PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

EGSHAUGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Egshaugen 5 , 4615 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 99

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5395 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LB1871

Foretak: M2 Takst AS

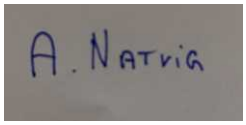
Medlem av

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 populært område, bygget 1959. Her ruller du ned til sentrum, like ved turområder, offentlig transport mm. Romslig modernisert 3 roms i god stand.

Leiligheten fremstår godt vedlikeholdt med nyere vinduer og ytterdører i borettslaget. Bad er renovert og fremstår i moderne farger. Kjøkken også noe nyere.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

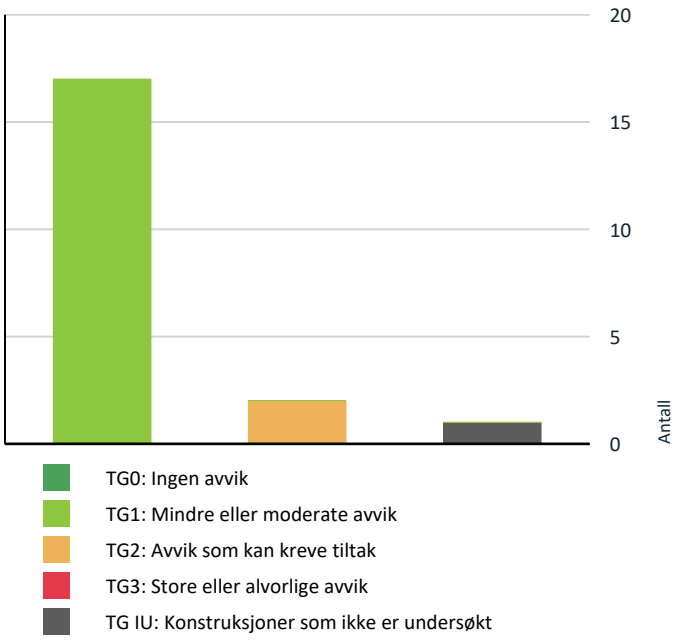
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Fra 2010. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongdekke. Rekkverk i aluminium, OK forankret. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og alderslitasje. Noe modernisert,og andre deler som gulv er eldre med normale merker etter tidens tann.

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

Stue 24 kvm.
Furugulv. Malte slette vegger i lys farge. Vedovn i rommet. Utgang terrasse her, og godt med vinduer fra 2 sider, godt med lys.

Gang 5,4 kvm
Furugulv. Malte slette vegger i beige lys farge, samme tone i det meste av leiligheten. Skap plass her.

Vindfang 1,4 kvm.
Grått gulv, praktisk med tanke på sko mm.

Baderom 3 kvm.
Beige fliser på gulv og vegger. Lite men godt utnyttet baderom.

Soverom 7,6 kvm.
Furugulv. Malte slette vegger i lys farge.

Hovedsoverom 12 kvm.
Noe nyere gulv. Malte slette vegger i lys farge. Skyvedørs-garderobe montert.

Kjøkken 9 kvm.
Grått /sort laminatgulv. Malte slette vegger i lys farge. Grå tone fliser over kjøkkenbenk. Innredning med lyse laminerte fronter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille i betong med oppforet gulvdekke.

Det er etterisolert i gulvdekke i hvert fall stue, ukjent om hvilken andre rom.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Piperenovering utført ifølge eier.

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.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på renovering. Synlig mindre del membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt wc, innredning og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi det er Ytongvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

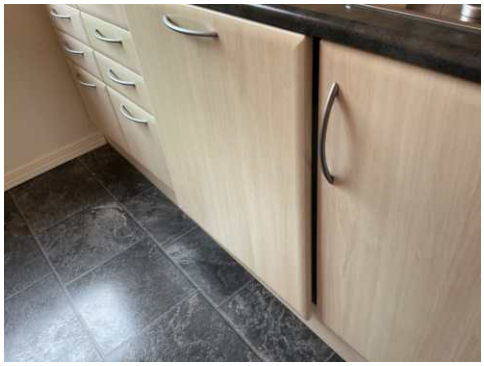
Beskrivelse

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

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

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



Oppvaskmaskin står litt lenger ute enn resten av fronter, mulig pga rør bak. Kosmetisk betydning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bruksoppsyn.

Tilstandsrapport



Viftekanal ledes opp i skap men ikke videre.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Bad, funksjon OK.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 2008. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Tilkoblet i fast el punkt. Vær obs på alder.

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.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon tilsendt.

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK, ukjent årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

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 in Det er ikke utført radonmåling og dette kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radonmåling anbefales generelt. Området ligger i usikkert aktsomhetsområde.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde. Radonmåling anbefales.

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

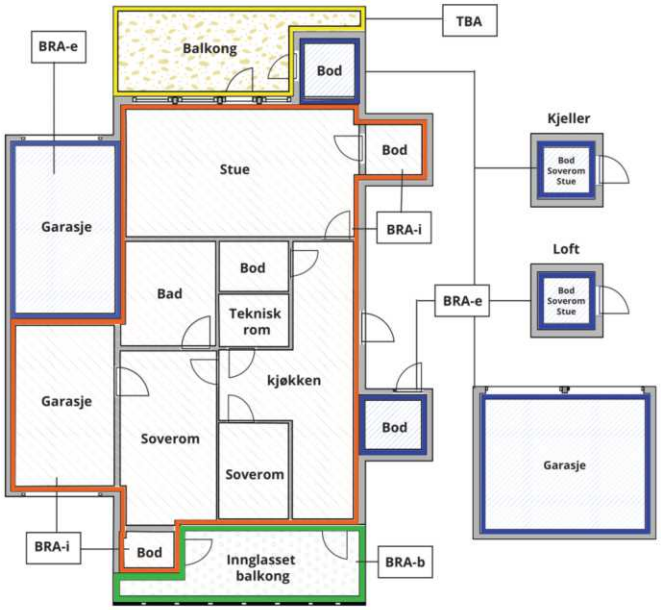
Hva er måleverdig areal?

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)**
Inngangsplan		7		7	
1 etasje	68			68	5
SUM	**68**	**7**			**5**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vinkel i del av leilighet, mindre areal avvik kan forekomme.

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: Eier har dokumentasjon på bad.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Jarle Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	150	99		0	1158.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Egshaugen 5

Hjemmelshaver
Egshaugen Borettslag

Kommentar
Størrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EGSHAUGEN BORETTSLAG	948737787			Olsen Jarle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260263
Addresse	Egshaugen 5		
Postnr.	4615	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Jarle Olsen		

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?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

16 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOfavør/fremtind

Polise/avtalenr.:

36121513

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:

Totalrenovert 2021

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:

Fullt fakturaoppsett med underbilag.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Murerfirma Yngvar Knutsen og sønner AS.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

HALVARD THORESEN AS

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:

Elektrisk anlegg på bad ble totalrenovert, inkludert nye varmekabler

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:

Underlag til faktura ligger i punkt 2. EK elektro AS har utført arbeidene på våtrom.

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:

BORETTSLAGET HAR RENOVERT RØROPPLEGGET, DET VAR FIRMAET OLIMB AS SOM UTFØRTE ARBEIDET I 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget har disse dokumentene.

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

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

Vinduer og terrassedør skiftet i 2010

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Borettslaget sto for arbeidene

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter EL-tilsyn i 2025 så ble jeg pålagt å bytte stikkontakter på soverommet og stuen.Det er nå utført.

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:

Fikk faktura iht.pkt 22

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Se pkt,22.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vi må sjekke sluken på balkongen.

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

Øvrige kommentarer:

Det er etablert 4 EL-ladere til bil i blokka. Det er felles vaskeri i blokka for de som ønsker å benytte seg av det.

