PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

EGSHAUGEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Nabolagsprofil

Budskjema

Tilstandsrapport

Egshaugen 5 , 4615 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 150, bnr. 99

Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5766 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OV1271

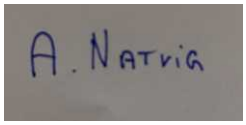
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av

NITO

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

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

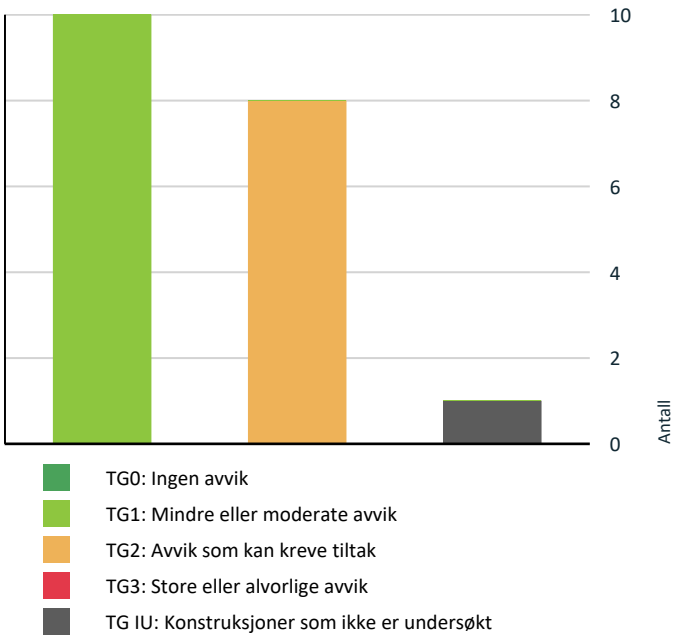
Leilighet

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

På tegning er det bod i gang som er fjernet, og en bod der hvor dusj er (bad er utvidet).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: 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. Gå til side

Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold



UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Utv beslått. Fra 2010. Tar litt i svill, vurdere noe justering.
- inngangsdør, med brannhemmende 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, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Trolig betongdekke med terrassebord oppå. Rekkverk aluminium.

Vurdering av avvik:

• Avvik: 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.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert i blokka til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 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

Tilstandsrapport

Stue 24 kvm.
Romslig god stue med laminatgulv. Alle rom unntatt gang og bad har samme gulv, gir en helhetlig følelse. Noe mørkere nyanse opp kjøkken. Beige vegger Godt med lys inn her og utgang balkong

Soverom 12 kvm,
Malte slette vegger i beige farge. Innredet med ca 3m bredde skyvedørsgarderobe. Godt soverom

Soverom 7 kvm.
Malte slette vegger i lys hvit farge. Innredet med 1,5m skap plass.

Kjøkken 9 kvm.
Malte lyse vegger. Kjøkkeninnrendingen har grå fronter og lys grå benkeplate.

Gang 8 kvm.
Praktiske 30x60cm grå fliser. Innredet med ca 2m skap plass. Godt utnyttet rom.

Bad 4,6 kvm.
Lyse 30x60cm fliser , noe mindre i dusjsone. Noe mørkere fliser vegger i 30x30cm. Romslig godt bad.

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Ifølge eier: laminatgulvene i ledigheten er fra 2020, unntak kjøkken hvor det ble lagt nytt i 2024.

Radon

Beskrivelse

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

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger ansees mindre relevant fordi gassen etableres i grunnen under bygget og vil luftes ut jo høyere opp man kommer. Kan dog med fordel utføres en måling.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig OK. Den ene til soverom selvlukker, dvs den er litt ute av lodd i karm mest sannsynlig.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Lokalt fall i dusjsone, men noe vann kan ligge igjen. 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.

Det er ikke fall mot sluk utenfor dusjsone, og det er da krav til 15mm oppkant membran ved dør. Den kan finnes, men er ikke synlig pga dørsvill.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere at det er tilstrekkelig oppkant på membran ved dør, da manglende oppkant kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje.
Lokale avvik i fall kan føre til at vann blir liggende igjen etter dusjing, noe som kan gi økt risiko for fuktskader over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membran er observert i sluk tilsier ikke at løsningen garanteres tett, men det indikerer at det er fagmessig utført. Tetthet er ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Ukjent utførsel. Trolig mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjgarnityr, innredning og vegghengt wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lufteventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere vifte i rommet.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader. Vifte må undersøkes med borettslag om mulig da ikke alle tillater dette.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Ansees normalt.

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

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



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminatgulv. Innredning av nyere årgang, utfra papirer i sikringskap fra 2012, med laminerte fronter og benkeplate. Deler av innredning fra 2024, ellers eldre ukjent. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt. Dette er særs viktig drift det er vaskemaskin i rommet.

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

Tilstandsrapport







2 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:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG IU Varmekabler

Beskrivelse

Vad og gang. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk og fra 2024. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: 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.

• Avvik: Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999 når krav om dokumentasjon kom, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert i blokka til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

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

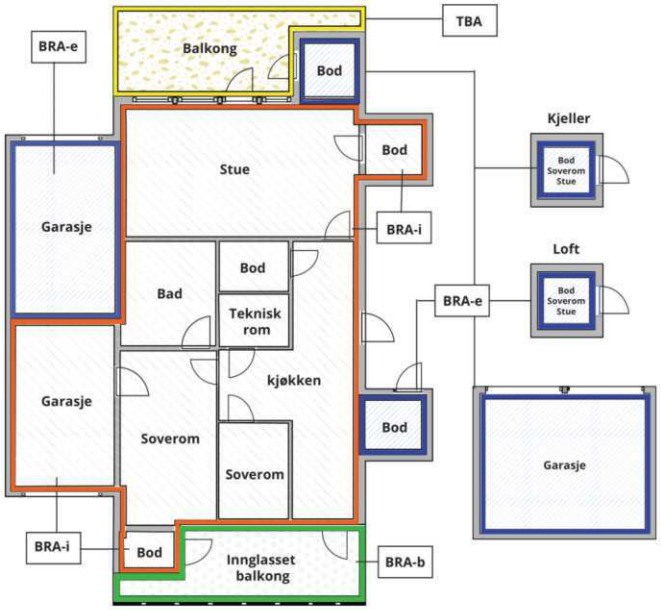
Hva er måleverdig areal?

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		8		8	
2 etasje	68			68	5
SUM	**68**	**8**			**5**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På tegning er det bod i gang som er fjernet, og en bod der hvor dusj er (bad er utvidet).

