PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

ØSTRE RINGVEI 67 B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Østre ringvei 67 B , 4632
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1812

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 06.06.2026 **Rapportdato:** 02.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5488 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VS5005

Foretak: M2 Takst AS

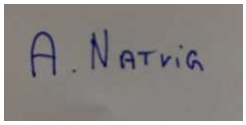
Medlem av

NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1955. Etablert attraktivt område, like ved butikker, offentlig transport, lekeplass utenfor balkong mm.

Modernisert leilighet. Nyere kjøkken, bad, vinduer, ytterdører mm. Også eldre bygningsdeler.

Leiligheten fremstår i normal teknisk stand utfra alder, men mindre merknader kommentert.

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

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.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

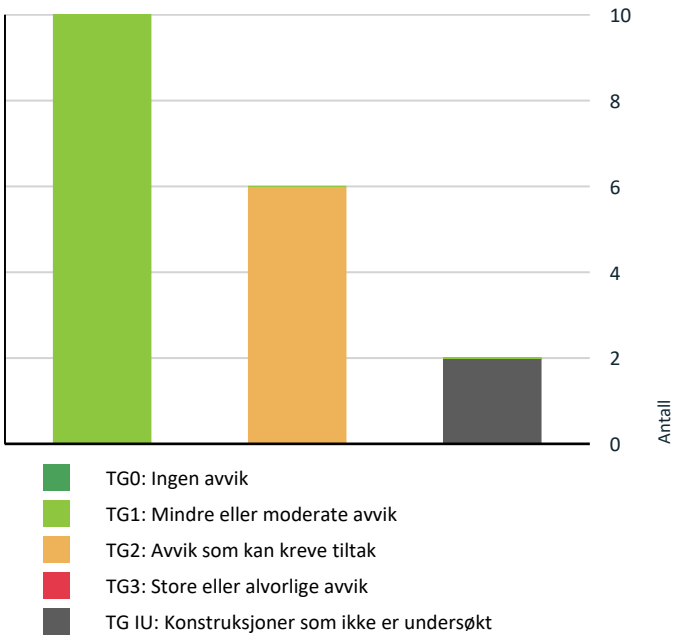
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmekabler** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon. Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
- Avvik: Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1955

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Utleid

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer tar i nedre karm ved full åpning. Dette ansees normalt på denne typen vinduer, men noe jevnlig justering må forventes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør/laminert dør. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass, fra 2019.

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonstestet for heng i kamr og svill. Balkongdør tetteliost tar i kamr, kan med fordel justeres.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens er at døren kan bli skader i tette lister mm. Justering anbefales.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, rekkverk i plater og aluminium. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det er stedvis mekrer fra tidens tann og bruk men intet mer enn hva ansees nromaslt utfra alder.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon. Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er eldre pipe i borettslaget som kan tilsi vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Kostnad for piperenovering kan forekomme i borettslaget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tredører. Nyere lettdør til baderom, ellers eldre tredører.

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK. Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulv. Det er fall fra dør mot dusjsone. Nedsenket dusj med lokalt fall.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Sluk kontrollert. Dokumentasjon fremlagt på utførsel.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, innredning, vegghengt wc og dusjdør/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. SealBag system på wc slik at drensspalte ikke er nødvendig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vifte. Tilluft under dør. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Ikke mulig å foreta hulltaking fordi det er mur/ytongvegger i rommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med laminerte trefiberfronter og benkeplate. Nyere ukjent årgang. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Montere komfyrvakt. Konsekvens er økt risiko for brann.

1 ETASJE > 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG IU Varmekabler

Beskrivelse

Baderom, funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk og er nyere årgang. Fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon. Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.
• Avvik: Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Montere komfyrvakt. Konsekvens er økt risiko for brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

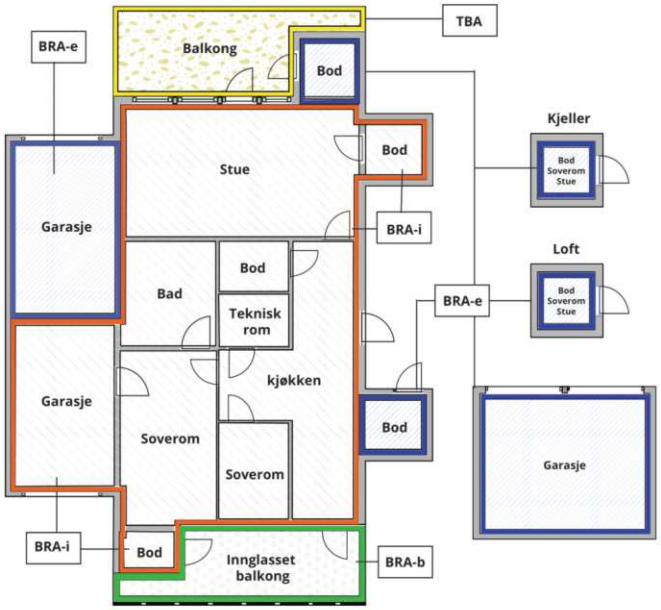
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		7		7	
1 etasje	80			80	6
Loft		3		3	
SUM	**80**	**10**			**6**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod i fellesareal, bod i fellesareal	
1 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod i fellesareal	

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

Kommentar: Ikke fremlagt faktura.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Leietakere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1812		0	1226.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre ringvei 67 B

Hjemmelshaver
Lundebakken Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LUNDEBAKKEN BORETTSLAG	951586218			Glimsdal Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	31.07.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260308
Addresse	Østre ringvei 67 B		
Postnr.	4632	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Alexander Glimsdal		

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?

04/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Totalrenoviering og utvidelse av badet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Detaljert gjennomgang av prosessen med å bytte ut badet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Detaljert gjennomgang av prosessen med å bytte ut badet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Detaljert gjennomgang av prosessen med å bytte ut badet.

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

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

Detaljert gjennomgang av prosessen med å bytte ut badet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Detaljert gjennomgang av prosessen med å bytte ut badet.

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

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

På badet ble det gjennomført av Comfort i Kristiansand. I tillegg har det blirr gjennomført en rørfornying i hele blokka av borettslaget gjennom Olimb.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb, på vegne av borettslaget.

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 taktekking/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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

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

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

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

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 endinger 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

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/fellesgjeld? 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 innsekter/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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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 31.07.2026

Signert av *Alexander Glimsdal*

Initialer selger:
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

LUNDEBAKKEN BORETTSLAG

INFORMASJON OG HUSORDENSREGLER

Revidert 31.08.2017

Styret

12.07.2011

Innholdsfortegnelse

1. INFORMASJON 2

1.1 Borettslagsloven 2

1.2 Eiendom 2

1.3 Andeler 2

1.4 Generalforsamlingen 3

1.5 Forretningsfører 3

1.6 Styret 3

1.7 Fremleie 4

1.8 Vaktmestertjeneste 4

1.9 Andelseiernes fellesoppgaver 4

1.10 Vedlikehold 5

1.10.1 Borettslagets vedlikeholdsplikt 5

1.10.2 Andelseiernes vedlikeholdsansvar 5

1.10.3 Mislighold av vedlikeholdsplikten 6

1.11 Parkering 6

1.12 Fryseboks i bod 6

1.13 Kabel-TV og internett 6

2. HUSORDENSREGLER 7

2.1 Støy 7

2.2 Kildesortering og annet renhold 7

2.3. Dugnad 7

2.4 Generelle sikkerhetsregler 8

2.5 Trappeoppgang 8

2.6 Vaskeri, hobby-, sykkel- og redskapsrom 8

2.7 Dyrehold 8

2.8 Grilling 8

2.9 Oppbevaring av private eiendeler 9

1. INFORMASJON

Lundebakken Borettslag, org. nr. 951 586 218.
Forretningskontor: Sørlandet Boligbyggelag. Adresse: Rådhusgt. 14, 4611 Kristiansand.

1.1 Borettslagsloven

Reglene som gjelder for borettslag er nedfelt i Lov om borettslag (Borettslagsloven) av 6. juni 2003, ajourført med endringer 17. juni 2005.

Lundebakken Borettslag (heretter LBBL) er tilknyttet Sørlandet Boligbyggerlag (heretter SBBL), og er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
Jf. brl. §1-1 (1).

Borettslaget har begrenset ansvar. Det vil si at andelseiernes ansvar er begrenset til det fastsatte andelsbeløp og borettsinnskudd, samt forpliktelsen til å betale de løpende felleskostnader. Jf. brl. §1-2.

1.2 Eiendom

LBBL består av fire lavblokker, og eier med tilhørende tomter:

- Idunveien 9.
- Østre Ringvei 65, 67 og 69.
- 11 garasjer, derav 2 garasjer i Østre Ringvei 67 og 9 garasjer i Østre Ringvei 71 A.
- 2 næringslokaler til utleie i Østre Ringvei 65 A.

Hver andelseier gir enerett til en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til.

Kristiansand kommune eier lekeplassen og omtrent halvparten av gressplenen mellom Idunveien 9 og Østre Ringvei 69. Kommunen er ansvarlig for vedlikehold av dette arealet.

1.3 Andeler

Boenhetene består av:

- 54 andelsleiligheter.
- Vaskeri i kjeller i Østre Ringvei 65 C, 67 A, 69 og Idunveien 9.
- Hobbyrom: I kjeller i Østre Ringvei 67 B og Idunveien 9.
- Alle blokkene har et kjellerrom som kan benyttes til sykkelparkering.

1.4 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets høyeste myndighet. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 30. juni. Generalforsamlingen består av 54 andelseiere som hver har én stemme. En andelseier kan møte med fullmakt for en annen andelseier.

Generalforsamlingen behandler styrets årsberetning, årsregnskap, budsjett og foretar valg av representanter til styret og evt. komiteer. Videre tar generalforsamlingen avgjørelser i saker av vesentlig betydning for borettslaget.