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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato: 15.05.2026

Signert av: *Jarle Olsen*

Initialer selger:
J O

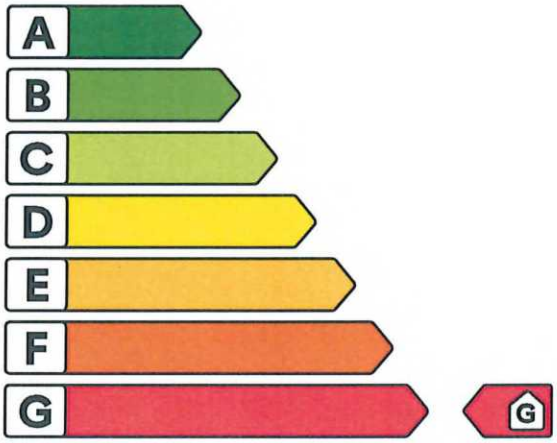
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Egshaugen 5, 4615 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296488**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **168149905**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **99**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **310,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **242,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 455 kWh**

Egshaugen 5, 4615 KRISTIANSAND S

Detaljering

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

Egshaugen 5, 4615 KRISTIANSAND S

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Egshaugen Borettslag	**Vår ref.:**	40/41	**Fødselsdato eier:**	14.04.1979
Egshaugen 5	**Type:**	Borettslag		
4615 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Jarle Olsen		
Organisasjonsnr: 948 737 787	**Andelsnr:**	41		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 627**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader		2 908
	Avdrag felleslån		672
	Renter felleslån		439
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd		608
	Bruk av vaskeri (forfall hver 12. md.)	(500,00 i Jan. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	103 364	Gjeld siste årsoppg.:	105 318
Klient ajourf. lån:	3 721 125,87	Klient gj. s. årsoppg.:	3 791 465

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363462166, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.05.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 40

Saldo per 08.05.2026: 3 721 126

Andel av saldo: 103 365

Første termin/første avdrag: 28.05.2021 (siste termin 28.02.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Sigurd Gitmark
Adresse:	Egshaugen 3 3.Etg.
Postnr/-sted:	4615 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 45069107
E-post:	styret.egshaugen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.05.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	105 318	Andre inntekter:	2 566
Annen formue:	90 862	Utgifter:	6 012		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	6 000
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	00041

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	150/95, 150/99, 150/98
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588182

Boligopplysninger:

Egshaugen Borettslag	**Vår ref.:**	40/41	**Fødselsdato eier:**	14.04.1979
Egshaugen 5	**Type:**	Borettslag		
4615 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Jarle Olsen		

Organisasjonsnr: 948 737 787

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i EGSHAUGEN BORETTSLAG

Tirsdag 10.06.2025 Kl: 18:00
Møtested: Plen bak blokk 3 eller kjellerrom Egshaugen 7

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lars Sigurd Gitmark er valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Gjøres i portalen. Lars Sigurd Gitmark har laget innkalling og kjenner systemet

Forslag til vedtak: Lars Sigurd Gitmark er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Terje Nomeland er valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

En stemme pr andel. Man må ha skriftlig fullmakt med underskrift hvis man skal stemme på vegne av annen andel.

Generalforsamling finner to til å telle.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

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

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Oppfriskning av inngangsparti/trappeoppgang

Inngangsparti og trappeoppgangene kunne trengt et løft i form av maling, mindre gule pærer og annet for å få et mer moderne uttrykk.

Forslag til vedtak: Få et malerfirma til å male inngang, trappeoppgang, gjerder og gelenderet. Bytte lamper/pærer.

Styrets innstilling: Dette er vedtatt på tidligere generalforsamling.

Styret er enig i forslagsstiller om at dette må gjøres. Men vi mener at dette må sees i sammenheng med en eventuell oppgradering av hele borettslaget. Styret har vært i dialog med Søbo om vi kan se vedlikehold av inngangsparti/trapp "fradelt" resten av oppgradering. De områder som skal ha isolering mot kjellertak kan ikke tas nå.

Nytt brannvarslingsanlegg vil være i foreslått område, det må legges åpne ledninger.

Det kan være lurt at eks elektrikere har et prosjekt med skifte, ikke et nå og et senere. Det samme med malere

Så er det et spørsmål om det er lurt å male nå som kanskje "skitt" dras rundt i byggene under en oppgradering. Eller om man maler til slutt over alle fellesareal.

Styret ønsker å gjennomføre forslag til forslagsstiller, men vil avvente avgjørelse ekstraordinær generalforsamling om oppgradering. Forslag er vedlikehold, det trenger styret ikke generalforsamlingsvedtak på. Men et slik vedtak forplikter.

Styret innstilling er at forslag ikke vedtas, at man avventer en ekstraordinær generalforsamling om oppgradering.

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

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.

I fjor ble styrehonorar satt til kr 50 000,-. Dette var fordelt leder kr 29000,- to styremedlem kr 10500,-.

Styret ser behov for å øke styrehonorar mer enn konsumprisindeks (2024 3,1-3,7%). Det er ingen andelseiere utenom de som har vært i styret som har meldt interesse for å kunne velges. Styret mener at styrehonorar må økes for å gjøre det attraktivt å stille til valg. Styret har benyttet et varamedlem siden forrige valg, dette for å øke kompetanse og fordeling av økt arbeidsmengde. Styret ønsker at varamedlem får lik utbetaling som resten av styremedlemmene, at dette blir økning for 2024.

Det foreslås en økning på kr kr 10 500,-. (21%) Totalt kr 60 500,-

Dette fordeles leder kr 29 000,-. 2 styremedlem kr 10 500,- 1 varamedlem kr 10 500.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 60 500,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Leder kr 29 000,-

Styremedlem kr 10 500,-

Varamedlem Terje Nomeland kr 10 500,-

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Lars Sigurd Gitmark
Styremedlem, Katrine Rasmussen Ekeland
Styremedlem, Maren Furuborg Riise
Varamedlem, Terje Nomeland
Varamedlem, Toralf Tronstad

7.1 Valg av styreleder

Lars Sigurd Gitmark er på valg i år.

Forslag til vedtak: Lars Sigurd Gitmark er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Katrine Rasmussen Ekeland og Maren Furuborg Riise er på valg. De ønsker å velges for 1 år

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Katrine Rasmussen Ekeland velges for 1 år

Maren Furuborg Riise velges for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem velges for 1 år.

Terje Nomeland har fungert som ordinært styremedlem i år.

Toralf Tronstad har ikke vært brukt i styreoppgaver.

Det har vært et ønske fra leder og styret om å bruke Terje som en del av ordinært styre. Det har vært diskutert om han kunne velges som styremedlem, men det ville krevd en vedtektsendring. Da må det være ny vedtektsendring hvis man ønsker tilbake til 3 medlemmer igjen. Derfor ser styret det hensiktsmessig at Terje fortsetter som varamedlem.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Terje Nomeland valgt for 1 år

Toralf Tronstad valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Ingen kandidater meldt seg. Benkeforslag kan komme.

Forslag til vedtak: Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Styrets årsmelding for EGSHAUGEN BORETTSLAG 2024

EGSHAUGEN BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Lars Sigurd Gitmark, Egshaugen 3 3.Etg.
Styremedlem, Katrine Rasmussen Ekeland, Egshaugen 1
Styremedlem, Maren Furuborg Riise, Egshaugen 3
Varamedlem, Terje Nomeland, Egshaugen 1
Varamedlem, Toralf Tronstad, Egshaugen 3 3.Etg.

Styrets arbeid i 2024

Det har i 2024 vært en energikartlegging av borettslaget. Dette er noe som kreves for å få støtte av Enova til energieffektivisering av bygningsmasse i borettslaget. Styret har hatt kontakt med Søbo i forbindelse med dette.

Mye av aktiviteten i styret har vært på epost, i tillegg til noen få styremøter.

Styret har brukt et varamedlem som likeverdig styremedlem. Dette for å styrke arbeid med HMS i borettslaget.

Det er innført en ordning med brukerbetaling i vaskeri, innført fra 01.01.25. Dette gjennomføres på samme måte som leie av strøm fryseboks kjellerbod.

Andelseiere er også spurt om å utføre arbeidsoppgaver i borettslaget mot betaling, noen avtaler er gjort.

Styret fornyet avtale med Telenor der vi fikk nytt utstyr og større frihet i valg internett/tv (Telenor frihet m)

Det er gjennomført runder på loft for å se etter slitasje/lekkasje tak.

Styret mener det bør være større engasjement blant andelseiere for å få et godt drevet borettslag. Vi klarte ikke å velge arbeidsutvalg og valgkomité. Styret ser at eget arbeid kan forbedres. Leder ser gjerne at andre kan overta, men ser det hensiktsmessig å følge oppgraderingsprosessen ferdig.

HMS skjema ble sendt ut til andelseiere. Styret har bedre kontroll på hvem som trenger hjelp ved rømming og hvem som har gassgrill. Men har ikke laget skriftlige planer om dette i 2024.

Det er gjort ny avtale om internkontroll elektrisk fellesareal.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Søbo har utarbeidet en vedlikeholdsplan for borettslaget, denne holdes litt på vent inntil man bestemmer seg for om man skal gjennomføre en større oppgradering av borettslaget. Dette er en beslutning som tas av andelseiere i en ekstraordinær generalforsamling. Styret finner det ulønnsomt å gjøre vedlikehold på noe som eventuelt skal byttes ved oppgradering. Ved å holde igjen på vedlikehold øker disponible midler som kan brukes ved oppgradering. Det må forventes en ekstraordinær generalforsamling i løpet av 2025.

I 2024 har vi hatt service/kartlegging av lås til inngangsdører leiligheter. Tiltak følges opp i 2025.

Alle pulverapparat i leiligheter ble skiftet ut, 3 av de eldre som fortsatt var brukbare ble satt i fellesareal.

Vedlikehold av plener ble gjort styrets leder. Søppelhåntering på dugnad, hovedsakelig av styret/vara. Det har vært skifte av sylinder til leilighetsdør.

Vegger, spesielt nordsider/skyggesider, får grønske etter noen år. Styret har vasket to vegger mot rundkjøringen, mens latt være på mindre synlige sider. En oppgradering kan gi ny fasade, derfor vaskes de ikke nå.