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Representant for selger	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			Langeland Maria Lie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
22

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Forutsetninger

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: 13.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260486
Addresse	Egshaugen 5		
Postnr.	4615	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Maria Lie Langeland		

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?

Høst 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

02.01.23

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.:

SP588182

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Vannlekkasje i varmtvannstank våren 2024. Det ble byttet vannstopper og varmtvannstank utført av fagfolk, i tillegg til nytt gulv, deler av kjøkken og benkeplate til kjøkkenet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble meldt inn til If skadeforsikring, til min kunnskap var det Recover som ledet prosessen

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I etterkant av vannlekkasje ble det gjort kontroll utført av rørlegger

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Til min kunnskap ble alle avvikene fikset etter lekkasjen

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere forslag om rehabilitering av borettslaget ble ikke vedtatt ved generalforsamling nylig. Samarbeidet med Bosør i forbindelse med fremlagte rehabiliteringsprosjektet er avsluttet i følge mail fra styreleder.

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)?:

De ulike andelseierne har ansvar for trappevask på rullering. Andelseier er ansvarlig for terrasse og bruk av kjellebod.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Forslag om rehabilitering av borettslaget har vært presentert fra Bosør med ulike alternativer, begge ble nedstemt av andelseierne under generalforsamling 10.09.26.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Fjordkraft med Norgespris

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 13.09.2026

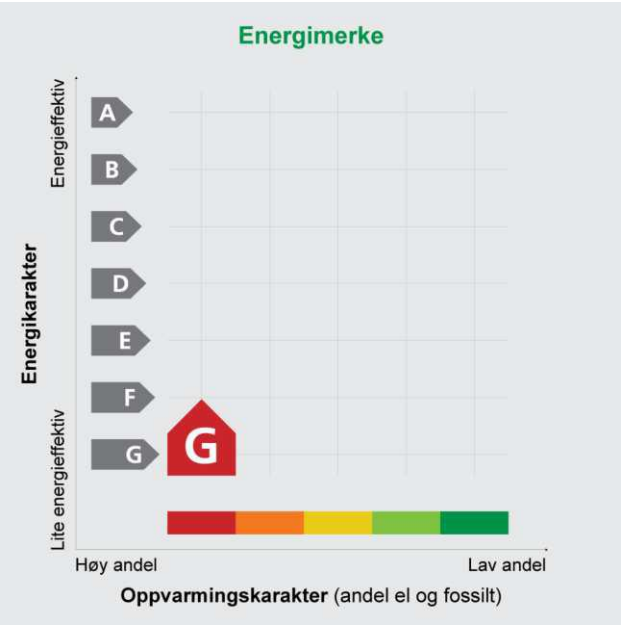
Signert av *Maria Lie Langeland*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Egshaugen 5
Postnr	4615
Sted	Kristiansand
Andels-/leilighetsnr.	22 /
Gnr.	150
Bnr.	99
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1428242
Dato	08.08.2022



Innmeldt av	Shilan Kahsay

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Egshaugen 5
Postnr/Sted: 4615 Kristiansand
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.08.2022 14:23:22
Energimerkenummer: A2022-1428242
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Shilan Kahsay

Gnr: 150
Bnr: 99
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Boligopplysninger:

Egshaugen Borettslag
Egshaugen 5
4615 KRISTIANSAND

Vår ref.: 40/22
Type: Borettslag
Eiere: Maria Lie Langeland

Fødselsdato eier: 06.02.1995

Organisasjonsnr: 948 737 787 **Andelsnr:** 22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 630**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 908
	Avdrag felleslån	667
	Renter felleslån	447
Tilleggsytelser:	Telenor TV / Bredbånd	608

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	99 336	Gjeld siste årsoppg.:	105 318
Klient ajourf. lån:	3 576 099,94	Klient gj. s. årsoppg.:	3 791 465

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363462166, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 11.09.2026: 3 576 100
Andel av saldo: 99 336
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. 11.09.2026

Utestående saldo: **4 630**

Felleskostnader:	4 630	Restanse:	4 630
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:	22	Partialobligasjonsnr:	22

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.:**	40/22	**Fødselsdato eier:**	06.02.1995
Egshaugen 5	**Type:**	Borettslag		
4615 KRISTIANSAND	**Eiere:**	Maria Lie Langeland		

Organisasjonsnr: 948 737 787

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Egshaugen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 11.06.2026, kl. 18:00
Sted: Egshaugen 7/9 eller plen bak blokk 3.

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Lars Sigurd Gitmark er valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Lars Sigurd Gitmark er valgt til sekretær

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Terje Nomeland er protokollvitne.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Innkalling og saksliste godkjennes

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Ny husordensregel. Lading av el-sykkelbatteri

Styret har et overordnet ansvar for brannvern i borettslaget. Styret vurderer at lading el-sykkelbatteri i leilighet utgjør en fare.

Et totalforbud mot lading av Elsykkel i leilighet må være saklig begrunnet med en dokumentert brannrisiko.Tilbakemeldinger fra brannvesen og DSB er klare på at brann i denne type batterier kan forårsake hurtige og eksplosjonsartede branner.

Dette kan gi styret et saklig grunnlag for å regulere/forby ladiing. Et forbud mot

lading MÅ imidlertid kombineres med et tilrettelagt alternativ for trygg lading, f.eks. tilbud om lading i felles brannsikkert rom.

Styret ønsker at generalforsamling gir styret fullmakt til å opprette en husordensregel om lading av el-sykkelbatteri. Lading av disse batterier vil da kun kunne lades i brannsikkerhet rom, alternativt at andelseier selv oppretter trygg lading i leilighet. Husordensregel innføres først når alternativ ladeplass er på plass.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å opprette en husordensregel om lading av el-sykkelbatteri.

5. Saker fra eierne

5.1 Vedr. ny fasade og oppfriskning av innvendige lokaler i blokk - sak fra Lars Dalane

Borettslaget:

• Ønskelig med flaggoppheng i planene ved ny kledning, spesielt de mot hovedvei.

• Hva er planene for oppussing/oppfriskning i innvendinge lokaler av blokkene? Sterkt ønskelig med nye inngangsdører til leilighetene, samt nye ytterdører dører til blokkene.