Saker som andelseiere ønsker behandlet på generalforsamlingen må meldes til styret innen en frist som opplyses på oppslagstavlene i hver trappeoppgang. Forslag til endringer av husordensreglene kan vedtas på generalforsamlingen. Saker av stort omfang og som krever utredning må fremlegges innen 1. mars.

Ekstraordinær generalforsamling gjennomføres når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har 10 % av stemmene skriftlig krever det og angir hvilke saker som ønskes behandlet. Dette innebærer at minst fem andelseiere må stå bak et krav om ekstraordinær generalforsamling.

1.5 Forretningsfører

Borettslagets forretningsfører er Sørlandet Boligbyggerlag
Adresse: Rådhusgata 14, 4611 Kristiansand
Telefon: 38 07 90 70
E-post: post@sorbbl.no
Nettside: www.sorbbl.no

Til SBBL kan du henvende deg med følgende saker:

- Fellesutgifter, evt. andre inn- og utbetalinger til eller fra borettslaget.
- Ved omsetning (kjøp el. salg) av andel.
- Ved bruksoverlating/fremleie.
- Bostøtte og/eller skatte- og ligningsmessige forhold.

1.6 Styret

LBBL er under ledelse av et styre som består av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Dette styret konstituerer seg selv. (Styreleder, nestleder, referent.)

Styret representerer borettslaget utad, og er ansvarlig for at borettslagets drift og virksomhet er i henhold til gjeldende lover og regler, og er i samsvar med vedtak fattet på generalforsamlingen.

Styret skal gi informasjon om endringer av felleskostnadene til andelseier med en måneds skriftlig varsel. Nye andelseiere opplyses om hvem som er leder og styremedlemmer når de flytter inn.

Styret samles som regel en gang hver måned for å gjennomgå mottatte henvendelser. Styret ønsker helst skriftlige henvendelser. Benytt postkassen merket med "Lundebakken Borettslag".

Ta direkte kontakt med styret ved akutte tilfeller som vannlekkasje eller lignende. Kontaktinformasjon kan innhentes hos SBBL.

1.7 Fremleie

Fremleie kan tillates for en periode på inntil tre år så sant andelseier har bodd i boligen i minst ett år. Har andelseier bodd mindre enn ett år kan styret likevel innvilge bruksoverlating i spesielle tilfeller.

SBBL har et eget skjema for fremleie. Dette skjemaet skal undertegnes av andelseier, leietaker og borettslagets styreleder. Dokumentgebyr dekkes av andelseier. Se vedlegg: "Søknad om bruksoverlating/utleie av hele boligen".

1.8 Vaktmestertjeneste

LBBL har en vaktmestertjeneste som inngår i fellesutgiftene. Tjenester som blir utført av et eksternt firma er hovedsakelig:

- Vask av trappeoppgang og søppeldunker en gang uken.
- Gressklipping av plen tilhørende LBBL og klipp av hekk.
- Utskifting av batteri i felles røykvarslere.

LBBL har beredskap for snørydding og strøing vinterstid på borettslagets ferdselsområder.

1.9 Andelseiernes fellesoppgaver

Andelseiernes fellesoppgaver er følgende:

- Snømåking foran hovedinngangsdører og søppeldunker i vintersesongen. Her må beboerne i hver blokk finne en løsning som fungerer for sitt inngangsparti.
- Beboerne har ansvaret for å holde inngangspartiet og det nærliggende området rent og pent. Borettslaget kan dekke utgiftene for felles utendørsbeplantning (planter, krukker, blomsterjord etc.) etter avtale med styret.
- Kontakt styret for utskiftning av LED-belysning i både felles utendørs- og innendørs lamper.

1.10 Vedlikehold

1.10.1 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Styret har ansvaret for at driften av borettslaget gjennomføres. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommer i god og forsvarlig stand. Dette gjelder vedlikehold av bygningene, fellesrom, hovedrør og ledninger, fellesmaskiner og annen utvending installasjon samt utearealer med beplantning.

Presisering av borettslagets vedlikeholdsansvar:

- Bygningenes eksteriør og bygningsmessige konstruksjoner: vedlikehold av hovedinngangsdører, vinduer, verandadører inkl. glass og beslag til bygningene og ytterdør til leiligheten, herunder utskiftning av lås inkl. sylindere, samt lås av postkasser ved behov.
- Felles hovedrør og sluk samt luftekanaler.

1.10.2 Andelseiernes vedlikeholdsansvar

Andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand i henhold til gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Utover selve boenheten omfatter andelseiers ansvar også kjeller- og loftsboder som hører til boligen. Andelseier skal vedlikeholde det som ikke omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt.

Generelt omhandler dette:

- Utbedring av skade eller store oppussingsprosjekter.
- Rens av innvending avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fram til evt. borettslagets felles/hovedrør.
- Vedlikehold av egen veranda. Rens av sluk og snømåking på verandaen inngår i dette arbeidet. (Verandaen tilhører boenheten.)
- Leiligheten må holdes oppvarmet slik at vann- avløpsrør ikke får frostskader.
- Unngå montering i PVC- plast på verandadører og vinduer. Bruk listverket rundt vinduene dersom gardiner, persienner eller lignende skal festes.

Husk å informere styret om følgende:

- Vesentlige feil, skader eller mangler på bygningene og fellesanlegg.
- Større oppussingsarbeid.
- Brudd på husordensreglene.
- Utskiftning av sluk og rør i baderom og kjøkken.
- Søknad om dyrehold.
- Godkjenning av eksteriør/utvendig installasjon som f.eks. skilt, parabolantenne, flaggstang eller varmepumpe.

1.10.3 Mislighold av vedlikeholdsplikten

Borettslagets ansvar faller bort dersom skaden som nødvendiggjør utbedring er påført ved grov uaktsomhet eller med forsett.

Andelseier skal gi adgang til leiligheten slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder innsyn, reparasjon eller utskiftning, dersom mistanke om vesentlig mislighold av vedlikeholdsplikten foreligger.

1.11 Parkering

Andelseiere som leier garasje må benytte disse. Garasjer som ikke benyttes til rett formål kan bli inndratt jfr. generalforsamlingsvedtak 22.05.2013.

LBBL disponerer normalt oppmerkede parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget i Østre Ringvei 71 A og Idunveien 9.

Parkeringsforbud er skiltet i begge innkjøringene til borettslaget. Av- og pålessing er tillatt mellom kl. 06.00 - kl. 23.00. Dette skal ikke hindre gjennomkjøring av både søppel- og brøytebil samt uttrykning.

Leietaker av næringslokalene har dispensasjonsrett og har tilgang på reserverte parkeringsplasser i bakgården jfr. generalforsamlingsvedtak 14.04.2011.

1.12 Fryseboks i bod

Fryseboks kan plasseres i egne boder i kjeller og loft. Tilgang på felles strøm må utføres av autorisert elektriker. Årlig leie av fryseboks i bod vil bli belastet sammen med husleien i januar måned hvert år. Strømleien er på kr. 300,- pr. dags dato.

1.13 Kabel-TV og internett

Borettslaget inngår i en felles digital-TV og internettavtale.

2. HUSORDENSREGLER

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar". Jf. brl. §5-11 (1).

Formålet med husordensreglene er å skape best mulig trivsel for andelseierne og sikre en god forvaltning av borettslagets ressurser.

2.1 Støy

- Mellom kl. 23.00 – kl. 07.00 skal det være alminnelig ro.
  Ta hensyn til dine naboer. Støy forplanter seg lett i mur og betong og kan være forstyrrende og plagsomt også utenom de angitte tidspunktene for nattero.
- Ved planlagte fester skal dette meldes med nabovarsel til beboerne i andelsleilighetene som blir berørt av dette.
- Unngå unødig støy i leilighet, trappeoppganger eller utenfor naboers leiligheter.
- Større oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal normalt utføres på dagtid. Ha respekt for naboers eventuelle behov for stillhet på søndager og helligdager.
- Alle henvendelser vedrørende klager på støy kan rettes skriftlig til styret.

2.2 Kildesortering og annet renhold

- LBBL praktiserer generell kildesortering. Glass, metall og spesialavfall kastes i containere spesielt for dette.
- Respekter reglene for kildesortering og bidra til at søppeldunkene utnyttes riktig og maksimalt.
- Risting eller banking av sengetøy, gulvtepper, puter, tøy eller lignende fra veranda, vindu eller trappegang bør unngås. Bær disse ned og gjør det ute.
- Det er ikke tillatt å mate fugler og eventuelt andre dyr på borettslagets områder. Matrester som etterlates utendørs kan tiltrekke seg rotter eller mus.

2.3. Dugnad

Styret oppfordrer alle til å delta på dugnad. Dugnaden er under styrets ledelse og vil bli varslet i forkant. Andelseierne kan også benytte seg av containerne som anvendes under dugnaden.

2.4 Generelle sikkerhetsregler

Alle hovedinngangsdører skal til enhver tid være låst. Vinduer i trappeoppgang skal også være lukket.

2.5 Trappeoppgang

Det må ikke settes gjenstander i trappeoppgang/trappehals både av hensyn til brann (ved evakuering) og trappevask. Trappene er vår beste og eneste rømningsvei i tilfelle brann.

Følgende gjenstander er ikke tillatt i trappeoppgangene:

- Aviser, reklame eller annet papirmateriale.
- Fottøy, sykler, ski eller andre private eiendeler.

Private eiendeler som hensettes i trappeoppgang eller andre fellesarealer kan bli fjernet.

2.6 Vaskeri, hobby-, sykkel- og redskapsrom

Sørg for å holde felles vaskerom og hobbyrommene rene og ryddige. Ta godt vare på felles utstyr. Dette minsker behovet for vedlikehold, og gjør det trivelig for alle å bruke det.