Det er driftsproblemer med noen av el-bil ladere, sd kort ble forsøkt skiftet.

Det er skiftet noen lysarmatur i blokk 1, dette som en test/eksempel på hvordan det kan bli andre steder. Ledninger og kontakter ble skiftet i samme område.

Det ble gjennomført vår og høstdugnad.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne vedlikehold eller oppgradering av byggets ytre.

Det er rimelig å forvente at man påregne utskiftning av elektrisk anlegg i kjeller og loft, rehabilitering eller utskiftning av inngangsdører, callinganlegg. Beising av kjellervinduer. Jern i verandaer sprenger på betongdekket, borettslaget må vurdere tiltak trolig ved en ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Styret er igang med å søke om midler til en eventuell oppgradering av borettslaget ytre. Etter en tildeling vil styret gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Hvis andelseiere vedtar en slik oppgradering så vil det ha innvirkning på borettslagets lån og felleskostnadene til andelene.

Av større tiltak er pipefornying, rørfornying av avløp, noe rehabilitering av betong/veranda er gjort siste 10 år. Dette er tiltak man trenger snarlig vedlikehold av. Utskiftning av veranda vil være en del av en ekstraordinær generalforsamling.

Borettslaget gjennomfører årlig kontroll av elektrisk i fellesareal, sender ut HMS skjema til andelseiere, følger vedlikeholdsplan laget av Søbo.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.05.2025

Resultatrapport klient 40 EGSHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 161 648	1 161 648	1 161 648	1 196 497
Inndekning av renter		236 484	215 028	245 553	221 552
Inndekning av ord. avdrag		252 756	254 304	246 996	265 456
Innbetalt kabel TV		239 256	208 872	216 432	254 975
Frysebokssleie		2 000	1 600	2 000	2 000
Vaskeri inntekter		0	0	1 500	0
Tilskudd		0	40 000	0	0
Andre driftsinntekter	1	16 579	20 923	20 000	18 000
Sum inntekter		**1 908 723**	**1 902 375**	**1 894 129**	**1 958 480**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	10 813	10 063	10 267	11 000
Styrehonorar	3	50 000	36 000	36 000	50 000
Forretningsførerhonorar		62 631	59 775	63 146	65 000
Rådgivningstjenester		69 520	71 372	27 315	23 000
Kontingent boligbyggelag		9 750	10 250	9 879	9 750
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	7 050	5 076	5 076	7 050
Vedlikehold/serviceavtaler	5	84 523	43 123	288 569	330 021
Kabel-tv		241 641	221 624	241 848	254 975
Forsikring		101 292	95 559	100 000	109 000
Kommunale avgifter		507 388	456 725	510 000	517 000
Strøm		46 039	25 228	52 000	48 000
Renhold, fellesareal		47 149	44 696	49 000	50 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		1 194	4 146	1 103	0
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	1 103	0
Telefon og porto		2 290	0	0	2 000
Andre driftsutgifter	6	12 379	5 180	8 375	9 676
Avskrivninger		8 375	8 375	0	0
Sum driftskostnader		**1 262 033**	**1 097 191**	**1 403 680**	**1 486 472**
Driftsresultat		**646 689**	**805 184**	**490 449**	**472 008**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		90 481	7 826	2 100	7 800
Annnen finansinntekt		7 200	3 999	0	7 200
Rentekostnad		237 620	223 692	245 553	221 552
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-139 939**	**-211 867**	**-243 453**	**-206 552**
Årsresultat	**7, 8**	**506 751**	**593 316**	**246 996**	**265 456**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-506 751	-593 316	246 996	265 456
Sum disponering av resultat		**-506 751**	**-593 316**	**246 996**	**265 456**

Balanserapport klient 40 EGSHAUGEN BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 10	703 735	703 735
Bygninger	9, 10	1 635 415	1 643 790
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 339 150**	**2 347 525**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer	11	195 466	126 072
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 040 965	2 830 151
Sum omløpsmidler	**7**	**3 236 431**	**2 956 223**
SUM EIENDELER		**5 575 581**	**5 303 748**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Annen egenkapital		687 535	687 535
Årets resultat		506 751	0
Sum egenkapital	**8**	**1 197 886**	**691 135**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	4 058 511	4 310 313
Borettsinnskudd	10, 12	216 000	216 000
Sum langsiktig gjeld		**4 274 511**	**4 526 313**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 778	30 831
Gjeld til forretningsfører		35	35
Leverandørgjeld		54 141	32 964
Påløpne renter		22 069	22 470
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		162	0
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**103 184**	**86 300**
Sum gjeld		**4 377 695**	**4 612 613**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 575 581**	**5 303 748**

EGSHAUGEN BORETTSLAG

Kristiansand, 26/3-25

(Signert elektronisk)

Lars Sigurd Gitmark	Maren Furuborg Riise	Katrine Rasmussen Ekeland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Består av kto.3634,Ladestrøm EL-kjøretøy, kr. 16.578,52.

Note 2 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	10 813	10 063
Sum	**10 813**	**10 063**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	50 000	36 000
Sum	**50 000**	**36 000**

Note 4 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	7 050	5 076
Sum	**7 050**	**5 076**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	18 544	3 416
6603 VEDLIKEHOLD VVS	6 000	0
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	118
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	31 031	1 098
6614 EGENANDEL SKADER	2 000	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	18 333	10 138
6626 SKADEDYRKONTROLL	2 000	0
6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS	0	22 900
6647 LADEANLEGG SYSTEMAVGIFT	6 615	5 453
Sum	**84 523**	**43 123**

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	5 234	0
7440 KONTINGENT NBBL	2 376	2 376
7720 GENERALFORSAMLING	1 723	123
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 183	2 681
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	-12	0
Sum	**12 379**	**5 180**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 869 923**	**2 515 764**
Årets resultat	506 751	593 316
Tilbakeføring avskrivninger	8 375	8 375
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-251 802	-247 532
B. Årets endringer i disponible midler	**263 324**	**354 159**
C. Disponible midler UB	**3 133 247**	**2 869 923**
Omløpsmidler	3 236 431	2 956 223
- Kortsiktig gjeld	103 184	86 300

	2024	2023

Note 7 - Disponible midler

Disponible midler 31.12	**3 133 247**	**2 869 923**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	3 600	3 600
Annen egenkapital 01.01	687 535	94 219
Årets resultat	506 751	593 316
Sum egenkapital 31.12	**1 197 886**	**691 135**

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt	Callinganlegg	Callinganlegg Blokk 2	Ariens delux ST 28DLE	Ladeanlegg EL-biler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 428 800	703 735	43 750	40 000	18 000	200 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 428 800	703 735	43 750	40 000	18 000	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	40 468	36 666	18 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 428 800	703 735	3 282	3 334	0	200 000
Årets avskrivninger :	0	0	4 375	4 000	0	0
Anskaffelsesår :	1959	2006	2015	2015	2017	2021
Antatt levetid i år :			10	10	5	

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 274 511	4 526 313
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 339 150	2 347 525

Note 11 - Andre fordringer

Består av kto.1750, avsatt støtte energikartl. kr. 82.500,-,kto.1790, periodiserte kostn., kr. 78.133,57 og kto.1799, motkonto Klare, kr.34.832,-.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying
Lånenummer:	**16363462166**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.70 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 5,65%
Beregnet innfridd:	28.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	5 060 000
Lånesaldo 01.01:	4 310 313
Avdrag i perioden:	251 640
Lånesaldo 31.12:	**4 058 673**

Note 12 - Pantegjeld

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363462166	36	112 741	4 058 676

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

Resultat og balanse med noter for EGSHAUGEN BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For EGSHAUGEN BORETTSLAG

Styreleder	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Maren Furuborg Riise (sign.)	27.04.2025
Styremedlem	Katrine Rasmussen Ekeland (sign.)	27.04.2025

Til generalforsamlingen i EGSHAUGEN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Kristiansand, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-28 14:24

This document package contains:

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

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

FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i EGSHAUGEN BORETTSLAG tirsdag 10.06.2025 kl. 18:00 - Plen bak blokk 3 eller kjellerrom Egshaugen 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Sigurd Gitmark er valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Gjøres i portalen. Lars Sigurd Gitmark har laget innkalling og kjenner systemet

Vedtak:
Lars Sigurd Gitmark er valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Terje Nomeland er valgt til å signere protokoll sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

En stemme pr andel. Man må ha skriftlig fullmakt med underskrift hvis man skal stemme på vegne av annen andel.

Generalforsamling finner to til å telle.

Vedtak:
Didrik Hagel Pedersen og Katharina Gudmundsen teller.

11 stemmer, ingen fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Oppfriskning av inngangsparti/trappeoppgang

Inngangsparti og trappeoppgangene kunne trengt et løft i form av maling, mindre gule pærer og annet for å få et mer moderne uttrykk.

Vedtak:

11 stemte ned forslag og stemte for styrets innstilling om å se forslag i forbindelse med fremtidig ekstraordinær generalforsamling om oppgradering av bygningsmasse

5. Saker fra styret

Ingen saker fra styret.