Forslag til vedtak: Bytte ytterdører og inngangsdører ifm fasadebytte. Male inngangspartie og trappesatser til moderne hvit farge.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke at dette vedtas på generalforsamlingen. Styret synes tiltak er fornuftige, styret er positiv til å se på gjennomføring av slike tiltak. Styret ønsker ikke at generalforsamlingen vedtar dette, fordi man da binder seg til gjennomføring. Kostnader med disse tiltak kan være ødeleggende for prosjekt med energieffektivisering som styret jobber med. Bytte ytterdører ligger inne prosjektet styret har jobbet med.

Styret ønsker heller ikke at generalforsamlingen gjør et vedtak om farge i trappeganger, vi mener dette er for tidlig.

Hvis generalforsamlingen ønsker det, kan styret legge innhold i denne saken som en del av beboermøte i forbindelse med det prosjekt vi jobber med. Da vil det utarbeides en oversikt hva sakens tiltak vil koste, og hvor mye månedlig husleieøkning det vil bli.

5.2 Forbedret vei/gangfelt - koble på kommunen -sak fra Lars Dalane

Eg generelt:

• Ønskelig med fotovergangsfelt ved busstoppene på Eg. Er det noe kommunen har i planene?

• Bør være et senk farten/ 30sone skilt før busstoppene, utrolig mange bruker sletta fra barnehagene til fartsdumpen (retning byen) på å speede). Skummelt med barn gående langs veien.

Forslag til vedtak: Opprette dialog med kommunen for å få på plass det som etterspørres.

Styrets innstilling: Styret er usikker på om denne saken kan behandles på vår generalforsamling. Vi formål er drift av borettslaget, denne saken ligger litt utenfor dette. Kanskje hører den mer hjemme på velforening sine møter.

Styret kan være med på å gjøre et vedtak på vår generalforsamling. Vi ønsker ikke et vedtak som er for deltajert om hvem vi skal kontakte, eller hvilke tiltak som ønskes. Det kan være at nevnte tiltak ikke er faglig gjennomførbare.

Hvis generalforsamling ønsker at Egshaugen borettslag skal ta et initiativ om sakens innhold ønsker vi et vedtak som sier: "Egshaugen borettslag, ved styret, kontakter rette instanser for å se på trafikksikkerhetstiltak Andreas Kjærs vei"

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter av sittende styret.

I fjor ble styrehonorar satt til kr 60 500,-. Dette var fordelt leder kr 29000,- to styremedlem kr 10500,-. Varamedlem som møter fast kr 10500,-Det foreslås en økning på kr 4 500,-.Totalt kr 65 000,-Dette fordeles leder kr 30 500,-. 2 styremedlemmer kr 11 500,- 1 varamedlem kr 11 500,-.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr 65 000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt, men har diskutert følgende internt:

Leder kr 30 500,-

Styremedlem kr 11 500,-

Varamedlem Terje Nomeland kr 11 500,-

7. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har bestått av:

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

7.1 Valg av styreleder

Ikke på valg, 1 år igjen

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Lars Sigurd Gitmark har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen kandidater utenom sittende medlemmer har sagt de ønsker å stille til valg.

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

Forslag til vedtak: Som styremedlem foreslås:

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 Nomeland 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. Styret ønsker at Terje Nomeland fortsetter slik som inneværende periode.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:

Terje Nomeland, valgt for 1 år

Toralf Tronstad, valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Ingen kandidater meldt seg. Benkeforslag kan komme.

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

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Denne generalforsamling er avholdt 03.06, Lars Sigurd Gitmark fra Egshaugen borettslag var tilstede

Forslag til vedtak: Generalforsamling er avholdt, borettslaget var representert med Lars Sigurd Gitmark

Regler for deltagelse og fullmakter:

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

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

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

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):……..

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling til Egshaugen Borettslag torsdag 11.06.2026

Fullmaktsgiver:

NAVN:……

ADRESSE:……

EIER AV ANDELSNUMMER: ……

SIGNATUR:…….

Leveres til møteleder

.....

Styrets årsmelding for Egshaugen Borettslag 2025

Egshaugen Borettslag (org. nr: 948737787) ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

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

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

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Lars Sigurd Gitmark, Egshaugen 3 3.Etg.
Styremedlem, Katrine Rasmussen Ekeland, Egshaugen 1
Styremedlem, Maren Furuborg Riise, Egshaugen 3
Varamedlem, Toralf Tronstad, Egshaugen 3 3.Etg.
Varamedlem, Terje Nomeland, Egshaugen 1

Styrets arbeid i 2025

Med bakgrunn i energikartlegging av borettslaget 2024 søkte man Enova om støtte til en energieffektivisering og rehabilitering av bygningsmasse i borettslaget. Borettslaget fikk innvilget inntil kr 4 750 000,- til gjennomføring. Etter innvilget støtte ble Bosør med teknisk avdeling engasjert for å utarbeide en tilbudsbeskrivelse. Denne ble sendt til utvalgte entreprenører desember 2025.

Borettslaget sitt låssytem til leilighetsdører er av eldre dato, styret startet en dialog med leverandør om utskiftning av disse, eventuelt også skifte av inngangsdøren til leilighet.

Mye av aktiviteten i styret har vært på epost, i tillegg til noen få styremøter. Vi har hatt flere befaringer og møter med Bosør og aktuelle entreprenører og leverandører til fremtidig vedlikehold og oppgradering av borettslaget.

Styret har brukt et varamedlem som likeverdig styremedlem. Dette for å styrke arbeid med HMS i borettslaget. Vi avtalte med Bosør å bruke bevar hms system, dette ble ikke iverksatt i 2025.

Styret har hatt fokus på brannvern. Andel el-sykler er økende, styret har sett på muligheter for å lade disse batterier på en tryggere måte enn i leilighet. Brannvern/varsling generelt har også vært tema uten at styret har bestemt noen tiltak. Gjennom utlevert HMS skjema har vi kartlagt gassbeholdere og hvem som må ha hjelp ved evakuering. Evakueringsplan er innarbeidet, men styret ønsker å gjøre den mer tydelig. Ledelys ble montert samtidig med lysarmatur, her mangler det et siste lys foran inngangsdør. Dette må gjøres i forbindelse med nye inngangsdører/oppgradering.

Avtale med firma som utfører trappevask ble sagt opp fra 01.01.26, dette arbeid utføres av borettslaget selv.

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

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.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2025

Bosør 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 2026

I 2025 erstattet borettslaget gamle lysarmatur med nye sensorstyrte i fellesområder. Samtidig skiftet vi til moderne sikringer i sikringsskap, skiftet noen eldre kabler og andre småting.