Særskilte regler er slått opp i vaskerommet. Vaskemaskin og tørketrommel går på fellestrømmen til borettslaget. Betalingen for bruk av maskiner som ikke har myntinnkast legges i grå kasse i vaskeriet. Prisen står oppført på kassen som blir tømt regelmessig.

Hobbyrommene i Østre Ringvei 67b og Idunveien 9 kan benyttes til mindre arbeider. Disse er utstyrt med arbeidsbenk, høvelbenk, skrustikke og slipestein. Elektrisk verktøy kan kobles til.

Det finnes egne kjellerrom/bod for sykler og redskaper. Sykler som skal settes i kjelleren tas inn via kjellerinngang, ikke personinngangen. Andelseierne kan låne felles vannslange, snøskuffer, koster m.m. til eget bruk.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er normalt ikke tillatt. Dyr kan likevel holdes dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre beboerne i borettslaget. Før anskaffelse av dyr må det søkes om styrets forutgående samtykke. Styret behandler søknaden i henhold til gjeldende regler jf. brl. §5-11 (4).

2.8 Grilling

Grilling på verandaen er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill. Engangsgrill og kullgrill kan benyttes på fellesområdet, men engangsgrillen må da stå på varmebestandig underlag for å unngå svimerker.

2.9 Oppbevaring av private eiendeler

Borettslagets fellesarealer skal ikke benyttes til privat oppbevaring. Møbler eller andre private gjenstander skal settes inn i leiligheten eller i privat bod.

Emballasje eller annet avfall skal ikke stå igjen på borettslagets fellesområder. Beboerne anmodes om å benytte kildesortering ved kast av husholdningsavfall i søppeldunkene, men må selv fjerne større emballasje (f.eks. store pappkartonger som brukes ved inn - og utflytting).

Andelseieren plikter straks å fjerne etterlatte eller hensatte gjenstander på oppfordring av styret. Følges ikke oppfordringen, vil gjenstandene bli fjernet for eiers regning.

Ta kontakt med styret for godkjenning av langvarig plassering av private eiendeler i borettslagets fellesarealer.

Kristiansand, 12.07.2011

Styret i Lundebakken Borettslag

Søknad om bruksoverlating/utleie av hele boligen

Sendes/leveres styret i borettslaget til behandling i 2 eksemplarer

Første gangs bruksoverlating ☐ Fortsettelse bruksoverlating ☐ Bytte leietaker ☐

Borettslagets navn: _____ Andelsnr: _____

Andelseiers navn: _____ Tlfnr: _____

Adresse: _____ Epost: _____

Jeg søker med dette om å overlate bruken av ovennevnte bolig til:

Navn: _____

Adresse: _____ Postnr.: _____

Tlfnr: _____ Antall husstandsmedlemmer: _____

Bruken skal overlates i perioden fra _____ til _____

Hvis andelseier, eller andelseiers nærstående som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3, har bodd i boligen i ett av de siste to årene kan bruken av boligen overlates til andre uten at det er nødvendig å angi noe grunn. I andre tilfeller kreves særlig grunn som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 1-4.

1. Har andelseier eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 bodd i boligen i minst ett av de siste to årene:

   ☐ ja ☐ nei

2. Hvis svaret på spørsmål 1 er nei, angi hvilken særlig grunn som foreligger for overlating av bruken, jf borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 1-4:

   _____

   _____

Undertegnede er kjent med at bruksoverlatingen ikke reduserer andelseiers plikter overfor borettslaget.

_____ _____
sted dato

_____
Andelseiers underskrift

Styret fyller ut vedtaket og sender skjemaet til Sørlandet Boligbyggelag.

1) **Bruksoverlating/bytte av leietaker er vedtatt godkjent for perioden** _____
2) **Bruksoverlating/bytte av leietaker er vedtatt avslått/ikke godkjent i styremøte den** _____
   (styret vil komme med avslag i eget skriv)

Dato_____ **Underskrift styreleder**_____

Saksbehandling
Eier skal selv søke om brusoverlating ved å fylle ut dette skjema. Ønskelig kan begrunnelsen for søknaden utdypes på eget ark. Søknadsskjema med evt. vedlegg leveres direkte til styret i borettslaget.
Saksbehandlingen er som følger:
a) Styret godtar/avslår søknaden og oversender den til forretningsfører Sørlandet Boligbyggelag.
b) Om søknaden godkjennes vil godkjennelsesbrev bli oversendt fra Sørlandet Boligbyggelag sammen med faktura på gebyret for bruksoverlatingen.
c) Om søknaden ikke godkjennes vil eier bli gjort kjent med styrets vedtak i eget brev.

Gebyr for behandling av søknader

Første gangs bruksoverlating:	kr. 1 720,-.
Bytte av leietaker i perioden:	kr. 860,-.

Vesentlig mislighold
Andelseier har i perioden for bruksoverlatingen like stort ansvar som tidligere, både med hensyn til betaling av felleskostnader o.a.. I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakers side kan styret i borettslaget trekke tilbake samtykke til bruksoverlating. Eier må da bringe leieforholdet til opphør.

Opplysninger til selvangivelsen
Om bruksoverlatingen varer ut over 6 måneder i kalenderåret eller over halve eiertiden mister eier retten til prosentligning. Leiligheten skal da regnskapslignes. Kontakt skattemyndighetene for nærmere opplysninger.

Fraflytting
Sørlandet Boligbyggelag skal varsles skriftlig dersom leieforholdet opphører utenfor den perioden som er oppsatt i søknaden. Andelseier er pliktig til å opplyse om midlertidig adresse.

Informasjon om borettslagslovens regler om overlating av bruk:

§ 5-3. Overlating av bruken
Andelseigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre ut over det som følgjer av §§ 5-4 til 5-6.

§ 5-4. Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre.

§ 5-5. Overlating av bruken for opp til tre år
Med godkjenning frå styret kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre for opp til tre år dersom andelseigaren sjølv eller ein person som nemnt i § 5-6 første ledd nr. 3, har butt i bustaden i minst eitt av dei to siste åra. Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar.

§ 5-6. Overlating av bruken med særleg grunn
(1) Andelseigaren kan elles med godkjenning frå styret overlate bruken av heile bustaden dersom

1. andelseigaren er ein juridisk person, eller
2. andelseigaren skal vere borte mellombels som følgje av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre tungtvegande grunnar, eller
3. ein medlem av brukarhusstanden er andelseigarens ektemake eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av andelseigaren eller ektemaken, eller
4. det gjeld bruksrett som nokon har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

(2) Godkjenning kan berre nektast dersom brukarens forhold gir sakleg grunn til det. I tilfelle som nemnt i første ledd, kan godkjenning nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt andelseigar, jf. § 4-4.

§ 5-7. Søknad om godkjenning
Har laget ikkje sendt svar på ein skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden er komen fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

§ 5-8. Andelseigarens ansvar
(1) Overlating av bruken minkar ikkje andelseigarens plikter i forhold til laget.
(2) Andelseigar som er juridisk person, skal peike ut ein fullmektig som kan ta imot meldingar frå laget om bruken av bustaden. Fullmektigen skal vere ein fysisk person. Laget kan krevje skriftleg svar innan ti dagar dersom det har vendt seg skriftleg til den utpeikte personen om spørsmål som gjeld mishald av pliktene i forhold til laget.
(3) Fysisk andelseigar skal halde styret orientert om kvar ein kan få tak i han, så lenge andelseigaren har overlate bruken av bustaden til andre.

Vedtekter

For Lundebakken borettslag org nr. 951 586 218

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 18.03.1986, sist endret den 14.04.2011.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Boligopplysninger:

Lundebakken Borettslag
Østre Ringvei 67 B
4632 KRISTIANSAND

Vår ref.: 11/7
Type: Borettslag
Eiere: Alexander Glimsdal

Fødselsdato eier: 12.02.1996

Organisasjonsnr: 951 586 218 **Andelsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 877**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	237
	Renter felleslån	789
	Driftskostnader	4 452
Tilleggsytelser:	Altifiber	399

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	179 253	Gjeld siste årsoppg.:	180 762
Klient ajourf. lån:	8 715 151	Klient gj. s. årsoppg.:	8 788 477

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 30007669220, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.07.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 111.1
Saldo per 02.07.2026: 8 715 151
Andel av saldo: 179 254
Første termin/første avdrag: 25.09.2024 (siste termin 25.03.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sebastian Høyvik Eriksen
Adresse: Østre Ringvei 69
Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 41265805
E-post: lundebakken@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 02.07.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	180 762	Andre inntekter:	1 043
Annen formue:	9 056	Utgifter:	9 822		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 300
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 152/1811, 152/1812, 152/1814, 152/1815, 152/427
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588158

Boligopplysninger:

Lundebakken Borettslag	**Vår ref.:**	11/7	**Fødselsdato eier:**	12.02.1996
Østre Ringvei 67 B	**Type:**	Borettslag		
4632 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Alexander Glimsdal		

Organisasjonsnr: 951 586 218

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Lundebakken Borettslag

Velkommen til ordinær generalforsamling

Med dette innkalles det til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Tirsdag 09.06.2026 kl. 18:00
Sted: Mottaksskolen

Hilsen styret i
Lundebakken Borettslag.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lundebakken Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 09.06.2026, kl. 18:00
Sted: Mottaksskolen.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret håper du leser gjennom innkallingen og deltar på generalforsamlingen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Sebastian Høyvik Eriksen, styrets leder, foreslås som møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Nestleder Anne Mette Hjort foreslåes som protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges blant oppmøtte andelseiere

1.4 Opptelling av stemmer: Tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Regnskap og budsjett

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

Styrets innstilling: Årsresultatet for 2025 endte på et underskudd på ca. -427 625,- kroner.

Hovedårsaken til underskuddet er:

høye rentekostnader,
økte driftskostnader,
samt omfattende vedlikehold gjennom året. Kommunale gravearbeidet og dens pålegg som det ikke ble budsjettert for i 2025.