Vedtak:

Ingen saker fra styret

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.

I fjor ble styrehonorar satt til kr 50 000,-. Dette var fordelt leder kr 29000,- to styremedlem kr 10500,-.

Styret ser behov for å øke styrehonorar mer enn konsumprisindeks (2024 3,1-3,7%). Det er ingen andelseiere utenom de som har vært i styret som har meldt interesse for å kunne velges. Styret mener at styrehonorar må økes for å gjøre det attraktivt å stille til valg. Styret har benyttet et varamedlem siden forrige valg, dette for å øke kompetanse og fordeling av økt arbeidsmengde. Styret ønsker at varamedlem får lik utbetaling som resten av styremedlemmene, at dette blir økning for 2024.

Det foreslås en økning på kr kr 10 500,-. (21%) Totalt kr 60 500,-

Dette fordeles leder kr 29 000,-. 2 styremedlem kr 10 500,- 1 varamedlem kr 10 500.

Vedtak:

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

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Lars Sigurd Gitmark er på valg i år.

Vedtak:

Lars Sigurd Gitmark valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Katrine Rasmussen Ekeland og Maren Furuborg Riise er på valg. De ønsker å velges for 1 år

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Katrine Rasmussen Ekeland valgt for 1 år

Maren Furuborg Riise valgt for 1 år

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlem velges for 1 år.

Terje Nomeland har fungert som ordinært styremedlem i år.

Toralf Tronstad har ikke vært brukt i styreoppgaver.

Det har vært et ønske fra leder og styret om å bruke Terje som en del av ordinært styre. Det har vært diskutert om han kunne velges som styremedlem, men det ville krevd en vedtektsendring. Da må det være ny vedtektsendring hvis man ønsker tilbake til 3 medlemmer igjen. Derfor ser styret det hensiktsmessig at Terje fortsetter som varamedlem.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Terje Nomeland og Toralf Tronstad valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Ingen kandidater meldt seg. Benkeforslag kan komme.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

Protokoll for EGSHAUGEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	10.06.2025
Sekretær	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	10.06.2025
Protokollvitne	Terje Nomeland (sign.)	10.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i EGSHAUGEN BORETTSLAG

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i EGSHAUGEN BORETTSLAG .

Tidspunkt: torsdag 13.11.2025 Kl: 18:00
Sted: Kjelleren blokk 3.

Hvis du er forhindret fra å møte, kan du fylle ut vedlagte fullmaktskjema.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til EGSHAUGEN BORETTSLAG torsdag 13.11.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV LEIL. NR. …….....

SIGNATUR:…….....

Leveres til møteleder

……

Regler for fullmakter:

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

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i EGSHAUGEN BORETTSLAG torsdag 13.11.2025 kl. 18:00 - Kjelleren blokk 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Lars Sigurd Gitmark

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Bosør og Lars Sigurd Gitmark

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Terje Nomeland

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
9 tilstedeværende 3 fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Valg av revisor

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

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

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

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

Vedtak:

Deloitte Spinco AS, org nr 935 416 779, velges til selskapets revisor.

Protokoll ekstraordinært møte for EGSHAUGEN BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	13.11.2025
Sekretær	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	13.11.2025
Protokollvitne	Terje Nomeland (sign.)	13.11.2025

Vedtekter

for Egshaugen Brl org nr 948737787
tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 10.03.2004, sist endret 08.06.2020

1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

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

§ 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

§ 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stillingsomlivsarving, 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 ellerskilsmisse, 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 bruker husstanden 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i inntil 30 dager i løpet av året.

(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 lags forholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loveneller 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:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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 sammegjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etterborettslagslovens §§ 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.

Husordensreglement for Egshaugen borettslag

Vedtatt i borettslagets generalforsamling 29.4.2014, sist gang oppdatert ved generalforsamling 18.06.20.

Husordensreglementet er et supplement til borettslagets vedtekter, alle beboere plikter å kjenne innholdet i-, og forholde seg til innholdet i begge dokumenter.

1. **Inngangsdører og kjellervinduer.** Alle beboere er ansvarlige for at fellesdører og kjellervinduer er forsvarlig låst og/eller lukket på en slik måte at uvedkommende ikke kan ta seg inn i blokkene.

2. **Ro og orden.** Beboere plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet og på borettslagets eiendom forøvrig.Beboer er ansvarlig for alle som gis adgang til leilighet og fellesområder. Det kan være lytt mellom leilighetene og alle må ta ansvar for ikke å volde ubehag eller ulempe for noen. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 må det vises særlig hensyn til naboen. Det er tillatt å ha to fester i året, men etter kl. 02.00 skal det være ro. Det skal også gis nabovarsel for fest som medfører støy utover det normale.
   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
   -På hverdager mandag til torsdag mellom klokken 07.00 – 20.00
   - På fredag mellom kl 07.00-18.00
   - På lørdager mellom kl 11.00-18.00
   - På søndager og helligdager skal det være ro

3. **Fellesområder.** Alle beboerne er ansvarlige for orden i fellesområdene. Borettslaget har avtale med et renholds- og vaktmesterselskap som vasker trappeoppgangene . **Private eiendeler** må ikke settes på steder hvor de er til sjenanse eller til hinder for vanlig ferdsel.

4. **Vedlikehold av leilighet.** Beboerne må selv sørge for vedlikehold av sin leilighet, eventuelle skader skal straks repareres. Røykvarsler og brannslokningsapparater skal finnes i alle leiligheter. De skal være forsvarlig montert og i stand, og må kontrolleres minst to ganger årlig.

5. **Avfall.** Avfall skal kildesorteres og kastes på rett sted i dunkene på utsiden av blokk. Borettslaget har kildesortering av bio-avfall/matavfall , papp/papir , glass/metall og plastavfall. Øvrig avfall må en selv frakte til gjenvinningstasjon (spesialavfall som elektronikk, maling og byggavfall, lyspærer, batterier osv). Det er ikke anledning til å kaste møbler og annet som man ikke får plass til i dunkene.

   En mulighet for å kaste møbler og større restavfall er å benytte stor container som bestilles av borettslaget ved dugnad.

   Det er ikke anledning til å sette avfall på utsiden av de ordinære dunkene.

   Lokket på dunkene skal alltid være helt lukket.

6. **Veranda.** Det er ikke tillat å bruke åpen ild på verandaene (elektrisk bordgrill eller gassgrill er ok). Av hensyn til naboer er det ikke tillat å riste klær, tepper og lignende fra verandaen. Om en henger blomsterkasser utenfor verandaene må disse være forsvarlig festet og benyttes på en måte som gjør at det ikke medfører søl/rot for beboere eller biler under - beboere som henger noe utenfor verandaen er ansvarlige for eventuelle skader på andres eiendom.

7. **Husdyrhold** er i utgangspunktet ikke tillat og skal alltid søkes styret (se Vedtekter § 4-1 punkt 5).

8. **Kjellerbod.** Kjellerbodene skal benyttes på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dersom man fast benyttes elektriske artikler utenfor egen leilighet (f.eks. fryser i kjellerbod), skal dette meldes til styret og en fast årlig strømutgift må betales. Per 2014 er dette satt til 300 kroner i året.

9. **Parkering.** Parkeringsområdet mellom blokkene er til felles benyttelse. Kjørende er ansvarlige for å parkere på en måte som gir plass til flest mulig, og for å parkere på en måte som ikke hindrer vanlig ferdsel eller adgang til inngangspartiene. Parkering foran blokkene har begrenset antall plasser. I de tilfeller der leiligheter har flere biler, eller firmabil, bør disse stå nedover i bakken eller på annen offentlig parkering.

10. **Vaskeri.** Ved benyttelses av vaskeri er beboerne ansvarlig for at dette behandles forsvarlig. Når rommet forlates må maskiner og kraner være avslått, rommet må være rent og ryddig og døren låst. Vaskeri skal ikke benyttes på natten.

11. **Styret og Arbeidsutvalget.** Kontaktinformasjon til styret og arbeidsutvalget skal alltid være tilgjengelig på tavler i fellesområde. Styreleder kontaktes om det er saker som ønskes styrebehandlet. Styret møter jevnlig og skal informere om sin aktivitet.

12. **Brudd på husordensregler.** Styret følger opp brudd på husordensregler og iverksetter nødvendige tiltak med bakgrunn i borettslagets vedtekter.

-/m

Matr.nr. 1-3-5 Engheugen - 3 stk. stjernehus. Jnr. 861/54.

Tilbakesendes herrer arkitekter Garmer og Steen.

Saken ble behandlet i bygningsrådets møte den 8/11-1954 hvor det ble fattet følgende vedtak:

"Før grunnarbeidet settes igang, må vei,- vann- og kloakkspørsmålet være ordnet og tillatelse være gitt av ingeniørvesenet. Angående blokkenes innbyrdes plassering,m.v. henvises til byplankontorets vilkår i påtegning, datert 2/11-1954. - Forøvrig godkjenner byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Kartforretning avholdes, og det innsendes byggemelding for hvert matr.nr. Plan for terrengbehandlingen med anbringelse av tørkeplasser, evt. sykkelskur, m.v. skal være anmeldt til og godkjent av bygartneren før grunnarbeidene settes igang.