Ledelys ble montert samtidig med lysarmatur, her mangler det et siste lys foran inngangsdør. Dette må gjøres i forbindelse med nye inngangsdører/oppgradering.

Det har vært skiftet 2 eldre sylindere/låsekasser til leilighetsdør.

Vedlikehold av plener ble gjort styrets leder. Søppelhåntering på dugnad, hovedsakelig av

styret/vara. Det har vært skifte av sylinder til leilighetsdør.

Nye, større og mer tilpasset søppeldunker erstattet de gamle vi hadde.

Vegger, spesielt nordsider/skyggesider, får grønske etter noen år. En oppgradering kan gi ny fasade, derfor vaskes de ikke nå.

Det er driftsproblemer med noen av el-bil ladere

Det ble gjennomført dugnad vår.

Det har i 2025 vært et offentlig eltilsyn av alle sine leiligheter, avvik er rettet opp.

Det er rettet opp en lekkasje i overkant av et soveromsvindu i blokk 1. Dette må også sees på i sammenheng med en eventuell utskiftning av fasadeplater.

Borettslaget har gjennomført skjeggkrebehandling i blokk 5, hatt feller ute i blokk 1. Det ble kjøpt inn grovstøvsuger og støvsugd i boder og fellesareal blokk 5.

Det er kappet på greiner som gir dårligere sikt på veien opp til borettslaget, dette etter pålegg fra kommunen. Det ble også kappet trær på baksiden av blokk 5, utgifter og arbeid delt med nabo.

Fremtidig vedlikehold eller mulige 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 å fortsette med utskiftning av elektrisk anlegg i kjeller og loft. I bod områder vil det elektriske skiftes hvis borettslaget vedtar isolering av kjellertak, ellers må dette gjøres. Stigledere bør vurderes skiftet ut. Rehabilitering eller utskiftning av inngangsdører, callinganlegg. Beising av kjellervinduer. Jern i verandaer sprenger på betongdekket. Fornye låssytem til leilighetsdører.

Styret har fått innvilget midler til en eventuell oppgradering av borettslagets ytre, en energieffektivisering bassert på den søknaden vi sendte til Enova. Etterisolering av vegger, loft, fra kjeller opp til første etasje, nytt tak, nye balkonger, nye inngangsdører til blokkene. Styret vil sannsynligvis gjennomføre en ekstraordinær i generalforsamling i 2026 der hele eller deler av vedlikehold, oppgradering og energieffektivisering eventuelt vil vedtas. 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 ca 10 år. Lysarmatur skiftet nylig.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2026

Resultatrapport klient 40 Egshaugen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 196 640	1 161 648	1 196 497	1 256 321
Inndekning av renter		218 088	236 484	221 552	188 917
Inndekning av ord. avdrag		269 244	252 756	265 456	287 840
Innbetalt kabel TV		245 376	239 256	254 975	245 376
Fryseboksleie		1 500	2 000	2 000	3 000
Vaskeri inntekter		2 500	0	0	1 500
Andre driftsinntekter	1	31 619	16 579	18 000	42 500
Sum inntekter		**1 964 967**	**1 908 723**	**1 958 480**	**2 025 454**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	11 313	10 813	11 000	9 100
Styrehonorar	3	60 500	50 000	50 000	60 500
Forretningsførerhonorar		66 848	62 631	65 000	69 000
Rådgivningstjenester	4	111 674	69 520	23 000	86 500
Kontingent boligbyggelag		10 250	9 750	9 750	12 300
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	5	8 531	7 050	7 050	8 530
Vedlikehold/serviceavtaler	6	172 651	84 523	330 021	399 921
Kabel-tv		245 375	241 641	254 975	245 376
Forsikring		116 593	101 292	109 000	129 070
Kommunale avgifter		507 190	507 388	517 000	486 500
Strøm		59 432	46 039	48 000	41 500
Renhold, fellesareal		48 817	47 149	50 000	3 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		2 898	1 194	0	1 000
Telefon og porto		1 837	2 290	2 000	2 000
Andre driftsutgifter	7	10 630	12 379	9 676	11 700
Avskrivninger		6 615	8 375	0	0
Sum driftskostnader		**1 441 154**	**1 262 033**	**1 486 472**	**1 565 997**
Driftsresultat		**523 813**	**646 689**	**472 008**	**459 457**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		85 361	90 481	7 800	10 000
Annnen finansinntekt		7 000	7 200	7 200	7 300
Rentekostnad		216 281	237 620	221 552	188 917
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-123 920**	**-139 939**	**-206 552**	**-171 617**
Årsresultat	**8, 9**	**399 894**	**506 751**	**265 456**	**287 840**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-399 894	-506 751	265 456	287 840
Sum disponering av resultat		**-399 894**	**-506 751**	**265 456**	**287 840**

Balanserapport klient 40 Egshaugen Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 11	703 735	703 735
Bygninger	10, 11	1 628 800	1 635 415
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**2 332 535**	**2 339 150**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 179	0
Andre fordringer	12	74 255	195 466
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 272 058	3 040 965
Sum omløpsmidler	**8**	**3 386 492**	**3 236 431**
SUM EIENDELER		**5 719 027**	**5 575 581**

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		3 600	3 600
Annen egenkapital		1 194 286	1 194 286
Årets resultat		399 894	0
Sum egenkapital	**9**	**1 597 780**	**1 197 886**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	11, 13	3 789 807	4 058 511
Borettsinnskudd	11, 13	216 000	216 000
Sum langsiktig gjeld		**4 005 807**	**4 274 511**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		38 592	26 778
Gjeld til forretningsfører		0	35
Leverandørgjeld		54 568	54 141
Påløpne renter		19 035	22 069
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		1 659	162
Annen kortsiktig gjeld		1 587	0
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**115 440**	**103 184**
Sum gjeld		**4 121 247**	**4 377 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 719 027**	**5 575 581**

Egshaugen Borettslag

07.05.2026

(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 ladestrøm EL-kjøretøy kr 31.619

Note 2 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	11 313	10 813
Sum	**11 313**	**10 813**

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

Note 3 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	60 500	50 000
Sum	**60 500**	**50 000**

Note 4 - Rådgivningstjenester

Andre forvaltningstjenester består av teknisk rådgivning fra BOSØR BBL kr 111.674