Det ble brukt ca. 825 450,- kroner på vedlikehold og serviceavtaler i 2025.
Dette inkluderer blant annet:

arbeid med overvann og spillvann,
rørarbeid, gravearbeid,

tak og takrenner,
samt annet nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.
Mye av dette arbeidet er kommunalt pålagt eller nødvendig

Samtidig ser vi at inntektene i budsjettet for 2026 er økt, blant annet gjennom justering av felleskostnader for å:

dekke driftskostnader,
finansiere videre nødvendig vedlikehold,
og sikre en sunn og stabil drift fremover.

Forsikringspremien har økt for 2026, Forsikring er en stor og viktig fast kostnad for borettslaget. Prisene har generelt økt de siste årene, men det er viktig for å sikre bygget og fellesskapet ved skader. Styret vurderer at borettslaget har fremdeles den beste og mest konkurransedyktige prisen når det gjelder bedriftsforsqikring.

Kommunale avgifter blir budsjetterte høyere hvert år.

Renteutgiftene har vært høye i 2025, men budsjettet for 2026 legger opp til noe lavere rentebelastning. Det skyldes forventning om mer stabile renter og gradvis nedbetaling av lån

Styret vurderer driften som stabil. Økonomien er strammere på grunn av nødvendig pålagt vedlikehold, men borettslaget har god likviditet, kontroll på lånene og gjennomfører nødvendig arbeid for å sikre bygget på lang sikt. Borettslaget har lav fellesgjeld, noe som styret mener er positivt hvis det skulle skje noe uforutsett.

Budsjettet for 2026 er satt opp for å sikre stabil drift videre og vedlikehold på en ansvarlig måte.

4. Saker fra eierne

4.1 Veranda

Hei, som tidligere nevnt har vi et ønske om å lage en veranda ut fra vår stue og kjøkken i Østre Ringvei 65A. Vi ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til om vi kan sende en søknad til kommunen om dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir klarsignal til å sette i gang en søknadsprosess.

Styrets innstilling: Styret vurderer oppføring av veranda/balkong er en bygnings/ konstruksjonsmessig endring som går utover normal forvaltning og vedlikehold, jf. vedtektene § 8-3 (2), og saken må derfor legges frem for generalforsamlingen til vurdering.

En godkjenning fra generalforsamlingen innebærer kun samtykke til videre prosjektering og nødvendige søknader. Endelig godkjenning forutsetter at alle offentlige tillatelser, tegninger og konstruksjonsvurderinger foreligger, herunder dokumentasjon på at bygget tåler installasjonen.

Alle kostnader knyttet til tiltaket skal dekkes av andelseier, inkludert prosjektering, søknader, gebyrer, oppføring, vedlikehold og eventuelle framtidige utbedringer. Andelseier er også ansvarlig for nødvendige bygge- og ansvarsforsikringer under byggeperioden, samt alle eventuelle skader eller følgekostnader tiltaket medfører.

Arbeidet må utføres av godkjente fagfolk i henhold til gjeldende

lover og forskrifter. Ved framtidig salg av leiligheten følger vedlikeholdsansvaret verandaen/balkongen til ny andelseier.

Styret forutsetter at eventuell veranda/balkong utformes i tråd med borettslagets fasade og øvrige uttrykk, slik at det opprettholdes et helhetlig og harmonisk preg. Materialvalg, størrelse og utførelse skal godkjennes før evt byggestart.

Styret forbeholder seg retten til å stille ytterligere vilkår dersom dette anses nødvendig i den videre behandlingen av saken.

5. Saker fra styret

Orientering fra Lund optikk vedrørende næringslokale

Borettslaget har nylig inngått ny leieavtale med Lund Optikk for næringslokalet i Østre Ringvei 65A. Nåværende avtale løper ut 2026.

Lund Optikk har meldt ønske om å presentere tanker og idéer knyttet til lokalene, herunder mulige ønskelige oppgraderinger, vedlikehold og rammer for et eventuelt videre samarbeid med borettslaget på lengre sikt.

Styret er ikke kjent med det konkrete innholdet i presentasjonen til Lund optikk, men har forstått det slik at det kan bli aktuelt å diskutere ønskelige oppgraderinger som vil kunne gå utover styrets ordinære forvaltning etter vedtektene § 8-3 (2). Saken legges derfor frem for generalforsamlingen slik at andelseierne får anledning til å høre presentasjonen og gi uttrykk for sitt syn på eventuell videre dialog.

I tidligere møter har styret fått forevist ulike KI-redigerte illustrasjoner som viser mulige løsninger og utfall, men det foreligger foreløpig ikke noe endelig eller konkret forslag til behandling.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning og gir styret fullmakt til å fortsette dialog og eventuelle videre forhandlinger med Lund Optikk innenfor nøkterne og forsvarlige rammer for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret ser positivt på å få belyst muligheter for videre samarbeid, og viser til at borettslaget over tid har hatt et godt og stabilt leieforhold med Lund Optikk. Dersom partene skulle komme frem til en løsning som oppleves positiv for begge parter, vil det mest sannsynlig kunne danne grunnlag for en ny og lengre leieavtale. Samtidig er det viktig at eventuelle framtidige oppgraderinger/ tiltak vurderes i sammenheng med borettslagets øvrige planer, vedlikeholdsbehov og langsiktige prioriteringer.

6. Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 207 000,- (Budsjettert for 2026)

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7.

Valg til styret

Nåværende styre:

Styreleder, Sebastian Høyvik Eriksen
Styremedlem, Dilshad Omar
Styremedlem, Anne-Mette Hjort
Styremedlem, Simon Waldemar Pripp
Styremedlem, Filip Filipovic
Varamedlem, Henrik Kyte Assmann
Varamedlem, Stein Erik Tellefsen

7.1 Valg av styreleder

Sebastian Høyvik Eriksen, ØR69

Forslag til vedtak: **Alternativet:**

Styreleder er ikke på valg i år, Sebastian Høyvik Eriksen har 1 år igjen av perioden.

Til info: Styreleder er på husjakt, og at det derfor kan bli aktuelt å bo utenfor Lundebakken borettslag deler av kommende styreperiode.

Dersom generalforsamlingen mener dette er uproblematisk, fullføres perioden som planlagt. Hvis ikke, bør det vurderes valg av ny styreleder.

Forslag til vedtak: GF vedtar det som står alternativt.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å godkjenne vedtaket.

7.2 Valg av styremedlemmer

Simon Waldemar Pripp har 1 år igjen av perioden

Filip Filipovic har 1 år igjen av perioden

Følgende kandidater stiller til valg:

Anne mette Hjort i ØR 65 A

Henrik Nygård i ØR 65 D

Stein Erik Tellefsen ØR 65 B

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:** Følgende styremedlemmer er valgt:

Styret bestemmer internt i etterkant av GF rollefordeling innad for det kommende året.

7.3 Valg av varamedlemmer

Robin Jordhøy og Eivind Kragholm Andersen ønsker å stille som varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Robin Jordhøy, ØR 67 B

Eivind Kragholm Andersen ØR 67 A

7.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite: Anne Lise Bakke?

Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på generalforsamling. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På 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 generalforsamling kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Lundebakken Borettslag tirsdag 09.06.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Lundebakken Borettslag 2025

Om Lundebakken borettslag, 4632 Kristiansand

Lundebakken Borettslag (org. nr: 951586218) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2025 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Boligselskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF. Eier må selv sørge for å tegne egen innboforsikring.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Sebastian Høyvik Eriksen, Østre Ringvei 69
Styremedlem, Dilshad Omar, Konsul Wilds vei 20 A
Styremedlem, Anne-Mette Hjort, Østre ringvei 65 A
Styremedlem, Simon Waldemar Pripp, Østre Ringvei 67 B
Styremedlem, Filip Filipovic, Idunveien 9
Varamedlem, Henrik Kyte Assmann, Kystveien 560
Varamedlem, Stein Erik Tellefsen, Østre Ringvei 65 B 1.Etg.

Styrets arbeid i 2025 og deler av 2026

Styret har i perioden arbeidet aktivt med både økonomiske, tekniske og administrative oppgaver for å sikre en stabil og forsvarlig drift av borettslaget.

Som følge av økte kommunale avgifter ble det nødvendig å justere felleskostnadene. Dette arbeidet ble gjennomført med mål om å opprettholde en sunn økonomi og samtidig sikre forutsigbarhet for andelseierne.

Det er gjennomført taksjekk av HG-Bygg AS for å kartlegge tilstanden på bygningsmassen.

Styret har behandlet og arbeidet med forslag om etablering av private elbilladere i garasjer disponert av andelseiere. Dette er et område i utvikling, og styret har hatt fokus på å finne løsninger som ivaretar både sikkerhet, kapasitet og rettferdig fordeling.

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med bytte av revisor. Styret har i denne sammenheng lagt vekt på å sikre gode rutiner og nødvendig kontroll i borettslagets økonomiforvaltning.

Høsten 2025 opplevde borettslaget flom, noe som medførte behov for oppfølging og håndtering fra styrets side. Dette inkluderte dialog med berørte beboere og vurdering av tiltak for å redusere risiko ved fremtidige hendelser.

Styret har arbeidet med fremforhandling av ny leieavtale med Lund Optikk. Arbeidet har hatt som mål å sikre gode og forutsigbare betingelser for borettslaget.

Det er også gjennomført fjerning av et bjørketre i Østre Ringvei 67, blant annet av hensyn til sikkerhet og vedlikehold.

Styret har vedtatt ny samarbeidsavtale med Brabo for levering av vaktmestertjenester, med oppstart fra 1. juli 2026. Avtalen skal bidra til mer forutsigbar og strukturert oppfølging av drift og vedlikehold.

I perioder har styret selv måttet bistå med praktiske oppgaver, herunder håndtering og utkjøring av avfall, for å sikre tilfredsstillende drift.