2. Tilflukterommene skal anmeldes særskilt til og godkjennes av sivilforsvaret. Søppelsjakt og søppelrom skal utføres forskriftsessig og forsynes med beholdere godkjent av renholdsverket.

3. Trappens stigningsforhold tillates ikke dårligere enn opptrinn 17 cm og inntrinn 26 cm. Trappehuset skal forsynes med godkjent overlys og ventileres og forsynes med ~~xxxx~~ røkavtrekk godkjent av brannsjefen.

4. De av brannsjefen under 3 .nov. 1954 stillede vilkår må etterkommes. Treullsementplatene bør være 10 cm tykke og ytterveggene må utvendig pusses før "Wire-katt" påføres. - Statiske beregninger med tegninger må innsendes til bygningskontrollen i god tid før støpearbeidet settes igang og detaljtegninger innsendes av inngangsparti, balkonger, rekkverk, m.v.. Forøvrig må husene oppføres overensstemmende med gjeldende bestemmelser, og byggekort være utstedt av bygningskontrollen før arbeidet påbegynnes." Gjenpart sendt ingeniørvesenet og brannsjefen. samt renholdsverket.

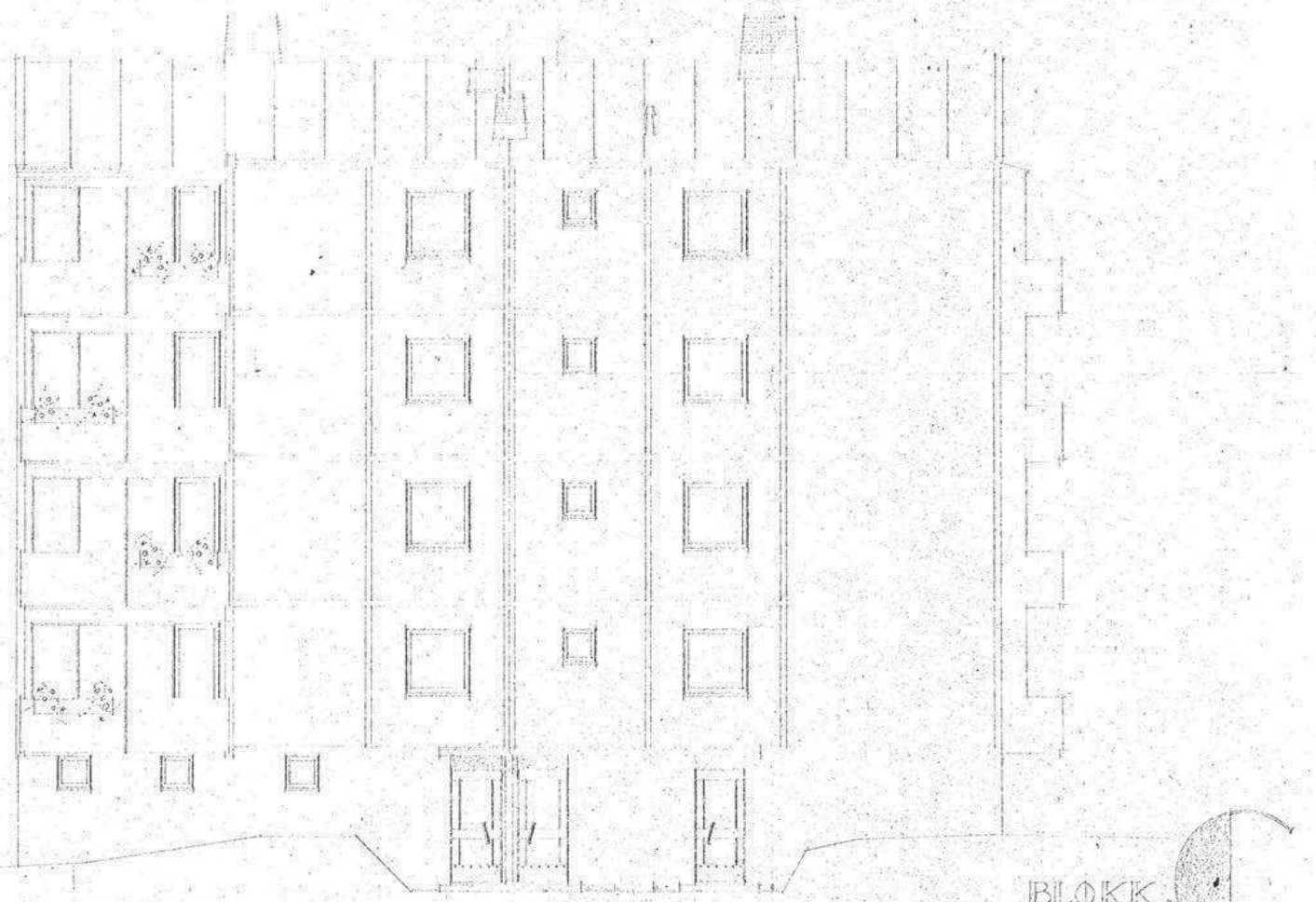
Bygningsrådet i Kristiansand., 12/11-1954

J. Koren (s)

Sendes ingeniørvesenet og brannsjefen/i Kristiansand samt renholdsverket til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand., 12/11-1954

J. Koren



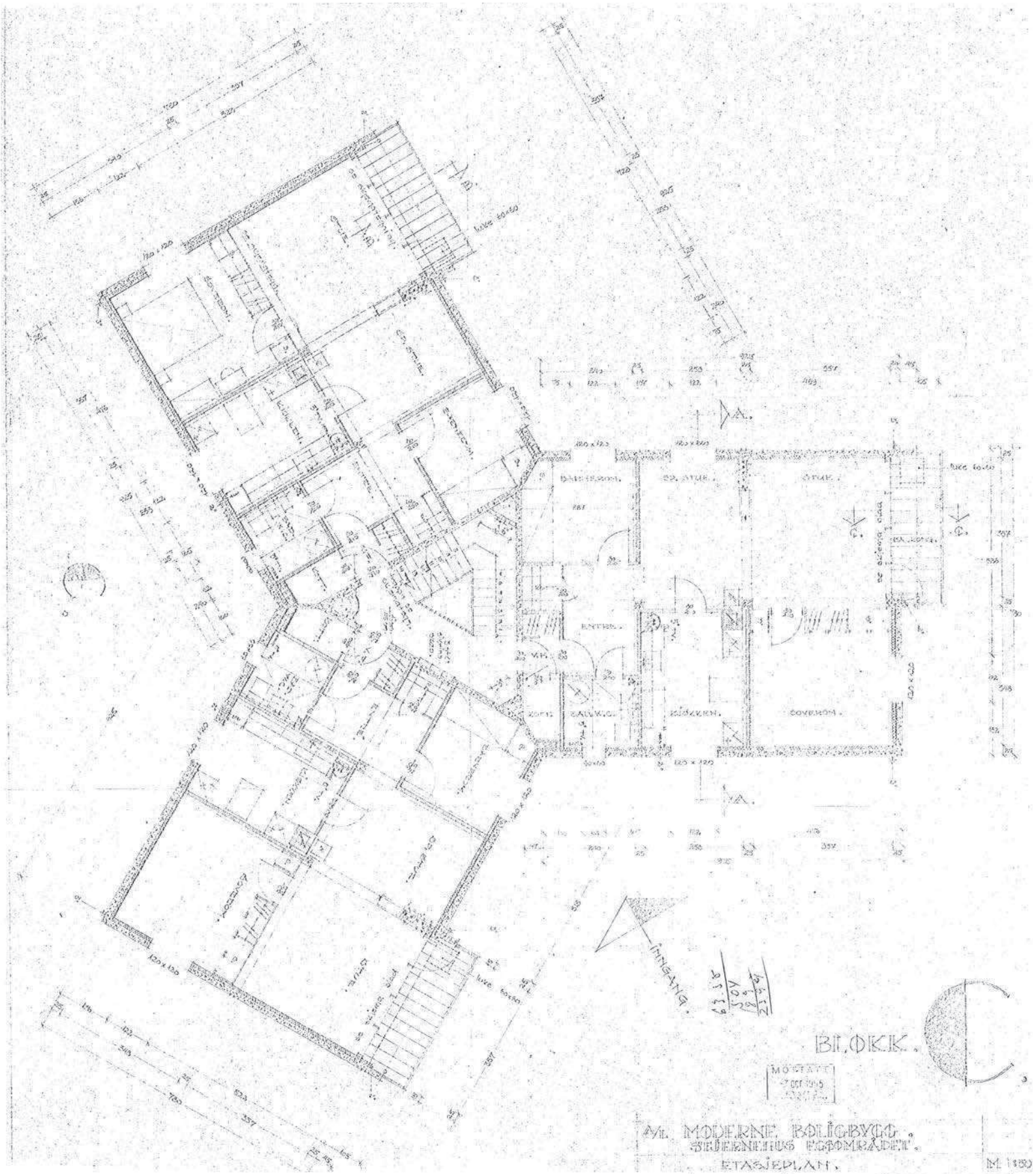
MØT SYD-VEST.