Note 5 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	8 531	7 050
Sum	**8 531**	**7 050**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Det er ikke utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 6 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	18 116	18 544
6601 Garasje Vedlikehold	200	0
6602 Vedlikehold diverse	190	0
6603 Vedlikehold vvs	0	6 000
6604 Vedlikehold elektro	125 058	0
6605 Vedlikehold utv. anlegg	6 571	31 031
6614 Egenandel skader	10 000	2 000
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	10 517	18 333
6626 Skadedyrkontroll	2 000	2 000
6647 LADEANLEGG SYSTEMAVGIFT	0	6 615
Sum	**172 651**	**84 523**

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	2 218	5 234
7420 Gaver fredragsberettiget	1 040	0
7440 Kontingent NBBL	2 376	2 376
7710 Kostnader vedr.styret	1 221	0
7720 Årsmøte	243	1 723
7770 Bankomkostninger	1 658	1 183
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	-1	-12
Sum	**10 630**	**12 379**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	**3 133 247**	**2 869 923**
Årets resultat	399 894	506 751
Tilbakeføring avskrivninger	6 615	8 375
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-268 704	-251 802
B. Årets endringer i disponible midler	**137 805**	**263 324**
C. Disponible midler UB	**3 271 051**	**3 133 247**
Omløpsmidler	3 386 492	3 236 431
- Kortsiktig gjeld	115 440	103 184
Disponible midler 31.12	**3 271 051**	**3 133 247**

Note 9 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	3 600	3 600
Annen egenkapital 01.01	1 194 286	687 535
Årets resultat	399 894	506 751
Sum egenkapital 31.12	**1 597 780**	**1 197 886**

Note 10 - 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	43 750	40 000	18 000	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 428 800	703 735	0	0	0	200 000
Årets avskrivninger :	0	0	3 282	3 334	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 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 005 807	4 274 511
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 332 535	2 339 150

Note 12 - Andre fordringer

Består av periodiserte kostnader kr 74.255

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying
Lånenummer:	**16363462166**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente, nominelt 5,15%
Beregnet innfridd:	28.02.2036
Opprinnelig lånebeløp:	5 060 000
Lånesaldo 01.01:	4 058 673
Avdrag i perioden:	267 207
Lånesaldo 31.12:	**3 791 466**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363462166	36	105 318	3 791 448

Pantegjeld

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.)	11.05.2026
Styremedlem	Katrine Rasmussen Ekeland (sign.)	11.05.2026
Styremedlem	Maren Furuborg Riise (sign.)	11.05.2026

Cedra Revisorer & rådgivere

Cedra Norge AS
Markensgate 32, 2 etasje
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i Egshaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

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

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

Kristiansand, 12. mai 2026
Cedra Norge AS

Ole Kristen Stenberg

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

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

The identities of the signers are listed below:

2026-05-12 12:59:56 UTC+02:00

Ole-Kristen Stenberg

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1246715

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

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Egshaugen Borettslag torsdag 11.06.2026 kl. 18:00 - Egshaugen 7/9 eller plen bak blokk 3.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Lars Sigurd Gitmark

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Lars Sigurd Gitmark

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:
Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Terje Nomeland

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:
Antall andeler tilstede: 18

Antall fullmakter: 0

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

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

4. Saker fra styret

4.1 Ny husordensregel. Lading av el-sykkelbatteri

Styret har et overordnet ansvar for brannvern i borettslaget. Styret vurderer at lading el-sykkelbatteri i leilighet utgjør en fare.

Et totalforbud mot lading av Elsykkel i leilighet må være saklig begrunnet med en dokumentert brannrisiko.Tilbakemeldinger fra brannvesen og DSB er klare på at brann i denne type batterier kan forårsake hurtige og eksplosjonsartede branner.

Dette kan gi styret et saklig grunnlag for å regulere/forby ladiing. Et forbud mot lading MÅ imidlertid kombineres med et tilrettelagt alternativ for trygg lading, f.eks. tilbud om lading i felles brannsikkert rom.

Styret ønsker at generalforsamling gir styret fullmakt til å opprette en husordensregel om lading av el-sykkelbatteri. Lading av disse batterier vil da kun kunne lades i brannsikkerhet rom, alternativt at andelseier selv oppretter trygg lading i leilighet. Husordensregel innføres først når alternativ ladeplass er på plass.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å opprette en husordensregel om lading av el-sykkelbatteri.

5. Saker fra eierne

5.1 Vedr. ny fasade og oppfriskning av innvendige lokaler i blokk -sak fra Lars Dalane

Borettslaget:

• Ønskelig med flaggoppheng i planene ved ny kledning, spesielt de mot hovedvei.

• Hva er planene for oppussing/oppfriskning i innvendinge lokaler av blokkene? Sterkt ønskelig med nye inngangsdører til leilighetene, samt nye ytterdører dører til blokkene.

Vedtak:

Styret legger innhold i denne saken som en del av beboermøte i forbindelse med energieffektiviseringprosjekt. Da vil det utarbeides en oversikt over hva sakens tiltak vil koste, og hvor mye husleieøkning det vil bli.

5.2 Forbedret vei/gangfelt - koble på kommunen -sak fra Lars Dalane

Eg generelt:

• Ønskelig med fotovergangsfelt ved busstoppene på Eg. Er det noe kommunen har i planene?

• Bør være et senk farten/ 30sone skilt før busstoppene, utrolig mange bruker sletta fra barnehagene til fartsdumpen (retning byen) på å speede). Skummelt med barn gående langs veien.

Vedtak:

Egshaugen borettslag, ved styret, kontakter rette instanser for å se på trafikksikkerhetstiltak Andreas Kjærs vei.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige generalforsamling til i dag. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter av sittende styret.

I fjor ble styrehonorar satt til kr 60 500,-. Dette var fordelt leder kr 29000,- to styremedlem kr 10500,-. Varamedlem som møter fast kr 10500,-Det foreslås en økning på kr 4 500, -.Totalt kr 65 000,-Dette fordeles leder kr 30 500,-. 2 styremedlemmer kr 11 500,- 1 varamedlem kr 11 500,-.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 65 000

Fordelingen ble vedtatt på generalforsamling.

Leder kr 30 500,-

Styremedlemmer kr 11 500,-

Varamedlem, Terje Nomeland, fungert som styremedlem kr 11 500,-

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Ikke på valg, 1 år igjen

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Lars Sigurd Gitmark har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Ingen kandidater utenom sittende medlemmer har sagt de ønsker å stille til valg.

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

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Katrine Rasmussen Ekeland - 1 år igjen

Maren Furuborg Riise - 1 år igjen

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 Nomeland 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. Styret ønsker at Terje Nomeland fortsetter slik som inneværende periode.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Terje Nomeland og Toralf Tronstad

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Ingen kandidater meldt seg. Benkeforslag kan komme.