For å forbedre struktur, dokumentasjon og kontinuitet i styrearbeidet er det etablert et nytt internkontrollsystem i samarbeid med Bosør. Systemet vil gjøre det enklere å følge opp oppgaver, dokumentere arbeid og sikre god overføring av kunnskap til fremtidige styrer.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025-2026

Det er gjennomført takrennevask på samtlige bygg i borettslaget høsten 2025. Samtidig ble det utført kontroll og justering av takstein der dette var nødvendig, som et forebyggende tiltak for å redusere risiko for vanninntrengning og skader. I etterkant av stormen «Dave» påsken 2026 ble det avdekket skader, særlig på Idunveien 9, hvor flere takstein måtte utbedres og sikres for å forhindre videre skade. HG bygg AS fikset da opp skader stormen hadde påført borettslaget. Saken ble etterhvert meldt til vårt forsikringsselskap.

Det er gjennomført utskifting av totalt 40 murventiler. Dette bidrar til bedre ventilasjon og inneklima, samt forebygger fuktproblemer i bygningsmassen. Arbeidet gjort av Muremester Lindgren AS

Videre er det utført diverse murarbeider i borettslaget. Dette inkluderer arbeid på grunnmur i Østre Ringvei 67, samt innvendig arbeid i kjeller og utbedringer av mur på yttervegg i Østre Ringvei 65 A. Arbeidene er gjennomført for å styrke konstruksjonene, forebygge fremtidige skader og vedlikehold. Det kommunale gravearbeidet har utsatt bygg for sterke vibrasjoner. Viktig med vedlikehold på eldre bygg.

Et omfattende prosjekt med separering av overvann og spillvann er gjennomført ved Idunveien 9 og Østre Ringvei 65 C og D. Arbeidet har omfattet etablering av nye rørsystemer og tilkobling til det kommunale avløpsnettet. Gravearbeidene ble utført i sensommer og høst 2025. Septiktankene er i etterkant koblet ut og kortsluttet i april 2026. Dette tiltaket er viktig både av miljøhensyn og for å sikre en moderne og forskriftsmessig avløpsløsning. Etter intern rørfornying i 2024 er det her da helt ny infrastruktur.

Det er også bestilt en vannsjekk som vil bli gjennomført sommeren 2026, som et ledd i det forebyggende vedlikeholdsarbeidet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2026

Resultatrapport klient 11 Lundebakken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		2 035 092	1 962 492	2 031 492	2 597 000
Inndekning av renter		481 525	404 818	494 910	441 121
Inndekning av ord. avdrag		127 717	224 452	123 432	142 299
Innbetalt kabel TV		263 340	266 133	258 552	263 000
Leieinntekt parkering		58 317	59 500	60 000	60 000
Leieinntekt lokaler		221 496	215 904	215 904	221 500
Frysebokssleie		1 975	1 800	1 800	2 300
Vaskeri inntekter		10 257	10 238	10 000	9 700
Andre driftsinntekter	1	1 694	0	0	0
Sum inntekter		**3 201 413**	**3 145 337**	**3 196 090**	**3 736 920**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	12 938	12 313	12 800	10 500
Styrehonorar	3	207 000	122 750	122 750	207 000
Forretningsførerhonorar		75 570	71 149	74 000	78 000
Rådgivningstjenester	4	102 083	159 047	109 900	103 750
Kontingent boligbyggelag		15 250	14 750	14 750	18 300
Vaktmestertjenester		277 122	270 627	282 000	288 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	29 187	17 308	17 308	29 187
Vedlikehold/serviceavtaler	6	825 450	3 527 150	408 895	780 818
Kabel-tv		268 128	250 648	269 000	268 000
Forsikring		311 935	284 415	306 000	333 700
Kommunale avgifter		965 703	888 731	894 000	953 100
Strøm		44 653	55 302	59 820	36 000
Renhold, fellesareal		0	15 098	0	0
Verktøy, driftsmatriell, inventar		28 000	10 574	11 000	3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	1 560	0	0
Telefon og porto		2 047	813	0	1 500
Drift maskiner		0	313	0	0
Andre driftsutgifter	7	16 148	12 014	10 525	18 600
Avskrivninger		21 137	21 137	0	21 137
Sum driftskostnader		**3 202 350**	**5 735 697**	**2 592 748**	**3 150 592**
Driftsresultat		**-937**	**-2 590 361**	**603 342**	**586 328**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		36 738	84 504	5 000	5 000
Annnen finansinntekt		13 960	14 200	10 000	14 000
Rentekostnad		477 387	436 387	494 910	441 121
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-426 688**	**-337 683**	**-479 910**	**-422 121**
Årsresultat	**8, 9**	**-427 625**	**-2 928 044**	**123 432**	**164 207**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		427 625	2 928 044	123 432	164 207
Sum disponering av resultat		**427 625**	**2 928 044**	**123 432**	**164 207**

Balanserapport klient 11 Lundebakken Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 11	1 237 839	1 237 839
Bygninger	10, 11	2 428 830	2 449 967
Rehabilitering	10, 11	5 356 607	5 356 607
Andre fellesanlegg	10, 11	92 555	92 555
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**9 115 831**	**9 136 968**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	12	123 667	93 372
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		475 565	2 929 154
Sum omløpsmidler	**8**	**599 233**	**3 022 526**
SUM EIENDELER		**9 715 063**	**12 159 494**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Annen egenkapital		-6 228 995	-6 228 995
Årets resultat		-427 625	0
Sum egenkapital	**9**	**-6 651 420**	**-6 223 795**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	8 788 477	8 914 474
Borettsinnskudd	11, 13	7 420 020	7 420 020
Sum langsiktig gjeld		**16 208 497**	**16 334 494**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 606	19 606
Leverandørgjeld		116 057	148 767
Påløpne renter		8 323	9 322
Annen kortsiktig gjeld		0	1 871 100
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**157 986**	**2 048 795**
Sum gjeld		**16 366 483**	**18 383 289**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 715 063**	**12 159 494**

Lundebakken Borettslag

27.03.2026

(Signert elektronisk)

Sebastian Høyvik Eriksen Styreleder	Filip Filipovic Styremedlem	Simon Waldemar Pripp Styremedlem
Dilshad Omar Styremedlem	Anne Mette Hjort Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt
Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Kr. 1694,- Består av tilbakebet. fra IF, skadenr. 25.562689

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	12 938	12 313
Sum	**12 938**	**12 313**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	207 000	122 750
Sum	**207 000**	**122 750**

Note 4 - Rådgivningstjenester

Andre forvaltningstjenester består av teknisk rådgivning fra BOSØR BBL kr 98.333 og HMS lisens kr 3.750

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	29 187	17 308
Sum	**29 187**	**17 308**

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

Det er ikke utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	206 659	32 624
6601 Garasje Vedlikehold	5 460	0
6603 Vedlikehold vvs	9 041	14 634
6604 Vedlikehold elektro	22 422	2 881
6605 Vedlikehold utv. anlegg	9 787	23 895
6607 Vedlikehold vaskeri	3 855	0
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	10 244	9 759
6630 Brøyting	36 582	69 500
6643 Per vedlikehold VVS	521 401	3 373 858
Sum	**825 450**	**3 527 150**

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

Kto 6600 Div.Vedlikehold bygg - deler av beløpet består av Pipefix, takrenne,takstein og ny balkongdør
Kto. 6643 Per.vedlikehold VVS innebærer spyling av overvannrør, separere overvanns/spillvann

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
7430 Gaver, ikke fradragsber.	0	1 836
7440 Kontingent NBBL	3 498	3 498
7710 Kostnader vedr.styret	1 739	2 173
7720 Årsmøte	4 459	1 100
7770 Bankomkostninger	1 782	1 532
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	2 795	0
Sum	**16 148**	**12 014**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**973 731**	**1 903 633**
Årets resultat	-427 625	-2 928 044
Tilbakeføring avskrivninger	21 137	21 137
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-92 555
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-125 997	2 069 559
B. Årets endringer i disponible midler	**-532 484**	**-929 903**
C. Disponible midler UB	**441 246**	**973 731**
Omløpsmidler	599 233	3 022 526
- Kortsiktig gjeld	157 986	2 048 795
Disponible midler 31.12	**441 246**	**973 731**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	5 200	5 200
Annen egenkapital 01.01	-6 228 995	-3 300 951
Årets resultat	-427 625	-2 928 044
Sum egenkapital 31.12	**-6 651 420**	**-6 223 795**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.
Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.
Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter	Varmepumpe	Varmepumpe	Callinganlegg	2 And.leilighet
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 193 600	1 237 839	24 390	22 700	211 375	5 356 607
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 193 600	1 237 839	24 390	22 700	211 375	5 356 607
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	24 390	22 700	176 145	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 193 600	1 237 839	0	0	35 230	5 356 607
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	21 137	0
Anskaffelsesår :	1955	2006	2011	2011	2017	2017
Antatt levetid i år :			5	5	10	

	LADEANLEGG EL-BILER	Søppelbod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	200 000	92 555
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	200 000	92 555
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	200 000	92 555
Anskaffelsesår :	2022	2024
Antatt levetid i år :		

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

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	16 208 497	16 334 494
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	9 115 831	9 136 968

Note 12 - Andre fordringer

Kto 1790 Periodiserte kostnader over til 2026 kr. 83.223,14 og kto 1799 Klare Finans over til 2026 kr. 40.444,-

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Norge**
Formål:	Rørfornyying/refinans.
Lånenummer:	**30007669220**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	5.10 %
Betingelser:	Flytende rente 5,05%
Beregnet innfridd:	25.06.2054
Opprinnelig lånebeløp:	8 973 807
Lånesaldo 01.01:	8 914 474
Avdrag i perioden:	125 997
Lånesaldo 31.12:	**8 788 477**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30007669220	1	199 595	199 595
	6	180 762	1 084 572
	1	170 748	170 748
	35	161 734	5 660 690
	2	152 221	304 442
	2	147 547	295 094
	1	145 294	145 294
	6	134 695	808 170
	1	119 854	119 854