BLOKK C

M. MODERNE BOLIGBYGG.
PRESTEHEIA BOMRÅDET.
FASADE MOT SYD-VEST.
Kristiansand S. 22-12-54.
Bannes og Steen ARKITEKTER M.N.A.L.

M. 1:50
BL. D

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


INNGANG.
BLOKK.
A/L MODERNE BOLIGBYGG.
SELJENETHUS EGENOMRÅDET.
ETASJEPLAN.
M 1:100
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Godkjent 12/10 1953 av
Kristiansand Bygningskontroll

BLØKK C

B 792/55

A/L. MODERNE BOLIGBYGG.
SØSTERNHUS EGSOMRÅDE.

PLAN - KJELLER.

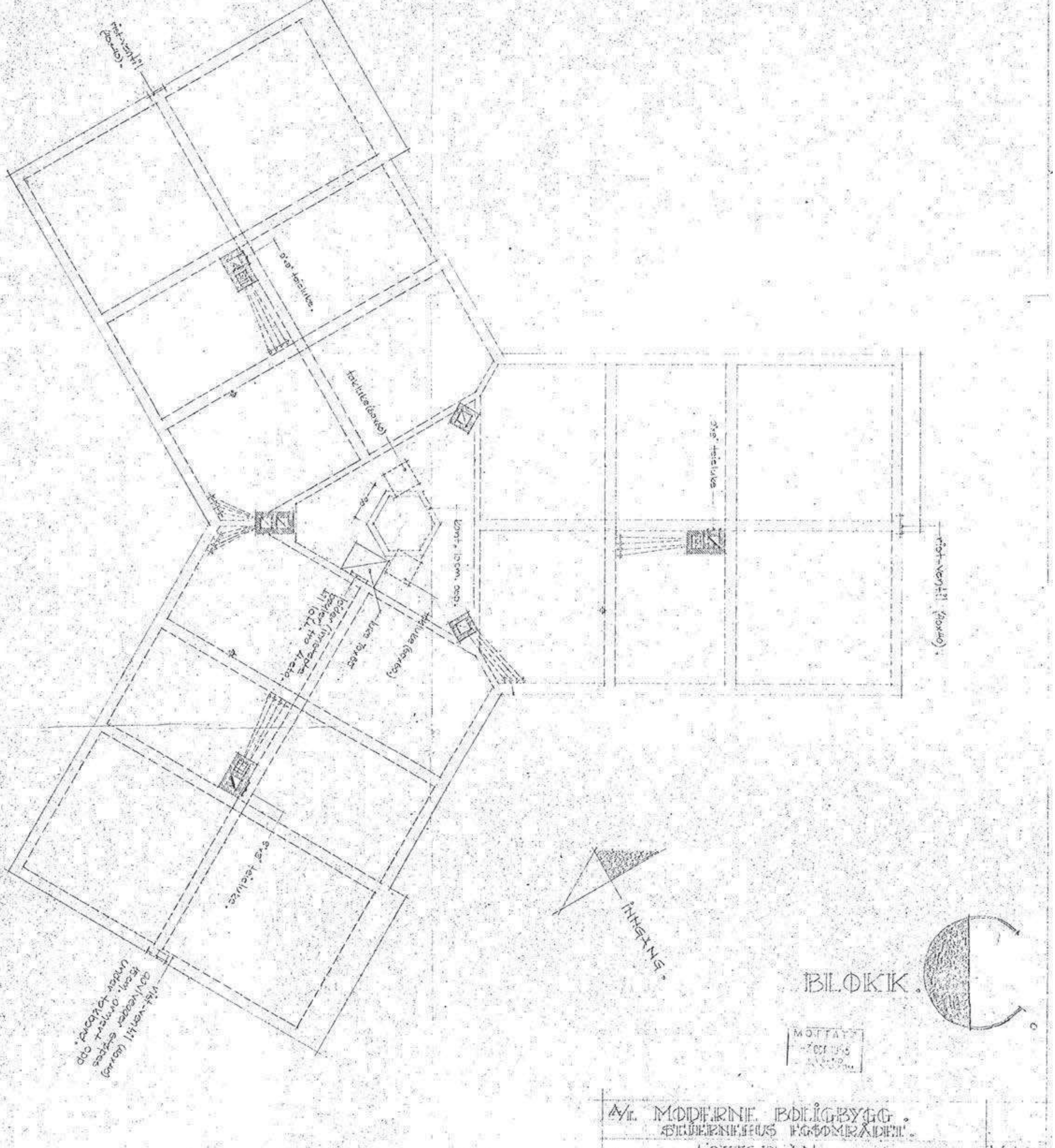
Kristiansand S. 22-12-54.

Sannes og Steen. ARKITEKTER M.N.A.L.

M 1:50

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



A/L MODERNE BOLIGBYGG.
STJERNEHUS EGSOMRÅDET.

LOFTSPLAN.

M 1:50

Kristiansand S. 22-12-54.
Sannes og Steen, ARKITEKTER m.n.a.l.

Bl. 3.

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

00520001939
KOPI

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Tollbodgata 22
Postuttak
4604 KRISTIANSAND
Telefon: 380 75530
Telefax: 380 75544

Splitt Profil A/S
Box 1100
4640 SØGNE

Deres ref.	Vår ref.	Dato:
	1JOH/95/6453/951109 L42&47	11.08.1995

EGSHAUGEN 1, 3, 5 - REHABILITERING AV FASADE

Vi viser til melding mottatt 6.6.95 og beklager at saken er blitt liggende så vidt lenge før behandling. Det skyldes stor saksmengde og ferieavvikling. Det samme forhold har ført til at vi for egen del har forsømt oss når det gjelder å reagere på at saken er sendt inn som melding om "mindre byggearbeid på boligeiendom" etter § 86a. Etter vår oppfatning burde den ha vært behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93, men vi ble altså for sen til å gjøre dette gjeldende før 3-ukers-fristen var ute. Har søker ikke hørt noe innen den fristen, har han rett til å betrakte melding etter § 86a som godkjent.

En har konstatert at arbeidene er under utførelse i h.h.t. dette, og bekrefter herved at meldingen er godkjent.

(Hvis en hadde rukket og fått søknaden behandlet etter § 93, ville plan- og bygningssjefen ha gått inn for å avslå platekledning og satt krav om en løsning med armert puss på hard isolasjon for å bevare fasadekarakteren på disse karakteristiske eksemplene på blokk-bebyggelse fra 50-årene.)

Gebyr kr.1.050,- må innbetales. Faktura ettersendes Egshaugen Borettslag v/Hilde Dahle, Egshaugen 3, 4615 Kristiansand.

Med hilsen

O.O.Hareide
overarkitekt
etter fullm.

Gjenpart:
Egshaugen Borettslag
v/Hilde Dahle
Egshaugen 3
4615 KRISTIANSAND

SIVILARKITEKT
Tor Linge Tønnessen
KRONPRINSENSGATE 31 – 4616 KRISTIANSAND

FORSLAG TIL FARGEVALG OG DETALJERING FOR PLATEKLEDNING AV EGSHAUGEN 1 3 5 KRISTIANSAND

DATO: 5.5.95
Tor Linge Tønnessen



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

PLAN-, BYGG- OG OPPMÅLINGSETATEN
Byggesaksavdelingen

Pipefiks AS
Øvre Eikeland
4720 HÆGELAND

Vår ref.:
201513193-2 /KAJO
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 25.11.2015

Egshaugen borettslag - godkjenning

Byggeplass:	Egshaugen 5	Eiendom:	150/99
Byggeplass:	Egshaugen 1	Eiendom:	150/95
Byggeplass:	Egshaugen 3	Eiendom:	150/98
Ansvarlig søker:	Pipefiks AS	Adresse:	Øvre Eikeland 4720 HÆGELAND
Tiltakshaver:	Egshaugen Borettslag	Adresse:	Postboks 382 4664 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner		

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 21-4 godkjennes søknaden.
Søknaden omfatter rehabilitering av pipe på ovennevnte eiendom.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har Plan- og bygningsetaten fritatt tiltaket for nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:
Søknad om rehabilitering av pipe er mottatt 17.11.2015.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:
Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2000,-	Pipefiks AS	Lokalt	Søk, Pro, Utf	1	Søker, prosjektering og utførelse

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring, jfr. forskrift om byggesak SAK §§ 12-3 og 12-4. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Katrine V. Jore
Telefon
+47 38 24 32 07

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
http://www.kristiansand.kommune.no
Foretaksregisteret
NO963296746

underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse etter bestemmelsene i forskrift om byggesak SAK § 12-6.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1 må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 1000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr. 2000,- til sammen kr. 3000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Katrine V. Jore
Saksbehandler