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomité det kommende året.

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Denne generalforsamling er avholdt 03.06, Lars Sigurd Gitmark fra Egshaugen borettslag var tilstede

Vedtak:

Lars Sigurd Gitmark, leder, ble ikke valgt. Det var ingen valg da generalforsamling Bosør var avholdt.

Protokoll for Egshaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	11.06.2026
Sekretær	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	11.06.2026
Protokollvitne	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	11.06.2026
Protokollvitne	Terje Nomeland (sign.)	11.06.2026

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Egshaugen Borettslag

Med dette innkalles det til ekstraordinært årsmøte i Egshaugen Borettslag .

Tidspunkt: torsdag 10.09.2026 Kl: 18:00
Sted: Kjeller Egshaugen 9.

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 Valg av tellekorps

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Saker fra styret

2.1 Alternativ 1: Låneramme 35 millioner for rehabilitering av blokkene med nye balkonger

Se alternativ 1 i beskrivelse fra Bosør.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av borettslaget i samsvar med **alternativ 1, inkludert oppføring av nye balkonger**.

For å finansiere prosjektet gis styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil 35 millioner kroner med flytende rente og nedbetalingstid på 50 år, samt refinansiering av eksisterende lån med inntil kr. 3.700.000,- til samme løpetid og vilkår som nytt lån. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende fra tidspunkt for låneopptak.

2.2 Alternativ 2: Låneramme 31 millioner for rehabilitering av blokkene med rehabilitert balkong

Se beskrivelse fra Bosør alternativ 2.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av borettslaget i samsvar med **alternativ 2, med rehabilitert balkong**.

For å finansiere prosjektet gis styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil 31 millioner kroner med flytende rente og nedbetalingstid på 50 år, samt refinansiering av eksisterende lån med inntil kr. 3.700.000,- til samme løpetid og vilkår som nytt lån. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende fra tidspunkt for låneopptak.

2.3 Rådgivende farge og platevalg fasade

Uavhengig om hvilken beslutning man kommer til vedrørende rehabilitering av blokkene ønsker styret en rådgivende avstemming av farge og fasadeplater. Hvis det skulle vise seg at rehabilitering i forrige saker skulle bli nedstemt, så vil man likevel kunne ta med seg valg i denne saken i videre arbeid.

Styret ser at det kan komme momenter i etterkant av dette valg (økonomi, søknadsrunder med mere), derfor ønsker vi kun en rådgivende avstemming.

Avstemming gjøres på grunnlag av det som er vedlagt, og plater vist på generalforsamling.

Se vedlegg fra Fargeutvalg

Forslag til vedtak: Generalforsamling bestemmer hvilken farge og plate som er foretrukket.

2.4 Mulighet for å bruke inntil kr 300 000,- til godtgjørelse i periode rehabilitering pågår.

Denne sak er kun aktuell hvis det er et vedtak om rehabilitering.

Styret har satt en romslig ramme for godtgjørelse, vi har ingen intensjon om å bruke hele denne. Borettslaget står overfor et omfattende rehabiliteringsprosjekt. I den forbindelse vil det oppstå en rekke løpende praktiske oppgaver, koordineringsbehov og etterarbeid. Dersom alle disse oppgavene skal settes bort til eksterne håndverkere eller innleide konsulenter, vil dette påføre borettslaget betydelige ekstra kostnader.

Styret ser at det finnes verdifull kompetanse, kapasitet og stå-på-vilje blant borettslagets egne andelseiere og beboere. Ved å bruke interne ressurser til definerte oppgaver, kan vi redusere de totale prosjektkostnadene og sikre en mer fleksibel gjennomføring.

Styrets forslag

Styret ønsker en fullmakt fra generalforsamlingen til å kunne utbetale inntil totalt kr 300 000 i godtgjørelse til beboere eller styremedlemmer som påtar seg spesifikke, tidsavgrensede oppgaver knyttet til rehabiliteringen.

Dette kan for eksempel gjelde:

- Praktisk opprydding, bortkjøring av avfall og klargjøring av fellesarealer.
- Utvidet koordinering og oppfølging mellom beboere og entreprenør.
- Enkelte mindre monterings- eller utbedringsoppgaver som faller utenfor hovedentreprisen.
- Daglig drift av borettslaget

Økonomiske og praktiske rammer

- **Maksimal ramme:** Totalrammen for ordningen settes til kr 300 000.
- Godtgjørelse/timesats vil være lav, lik for alle type oppgaver
- **Dokumentasjon:** Styret vil føre protokoll over hvilke oppgaver som utføres, hvem som utfører dem, tidsbruk og avtalt godtgjørelse. Det skal foreligge skriftlige avtaler i forkant av arbeidets oppstart.

Styret vurderer at dette vil gi en klar økonomisk gevinst sammenlignet med å leie inn eksterne aktører til tilsvarende timepris.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere inntil kr 300 000 av borettslagets driftsmidler til godtgjørelse for spesifikke praktiske og administrative oppgaver utført av borettslagets beboere eller styremedlemmer.
2. Fullmakten gjelder utelukkende for oppgaver direkte knyttet til det vedtatte rehabiliteringsprosjektet, og løper frem til prosjektet er offisielt avsluttet. Hvis styret ser det hensiktsmessig å innlemme andre oppgaver samtidig med prosjektet gir fullmakten en åpning for dette
3. Styret plikter å påse at alle utbetalinger skjer i tråd med gjeldende skatte- og rapporteringsregler, og at bruken av midlene dokumenteres i borettslagets årsberetning og regnskap.

2.5 Ekstraordinær dugnadsinnsats og kostnadsreduksjon i forbindelse med rehabilitering

Denne sak er kun aktuell ved vedtak om rehabilitering

Borettslaget står overfor en omfattende og nødvendig rehabilitering av bygningsmassen. For å holde prosjektkostnadene og de løpende fellesutgiftene så lave som mulig for den enkelte andelseier, er det avgjørende at vi i fellesskap tar i et ekstra tak. Ved å utføre deler av arbeidet selv fremfor å leie inn ekstern arbeidskraft, kan borettslaget spare betydelige summer.

Styret ønsker primært at alle andeler bidrar med arbeidsinnsats i form av dugnad fremfor økonomiske innbetalinger. For å sikre en rettferdig fordeling av arbeidsbyrden og realisere de planlagte besparelsene, legger styret opp til en målrettet dugnadsperiode frem til sommeren 2028.