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

Resultat og balanse med noter for Lundebakken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lundebakken Borettslag

Styreleder	Sebastian Høyvik Eriksen (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Dilshad Omar (sign.)	16.04.2026
Styremedlem	Simon Waldemar Pripp (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Filip Filipovic (sign.)	15.04.2026
Styremedlem	Anne Mette Hjort (sign.)	07.04.2026

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Lundebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Lundebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 17. april 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-17 14:54:47 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lundebakken Borettslag tirsdag 09.06.2026 kl. 18:00 - Mottaksskolen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Sebastian Høivik Eriksen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anne Mette Hjort

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Velges blant oppmøtte andelseiere

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Irene Ikdal

1.4 Opptelling av stemmer: Tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
En beboer meldte om at han savnet varsel om innsending av saker. Dette ble sendt ut per epost og ligger som info på mine sider på Bosør.no

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

Innspill som kom fra møtedeltakerne:

- Kom inn et ønske om å fjerne treet utenfor kjellerdøra til Idunveien 9. Styret tar saken med videre.
- Vi får nytt firma til å ta seg av vaktmestertjenestene. Ønske fra beboere om å gjøre en bedre jobb med klipping av hekk (spesielt mellom 65B og 65C).
- Det skal asfalteres gjennom hele gårdsplassen en gang i sommer/høst. Det ble i den forbindelse spurt om det går ann å asfaltere slik at vannet som pleier å samle seg opp utenfor Larsen dreneres videre. Styret vil ta innspillet med videre når asfalteringen skal gå i gang.
- Etter gravearbeiet som ble gjort på plenen utenfor Idunveien 9 har det ikke blitt lagt tilbake like mye jord som tidligere. Det har ført til at kumlokkene nå stikker høyere opp enn de pleide. Styret ser på saken.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Veranda

Hei, som tidligere nevnt har vi et ønske om å lage en veranda ut fra vår stue og kjøkken i Østre Ringvei 65A. Vi ønsker at generalforsamlingen skal ta stilling til om vi kan sende en søknad til kommunen om dette.

Vedtak:
Svein Arthur Ljosland presenterte ønske deres om balkong mot gårdsplassen. Vi tok en anonym avstemming: 16 stemmer ja, og 1 stemme nei.

Generalforsamlingen gir klarsignal til å sette i gang en søknadsprosess.

5. Saker fra styret

Orientering fra Lund optikk vedrørende næringslokale

Borettslaget har nylig inngått ny leieavtale med Lund Optikk for næringslokalet i Østre Ringvei 65A. Nåværende avtale løper ut 2026.

Lund Optikk har meldt ønske om å presentere tanker og idéer knyttet til lokalene, herunder mulige ønskelige oppgraderinger, vedlikehold og rammer for et eventuelt videre samarbeid med borettslaget på lengre sikt.

Styret er ikke kjent med det konkrete innholdet i presentasjonen til Lund optikk, men har forstått det slik at det kan bli aktuelt å diskutere ønskelige oppgraderinger som vil kunne gå utover styrets ordinære forvaltning etter vedtektene § 8-3 (2). Saken legges derfor frem for generalforsamlingen slik at andelseierne får anledning til å høre presentasjonen og gi uttrykk for sitt syn på eventuell videre dialog.

I tidligere møter har styret fått forevist ulike KI-redigerte illustrasjoner som viser mulige løsninger og utfall, men det foreligger foreløpig ikke noe endelig eller konkret forslag til behandling.

Vedtak:

Mads og Amanda fra Lund Optikk la frem planene sine for prosjektet. De tenker at oppgraderingene vil koste 80 000,- og et ønske om å fordele utgiftene likt mellom leietaker og borettslaget. Altså 40 000,- dekkes av borettslaget og 40 000,- dekkes av leietaker.

Beboere på møtet utrykker at de har vært fornøyd med Lund Optikk som har stelt i stand det som er gjort av oppgraderinger utenfor i tidligere år og opplever de som en stabil og fin leietaker.

Det ble gjort en avsteming på denne oppgraderingen er ønskelig å inngå eller ikke. Det ble enstemmig vedtatt med 18 stemmer ja.

Generalforsamlingen tar orienteringen til etterretning og gir styret fullmakt til å fortsette dialog og eventuelle videre forhandlinger med Lund Optikk innenfor nøkterne og forsvarlige rammer for borettslaget.

6. Styrehonorar

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

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 207 000 (budsjettert for 2026).

Innspill fra møtedeltaker om at borettlaget ønsker en tydeligere spesifisering av fordelingen av styrehonoraret.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Sebastian Høyvik Eriksen, ØR69

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Sebastian Høyvik Eriksen har ett år igjen av perioden. Han blir borteboende fra januar 2027 mtp. kjøp av bolig.

7.2 Valg av styremedlemmer

Simon Waldemar Pripp har 1 år igjen av perioden

Filip Filipovic har 1 år igjen av perioden

Følgende kandidater stiller til valg:

Anne Mette Hjort i ØR 65 A

Henrik Nygård i ØR 65 D

Stein Erik Tellefsen ØR 65 B

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Henrik Nygård og Anne Mette Hjort

Skriv inn alle styremedlemmer, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

Simon Waldemar Pripp har 1 år igjen av perioden

Filip Filipovic har 1 år igjen av perioden

Henrik Nygård, har 2 år igjen av perioden

Anne Mette Hjort, har 2 år igjen av perioden

Styret bestemmer intert i etterkant av GF rollefordelingen innad for det kommende året.

7.3 Valg av varamedlemmer

Robin Jordhøy og Eivind Kragholm Andersen ønsker å stille som varamedlem.

Vedtak:

Robin Jordhøy og Stein Erik Tellefsen var tilstede under møtet og stilte begge som varamedlemmer.

Følgende varamedlemmer ble valgt: Robin Jordhøy og Stein Erik Tellefsen blir valgt som varamedlemmer.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt: Stein Erik Tellefsen stiller som valgkomitee.

Protokoll for Lundebakken Borettslag

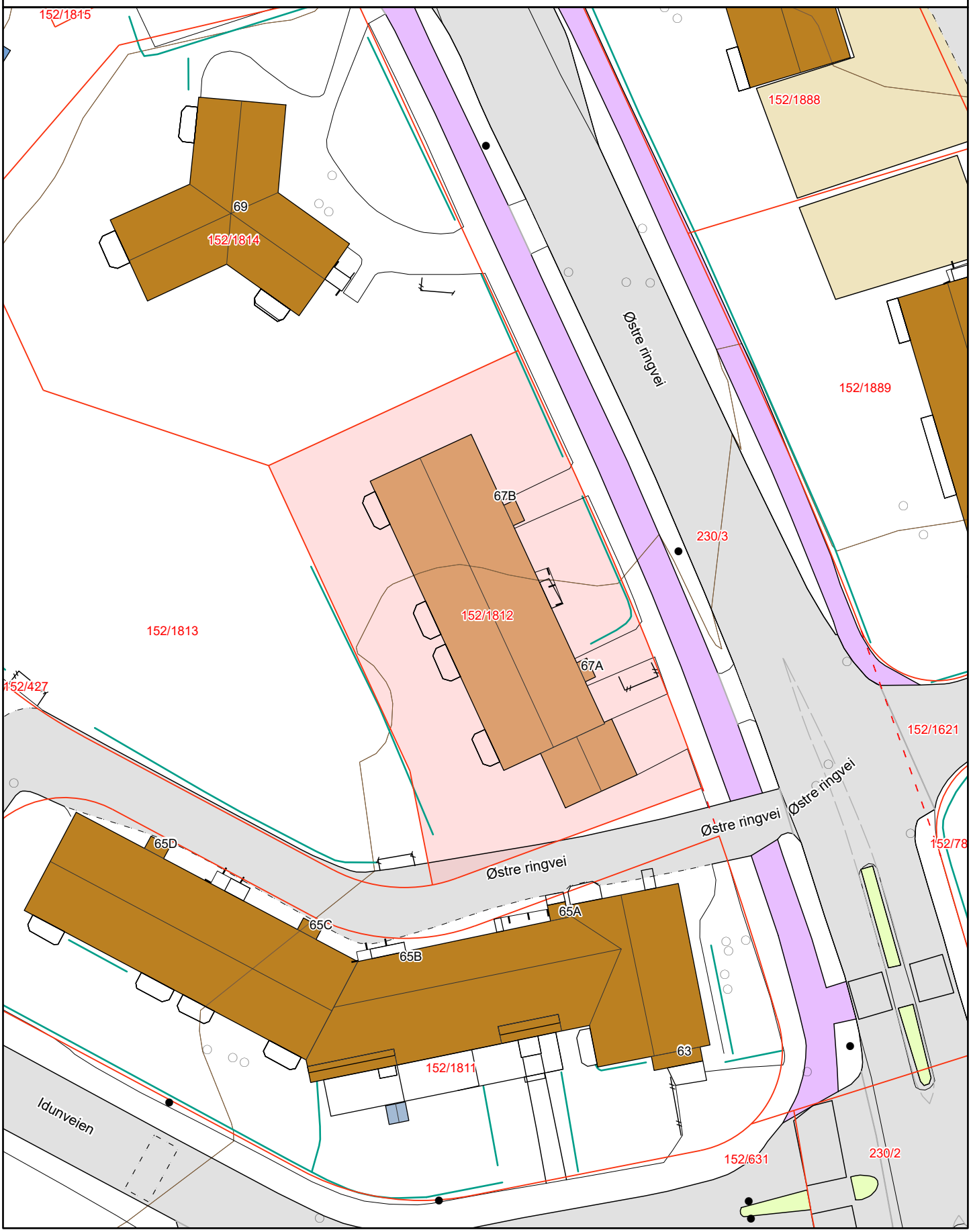
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sebastian Høyvik Eriksen (sign.)	09.06.2026
Sekretær	Anne-Mette Hjort (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Sebastian Høyvik Eriksen (sign.)	09.06.2026
Protokollvitne	Irene Ikdal (sign.)	10.06.2026