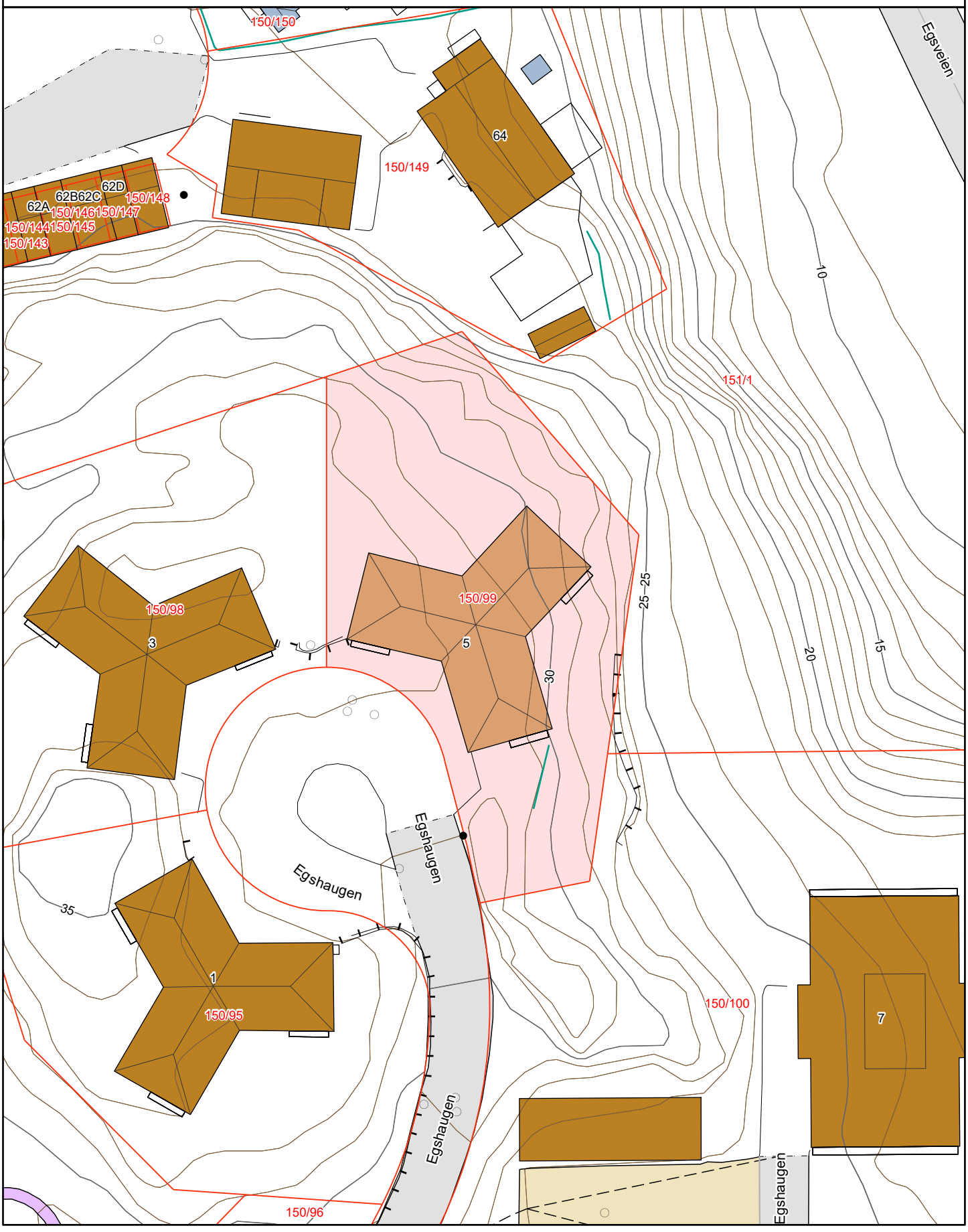
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi: Egshaugen Borettslag, Sørlandet Boligbyggelag, Postboks 382, 4664 KRISTIANSAND S

Oversiktskart

Adresse: **Egshaugen 5, 4615 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/150/99/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1159 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026



Matrikkelkart

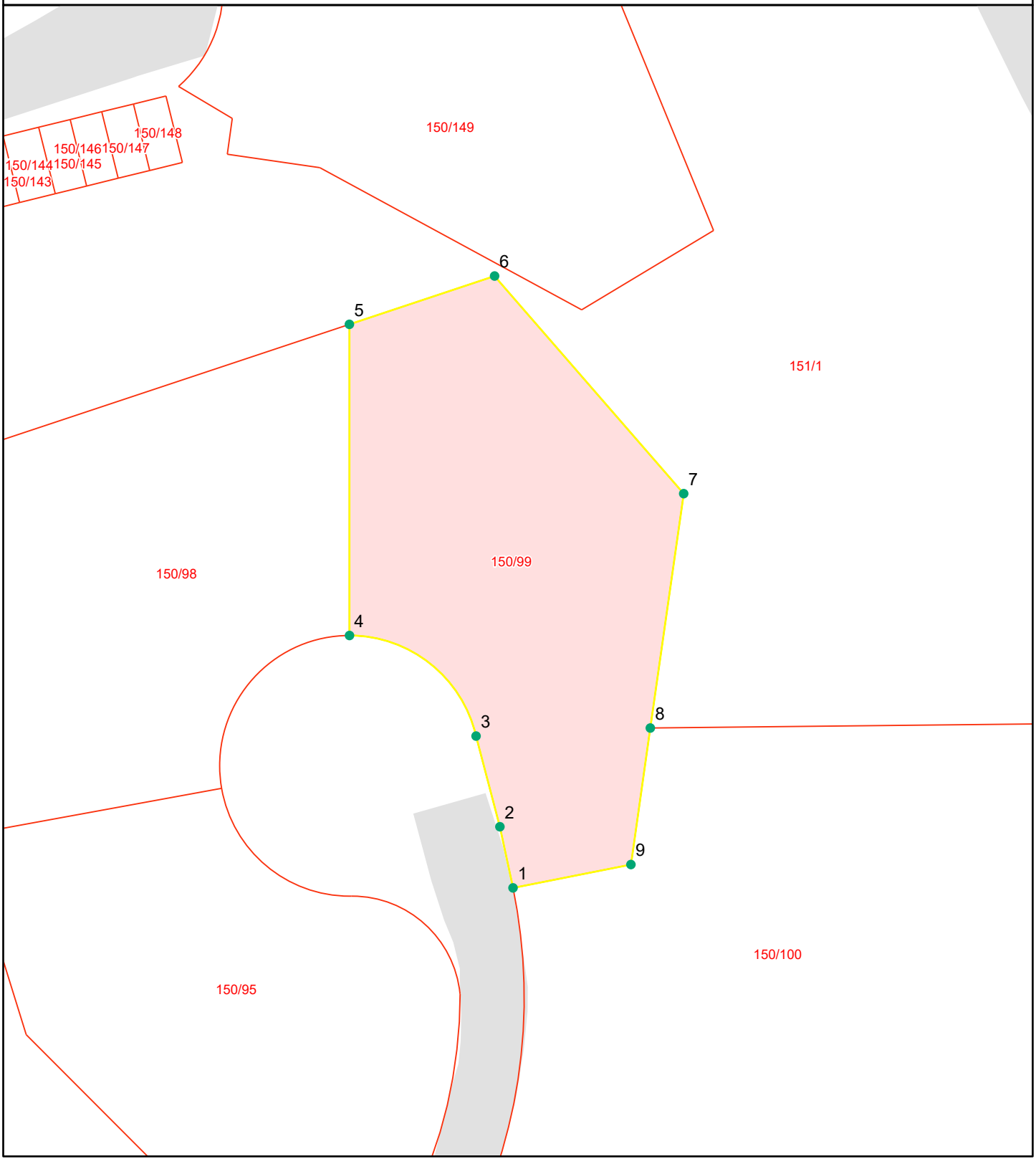
Adresse: **Egshaugen 5, 4615 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/99/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1159 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026

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: 1159 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6446777.06	440551.62	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	5.77	0
2	6446782.69	440550.41	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.65	0
3	6446791.04	440548.21	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	16.12	12.027
4	6446800.3	440536.53	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	28.71	0
5	6446828.95	440536.52	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	14.15	0
6	6446833.4	440549.92	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	26.63	0
7	6446813.36	440567.37	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	21.84	0
8	6446791.78	440564.29	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	12.72	0
9	6446779.21	440562.5	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.11	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Egshaugen 5