Det legges opp til et omfang på totalt 30 dugnadstimer per andel i denne perioden. For å dekke inn kostnadene til innleie av ekstern arbeidskraft for de oppgavene som ikke blir utført, vil det bli krevd inn et felleskostnadsbidrag på inntil kr 6 000,- per andel. Andelseiere som oppfyller hele eller deler av dugnadsinnsatsen (30 timer), vil få dette beløpet avkortet eller refundert i sin helhet. Avslutning av dugnadsperioden og endelig avregning/innkreving vil skje ca. 30.06.2028.

Styret har full forståelse for at enkelte beboere kan ha helseutfordringer som gjør fysisk deltakelse vanskelig. Styret gis derfor fullmakt til å godkjenne alternative oppgaver (f.eks. administrative oppgaver, matlaging eller lettere arbeid), eller i særskilte tilfeller beslutte å frafalle innkrevingen helt basert på dokumenterte helsemessige årsaker.

Styret etterhvert se om det er nødvendig å kreve inn, vi har et mål om null i inntekt.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner styrets plan om en ekstraordinær dugnadsinnsats på 30 timer per andel i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.
2. Det vedtas et midlertidig felleskostnadsbidrag på inntil kr 6 000,- per andel for å dekke nødvendig innleie av arbeidskraft. Beløpet avregnes og kreves inn ca. 30.06.2028.
3. Andelseiere som utfører de fastsatte 30 dugnadstimene, får fullt fritak/refusjon for dette beløpet. Ved delvis oppmøte avregnes beløpet forholdsmessig etter antall timer utført.
4. Styret gis fullmakt til å tilrettelegge med alternative oppgaver, samt fullmakt til å fravike innkrevingen overfor andelseiere som på grunn av dokumenterte helseutfordringer ikke har mulighet til å delta.

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):…….

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling til Egshaugen Borettslag torsdag 10.09.2026

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.

Egshaugen Borettslag

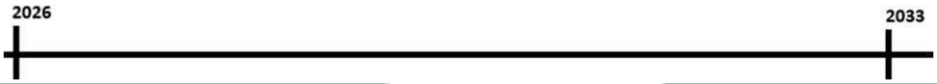
I etterkant av beboermøtet har det kommet ønske om å se hvilke alternative muligheter som finnes dersom prosjektet ikke gjennomføres slik det er foreslått i **Alternativ 1 og 2**.

Alternativ 3 og 4 legges ikke frem som forslag det skal stemmes over på generalforsamling 10.09.2026, men for å vise hvilke løsninger som har vært vurdert og hvilke konsekvenser dette kan få. Beregning av prosjektkostnader i **Alternativ 3 og 4** er basert på estimater og forutsetninger, det må ikke oppfattes som endelige og sikre kostnader. **Alternativ 3 og 4** må forstås som en tidslinje, der tiltakene fordeles over flere år. Når de enkelte tiltakene blir nødvendige vil alltid være en vurderingssak, men i beregningene er det lagt til grunn et gjennomsnittlig tidspunkt innenfor en periode på 5–10 år. Det er beregnet 7 % årlig lønns- og prisstigning for tiltakene som gjennomføres i 2033, og det er lagt inn kostnader til rigg og drift i både 2026 og 2033.

Alternativ 3 – Rehabilitering med energioppgradering – gjennomføres over flere år

I dette alternativet gjennomføres de samme tiltakene som i Alternativ 1, men prosjektet deles opp over flere år. På sikt oppnås den samme energibesparelsen, men man mister Enova-støtten.

- Yttertaket, elektrisk i kjeller, inngangsdører skiftes i 2026, da dette vurderes som de mest prekære tiltakene
- Fasade og øvrige tiltak gjennomføres i 2033
- Totale prosjektkostnader for 2026 og 2033 estimeres til 50 000 000 millioner kroner, til sammenligning er låneramme for samme prosjekt (Alternativ 1) satt til 35 000 000 millioner i 2026



Nytt yttertak/ etterisolering av taket
Etterisolering av gulv mellom kjeller og 1. etasje (nytt elektrisk opplegg i kjeller)
Nye dører (ved inngangsparti og inn til leilighetene)

Estimert prosjektkostnad/låneramme:
12 000 000 millioner

Nye fasadeplater/etterisolering av fasader
Nye balkonger og rekkverk
Balansert ventilasjon

Estimert prosjektkostnad/låneramme:
38 000 000 millioner

Alternativ 4 – Nødvendig vedlikehold – gjennomføres over flere år

I dette alternativet gjennomføres kun tiltak som vurderes som nødvendig vedlikehold og tiltakene fordeles over flere år. Dette alternativet gir ingen Enova-støtte, da tiltakene ikke gir tilstrekkelig energibesparelse.

- Yttertaket, elektrisk i kjeller, inngangsdører skiftes i 2026, da dette vurderes som de mest prekære tiltakene
- Fasade og øvrige tiltak gjennomføres i 2033
- Totale prosjektkostnader for 2026 og 2033 estimeres til 31 800 000 kroner



Nytt yttertak
Nye dører (ved inngangsparti og inn til leilighetene)
Elektriske arbeider i kjeller (kun belysning/el-opplegg)

Estimert prosjektkostnad/låneramme:
10 400 000

Nye fasadeplater
Rehabilitering av balkong

Estimert prosjektkostnad/låneramme:
21 400 000 kroner

Alternativ 4

Estimert låneramme/ prosjektkostnad for 2026:	10 400 000
Nåværende husleie	4 630 kr
+ økning husleie	981 kr
= ny husleie	5 611 kr
Teoretisk besparelse, strøm	0 kr
Skattefradrag	271 kr
Redusert vedlikeholdskost.	0 kr
=Husleie etter fradrag	5 340 kr
Reell økning av ny husleie	710 kr

Under vises alternativ 1 og 2, «reell økning av ny husleie» er justert opp, da observante beboere meldte tilbake om feil utregning – Bosør beklager dette. Det er også lagt ved nåværende og ny fellesgjeld.