Oversiktskart

Adresse: **Østre ringvei 67B, 4632 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1812/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1227 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.01.2025



Matrikkelkart

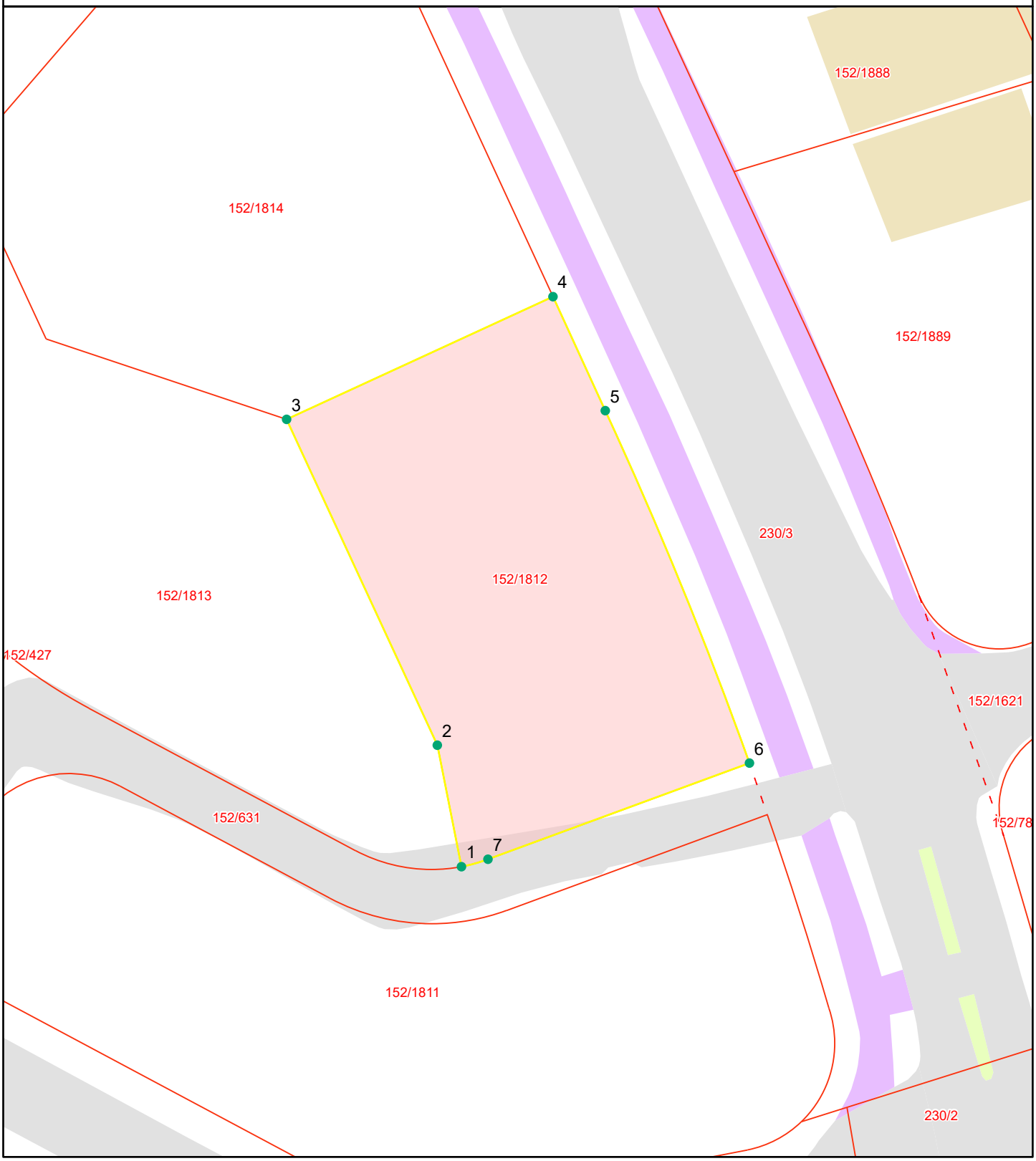
Adresse: **Østre ringvei 67B, 4632 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/1812/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1227 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 31.01.2025

N

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1227 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467331.97	89805.54	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.41	0
2	6467343.17	89803.31	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	10	33.09	0
3	6467373.19	89789.41	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	27.06	0
4	6467384.5	89813.99	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.56	0
5	6467373.99	89818.81	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	35.11	390.7
6	6467341.52	89832.12	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.71	0
7	6467332.66	89807.99	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	2.54	15.02

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Idunveien 9

Dato: 12.02.2025

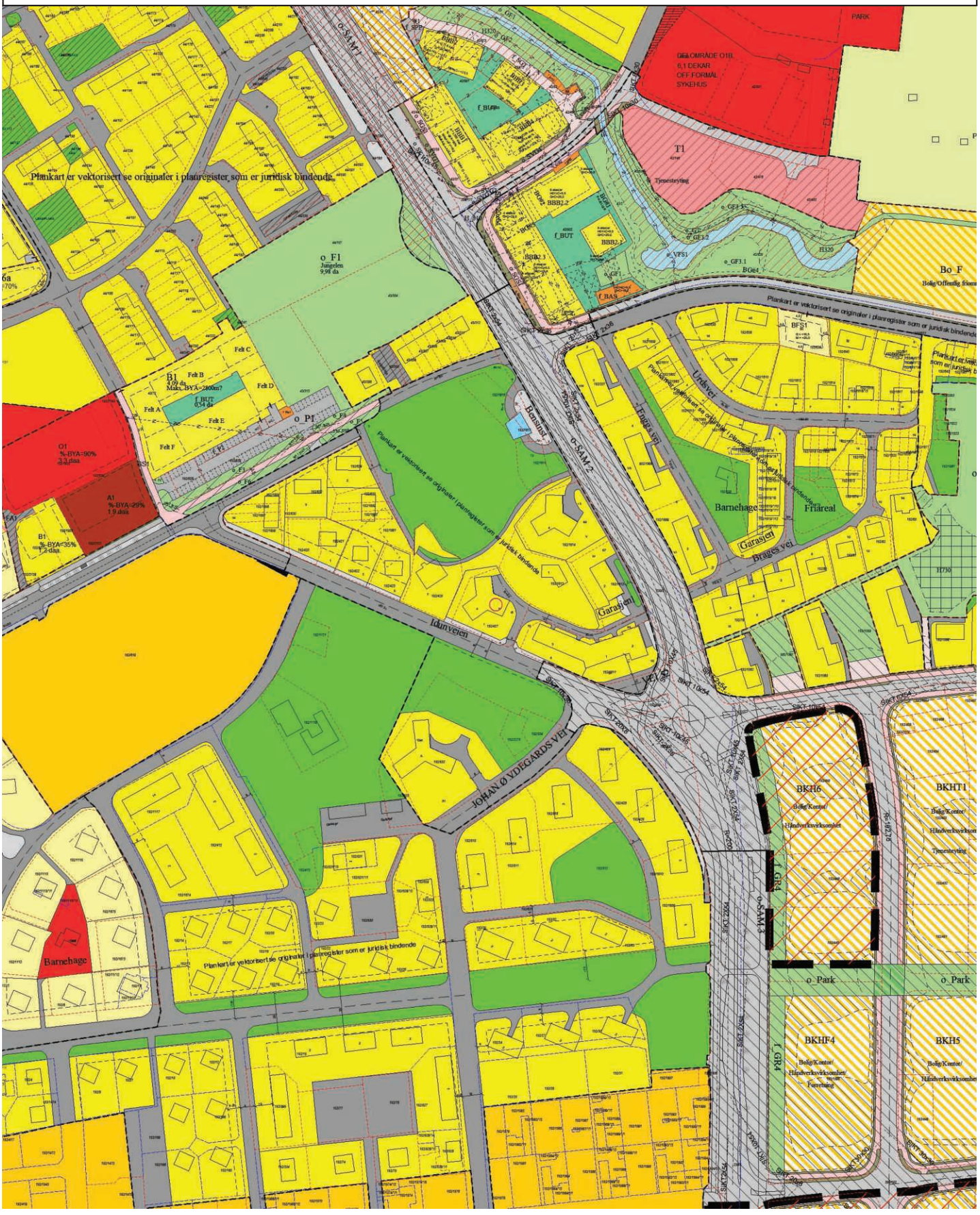
N

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



V e d t e k t e r

for regulerings- og bebyggelsesplan for et område ved Kongsgård Allé - Oddernes Ringgate.

Stadfestet 3O. januar 1952

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrensene (rød strøk). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, plasser og friarealer som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte området er delt i:

A. Bebyggelse av brannfast materiale (på planen fargelagt rødt).
B. Trebebyggelse (på planen fargelagt gult).
C. Frittliggende småhusbebyggelse, BFS.

A. Bebyggelse av brannfast materiale.

§ 4.

Til beboelse skal de bygningene innredes, som er på planen merket A I, II, V, VI, XI. Bygningen merket A skal utformes som trearmet stjernepunkthus i 1O etasjer. Bygningene merket I og V skal utformes som trearmet stjerne-hus i 4 etasjer. De øvrige bygningene skal oppføres i 2 og 3 etasjer, som vanlige boligblokker.

§ 5.

Til forretningsbygg skal den bygningen innredes som er merket III, i 1 og 2 etasjer med adgang til beboelse og/eller kontorer i 2. etasje. Til fellesvaskeri, felles fryseboksanlegg og eventuelt mindre verksted skal den bygningen innredes som er merket IV, i 2 etasjer, med adgang til innredning til hushjelphybleri 2. etasje. På tomter merket a og b kan oppføres fellesgarasjer. På tomt merket c kan oppføres en bensin og servicestasjon i 1 etasje.