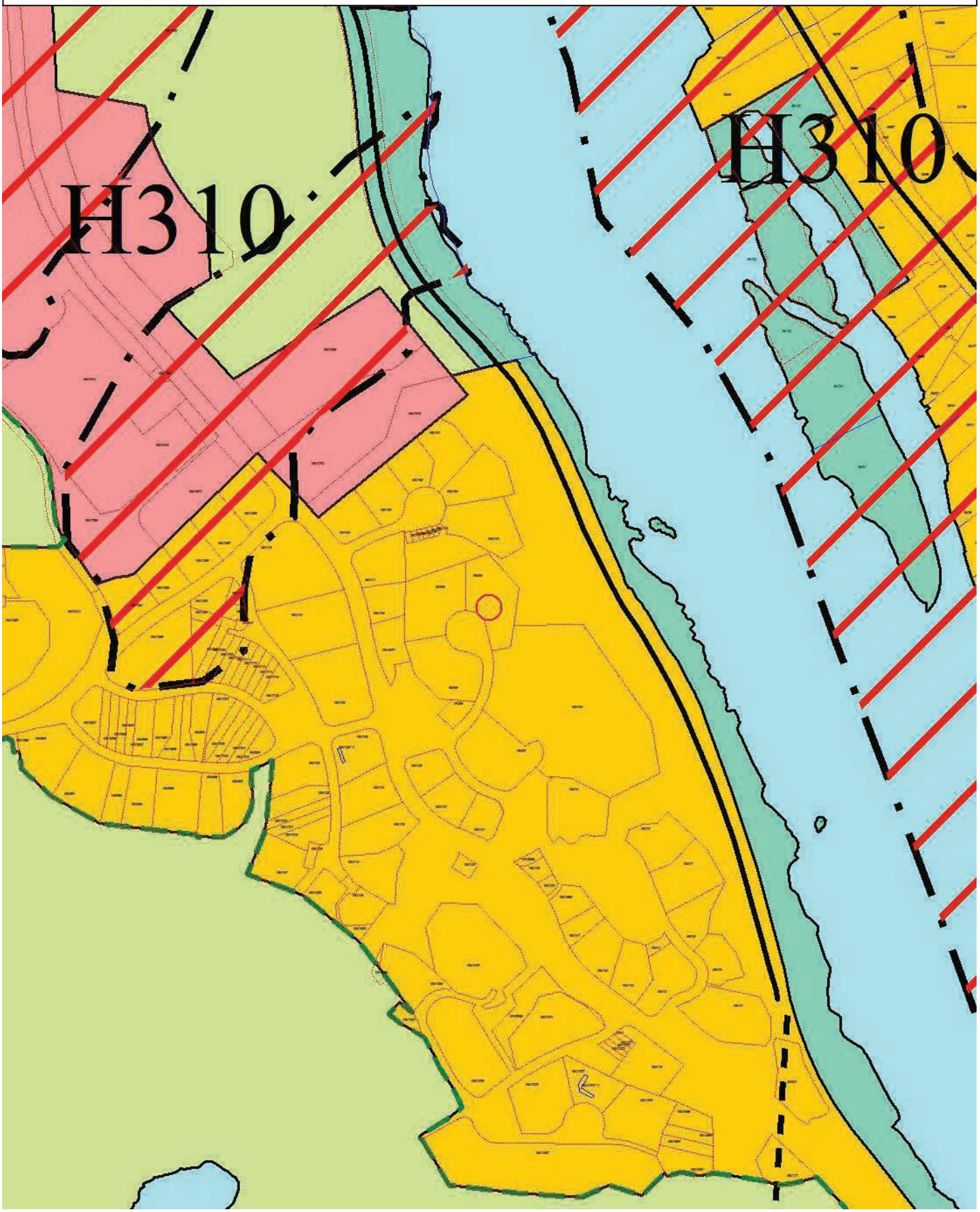
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bebyggelse og anlegg - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
- Blågrønnstruktur - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende
- Farleder - eksisterende
- Friluftsområde - eksisterende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - eksisterende
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: temakart

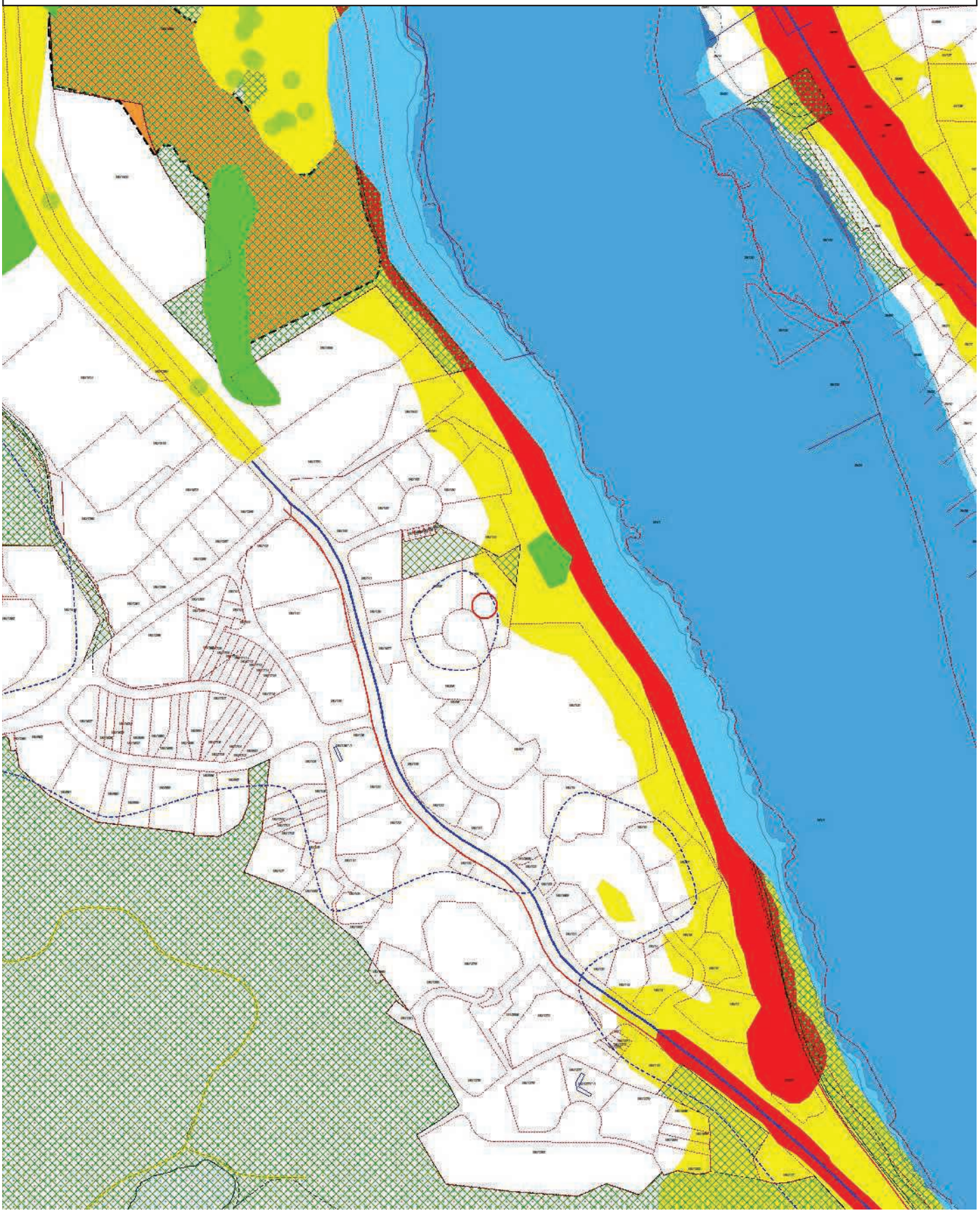
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lassettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Egshaugen 5

Nabolaget Eg/Byskogen - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Tordenskjoldsgate skole (1-7 kl.) 144 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 422 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 466 elever, 31 klasser	7 min 2.9 km
Grim skole (8-10 kl.) 459 elever, 36 klasser	7 min 3.4 km
Kvadraturen Skolesenter 1200 elever	16 min 1.4 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	19 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Lillebølgen - Kristiansand Kommune	5 min
Sørlandet Sykehus - Kristiansand ko...	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Egshaugen Linje 10	2 min 0.2 km
Kristiansand stasjon Linje F5	23 min 2 km
Kristiansand Kjevik	20 min

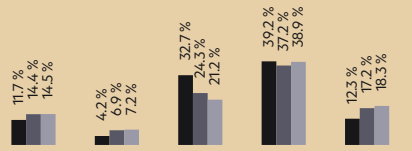
BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år... 32 barn	5 min 0.4 km
Ravnedalen barnehage (1-5 år) 45 barn	23 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Joker Kronprinsensgate	14 min
Coop Prix Byhaven	18 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Eg/Byskogen	694	409
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Eg Solbergveien kunstgressløkke	7 min
Fant-Olsens balløkke grusbane m/ ly...	9 min
Fresh Fitness Kristiansand sentrum	19 min
Sørlandets Fysikalske Institutt	20 min

«Sentralt og bynært, flott turområde utenfor stuedøra, nærmest støyfritt, gode naboforhold og lite gjennomgangstrafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 96/100

—

Trafikk
Lite trafikk 94/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
