 min  3.3 km
Gimlekollen barnehage (0-5 år) 59 barn	7 min  5.1 km

## DAGLIGVARE

Joker Justvik	10 min 
Rema 1000 Fagerholt	6 min 



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

## VARER/TJENESTER

📍 Rona Senter	12 min 🚗
📍 Apotek 1 Fagerholt	6 min 🚗
🌿 Vennesla Vinmonopol	13 min 🚗

## SPORT

⚽ Kvernhusheia 9-30 grusløkke	0 min 🚶
⚽ Justvik skole	3 min 🚶
🏊 EVO Fagerholt	6 min 🚗
🏊 TRENER1	6 min 🚗

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

### Trafikk

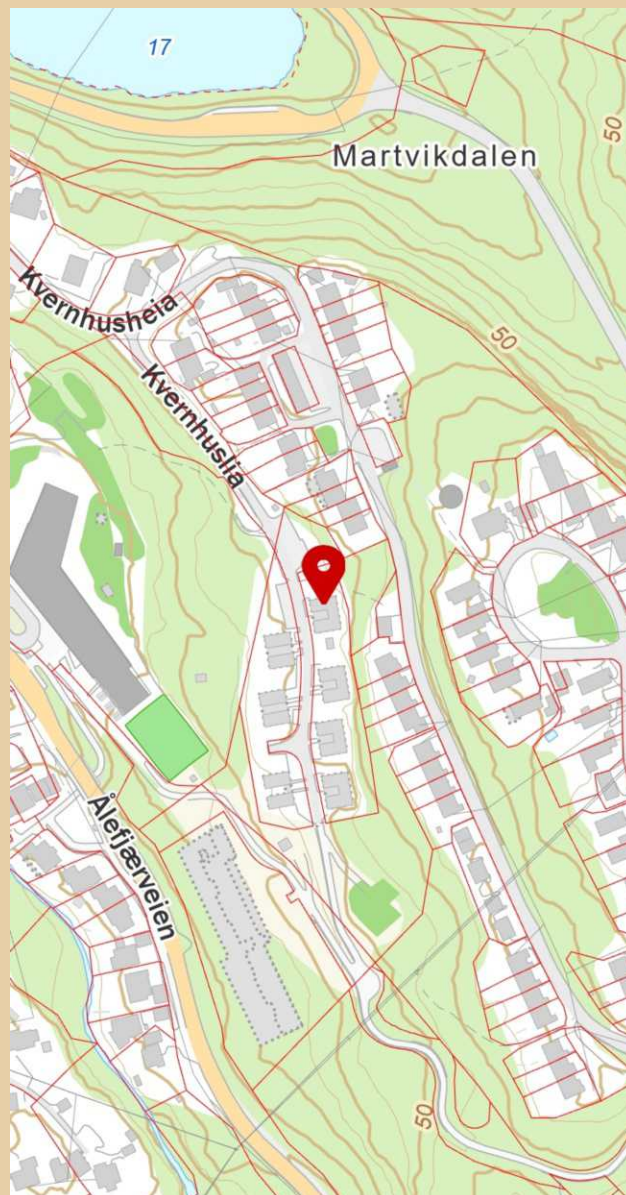
Lite trafikk 96/100

### Støynivået

Lite støynivå 93/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG  
TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-