§ 6.

Boligbyggene nevnt under § 4 skal i alt vesentlig oppføres me de grunnarealer, atkomstveier etc., som vist på planen. De 2-etasjes bygningene skal ha en gesimshøyde som ikke overskrider 7 m. De 3-etasjes bygninger ikke over 1O m og de 4-etasjes bygninger ikke over 13 m

gesimshøyden. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellem 15 og 3O grader. Gesimshøyder og takform for bygningene III, VI, a, b, og c må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle før bygningene anmeldes. Unntak fra bestemmelsene i denne paragraf kan tillates av reguleringsrådet innenfor bynigslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstands-forholdene.

B. Trebebyggelse

§ 7.

Rekkehus skal oppføres i 2 fulle etasjer på tomtene merket I-4 og 2O- 26. Hvor rekkehusblokkenes grunnareal overskrider 15O m2 må branngavl anvendes eller blokken oppføres av brannfast materiale.
Med reguleringsrådets samtykke kan det på tomtene 1, 2 og 3 oppføres 4-mannsboliger i stedet for rekkehus.

§ 8.

Villamesig bebyggelsen skal oppføres i 1 1/2 etasje på tomtene 5-1O og i 2 fulle etasjer på tomtene 11-18. Grunnflaten for hvart hus må ikke overskride 15 % av tomtens nettoareal. Reguleringsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antal leiligheter som tillates innredet under hensyntaken til husets og strøkets beskaffenhet og karakter.

§ 9.

På tomt merket 19 skal oppføres bygning i 2 etasjer med 1 etasjes fløy. Bygningen kan i 1. etasje innredes til fellesvaskeri og eventuelt forretning, i 2. etasje til beboelse. De på planen inntegnede barnehager kan oppføres i 1 etasje i tre.

§ 1O.

For bygningene nevnt i paragrafene 7, 8 og 9 skal gesims- og mønehøyde være som folger :

For 1 etasjes hus, gesimshøyden inntil 4 m.
" 1 1/2 " " , " " 5 m, mønehøyden inntil 9 m.
" 2 " " , " " 7 m, " " 9 m.

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel for de 2 etasjes hus mellom 27 1/2 og 35 grader og for de 1 og 1 1/2 etasjes hus mellom 3O og 45 grader. Ens takvinkel gjennomføres i samme byggeflukt. Uthus, garasjer o. l. kan være inntil 25 m2 i grunnflate og plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.
Unntak fra bestemmelsene i paragrafene 7, 8, 9 og 1O kan, hvor tungtveiende grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningslovens ramme, når det er tilrådelig for lys- og avstandsforholdene.

C. Frittliggende småhusbebyggelse

§ 11. Bebyggelse og anlegg – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 (Pbl 12-5).

11.1 Bebyggelsestype (pbl 12-7)
BFS1 skal bebygges med frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter.

11.2 Utnyttelse (Pbl § 12-7)
Bebygd areal (BYA) = 275 m2 BYA

11.3 Utforming av bebyggelse (Pbl § 12-7)
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

Bygningenes maksimale gesimshøyde (G) og mønehøyde (M) fremgår av plankartet.

Takopplett tillates på inntil 20% av takflaten og skal trekkes minimum 1 meter inn fra gavlen.

Takform og takvinkel skal tilpasses omgivelsene. Gesims og møneretning skal være parallell med gaten. Unntatt fra dette er tilbygg og mindre uthus.

Frittliggende garasje er ikke tillatt. Garasjer vinkelrett på vei skal plasseres min. 5 m fra formålsgrense mot vei.

En eller flere frittliggende boder på tilsammen inntil 25 m2 BRA kan plasseres utenfor byggegrense. Boder kan plasseres min. 1,5 meter fra formålsgrense mot vei og min. 1,0 meter fra nabogrense. Boder skal ha maks høyde = 3 meter.

Bebyggelse skal oppføres med konstruksjon i tre og det skal være en klar overvekt av trematerialer i fasadene. Øvrig materialbruk og arkitektonisk utforming skal samspille med eksisterende bebyggelse.

11.4 Avkjørsel (Pbl § 12-7)
Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 7,0 meter. Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft. Innenfor frisiktarealet tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiers nivå.

11.5 Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7
Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt BFS1 skal et flerbrukselement for klatring være etablert og godkjent i Friggs vei 1 (152/206).

11.6 Overvannshåndtering
Det skal etableres fordrøyningsløsninger for overvann. Overvann skal primært håndteres som åpne løsninger.

Fellesbestemmelser.

§ 12.

Bygningene skal ha fasademessig utforming på alle sider. Farger på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 13.

1. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
2. For den regulerte rekkehusbebyggelsen kan reguleringsrådet forby gjerder innenfor det arealet, som hører til vedkommende rekkehus.
3. Den regulerte blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med reguleringsrådets samtykke.

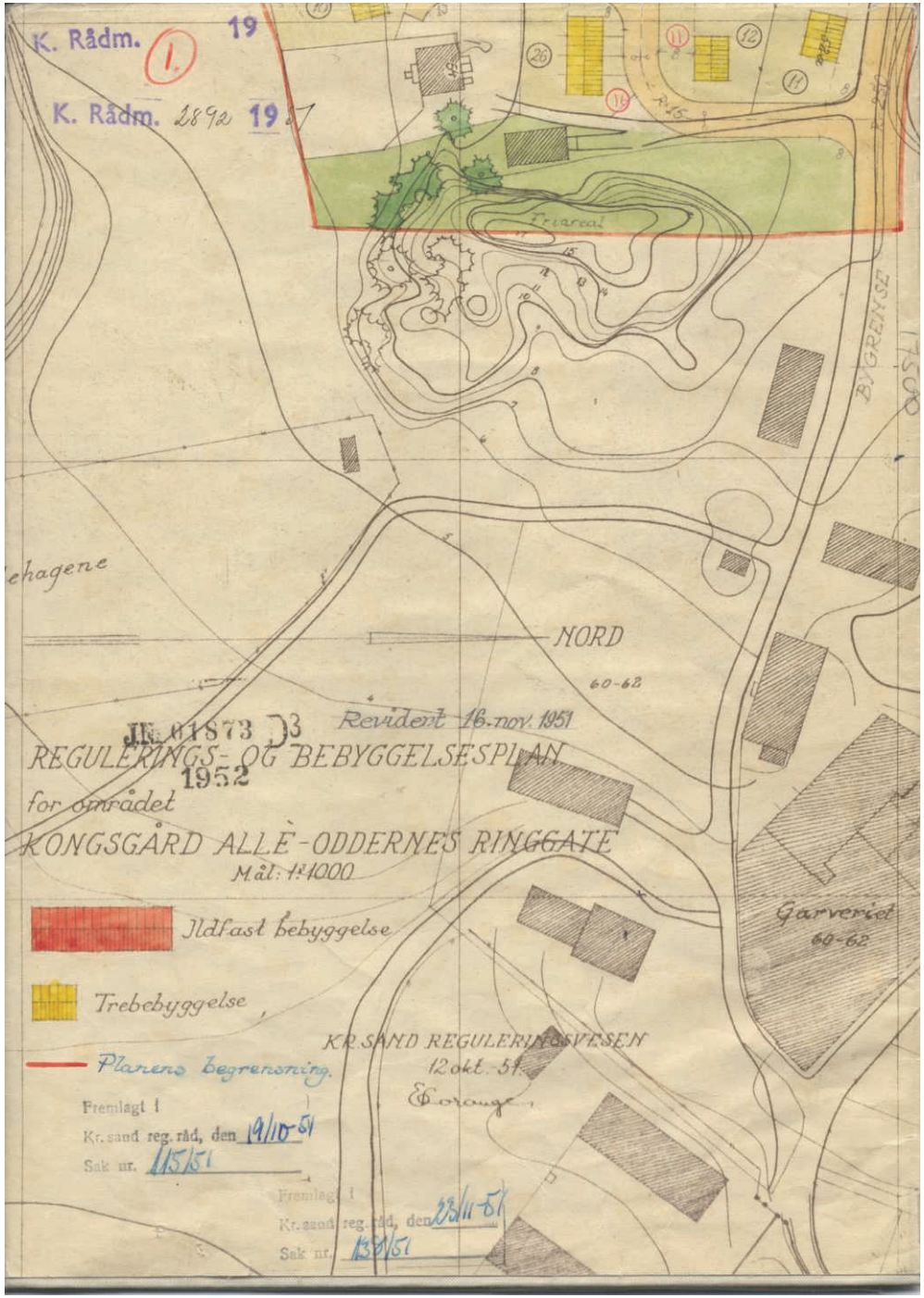
§ 13.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelser i bygningsloven og de

alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

Vedtak om mindre endring, Plan- og bygningssjefen Kristiansand, 08.10.20


VIDARS GATE
HEIMDALS GATE
ODINS GATE
BYGRENSE
Jahnveien
Kongsgårdveien
Østre Ringvei
Frigga vei
Urdavei
Bragevei
JOHAN DIDRIKSENS VEI
Lekeplass
Barnehage
Vaskeri
Fri areal
K. Rådm. 19
K. Rådm. 1.
K. Rådm. 2892 19
K. Rådm.


K. Rådm. 19
K. Rådm. 2892 19
Friareal
BYGRENSE
NORD
60-62
Revidert 16. nov. 1951
REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN
1952
for området
KONGSGÅRD ALLÈ-ODDERNES RINGGATE
Mål: 1:1000
Garveriet
60-62
Faste bebyggelse
Trebebyggelse
Planens begrensning.
KR. SAND REGULERINGSVESEN
12 okt. 51
Fremlagt i
Kr. sand reg. råd, den 19/10-51
Sak nr. 115/51
Fremlagt i
Kr. sand reg. råd, den 23/11-51
Sak nr. 133/51

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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