Alternativ 1

Låneramme for rehabilitering av blokkene med nye balkonger

Låneramme	35 000 000 kr
Nåværende husleie	4 630 kr
+ økning husleie	3 630 kr
= ny husleie	8 260 kr
Teoretisk besparelse, strøm	200 kr
Skattefradrag	850 kr
Redusert vedlikeholdskost.	300 kr
Husleie etter fradrag	6 910 kr
Reell økning av ny husleie	2 280 kr
Nåværende fellesgjeld	101 342 kr
+ låneopptak	940 435 kr
=Ny fellesgjeld	1 041 777 kr

Alternativ 2

Låneramme for rehabilitering av blokkene med rehabilitert balkong

Låneramme	31 000 000 kr
Nåværende husleie	4 630 kr
+ økning husleie	3 100 kr
= ny husleie	7 730 kr
Teoretisk besparelse, strøm	200 kr
Skattefradrag	745 kr
Redusert vedlikeholdskost.	300 kr
Husleie etter fradrag	6 485 kr
Reell økning av ny husleie	1 855 kr
Nåværende fellesgjeld	101 342 kr
+ låneopptak	823 077 kr
=Ny fellesgjeld	924 419 kr

Har du spørsmål, ta kontakt med styret i borettslaget.
Epost: styret.egshaugen@gmail.com

Fargeutrykk og fasadeplater

På den ekstraordinære generalforsamlingen (EOGF) vil det gjennomføres en rådgivende avstemning om valg av fargeuttrykk og fasadeplater.

Dersom rehabiliteringsprosjektet ikke vedtas, kan resultatet fra avstemningen likevel tas med som grunnlag for eventuelt videre arbeid med fasadeutforming på et senere tidspunkt.

Fasadeplatene som presenteres er valgt ut basert på innspill fra fargevalggruppen og tilbakemeldinger fra beboermøtet. De fire alternativene det skal stemmes over er:

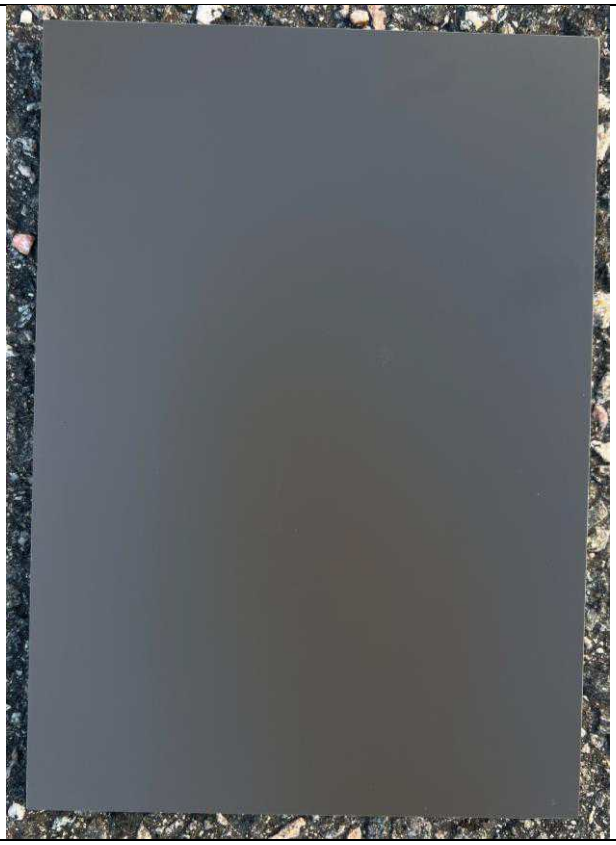
- De tre alternativene som fikk flest stemmer på beboermøtet.
- Ett alternativ som borettslaget mottok som prøve etter beboermøtet.

Fasadeplatene vil bli vist frem på generalforsamlingen. De fysiske prøvene viser de faktiske fargene. Merk at fargene på bilder og i trykt materiale kan avvike noe fra den faktiske fargen på platen på grunn av lysforhold, skjerminnstillinger og trykkvalitet.

Hver fasadeplate er merket med et nummer (1, 2, 3 eller 4). Dette nummeret står over fargekoden og ved siden av bildet av platen. Ved avstemningen skriver du nummeret på det alternativet du ønsker å stemme på på stemmeseddelen.

Merk: Avstemningen er rådgivende. Endelig valg av fasadeplate og farge vil være avhengig av generalforsamlingens vedtak og de videre beslutningsprosessene i prosjektet.

1 Steni Colour, SN 9531		
2 Steni Vision, Copper Brown		

3 Steni Vision, Oak Grey	
4 Steni Colour, SN 9502	

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Egshaugen Borettslag torsdag 10.09.2026 kl. 18:00 - Kjeller Egshaugen 9.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Øyvind Gaare (represantant fra BOSØR) ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Katrine R. Ekeland ble valgt som protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Lars Sigurd Gitmark ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Valg av tellekorps

Vedtak:
Maren Riise og Terje Nomeland ble valgt som tellekorps.

1.5 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Tilstedeværende: 27 med stemmerett, 4 uten stemmerett

Fullmakter: 3 stk.

Totalt: 30 stemmer

1.6 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det ble fremmet forslag om å utsette ekstraordinær generalforsamling.

Begrunnelse: En mer nøyaktig og grundigere utredning av Alternativ-"nødvendig vedlikehold" og at dette legges frem som et tilleggsalternativ det kan stemmes over. Alternativene skal vise forskjellen mellom hva som MÅ-gjøres og det som BØR gjøres.

Forslaget ble tatt stilling til og avgjort med avstemming og krevde normalt flertall.

Vedtak: Ja: 6 / Nei: 24

Forslaget falt.

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Saker fra styret

2.1 Alternativ 1: Låneramme 35 millioner for rehabilitering av blokkene med nye balkonger

Se alternativ 1 i beskrivelse fra Bosør.

Vedtak krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av borettslaget i samsvar med **alternativ 1, inkludert oppføring av nye balkonger**.

For å finansiere prosjektet gis styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil 35 millioner kroner med flytende rente og nedbetalingstid på 50 år, samt refinansiering av eksisterende lån med inntil kr. 3.700.000,- til samme løpetid og vilkår som nytt lån. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende fra tidspunkt for låneopptak.

Vedtak: Ja: 10 / Nei: 20

Forslaget falt.

2.2 Alternativ 2: Låneramme 31 millioner for rehabilitering av blokkene med rehabilitert balkong

Se beskrivelse fra Bosør alternativ 2.

Vedtak krever 2/3 flertall

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre rehabilitering av borettslaget i samsvar med **alternativ 2, med rehabilitert balkong**.

For å finansiere prosjektet gis styret fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil 31 millioner kroner med flytende rente og nedbetalingstid på 50 år, samt refinansiering av eksisterende lån med inntil kr. 3.700.000,- til samme løpetid og vilkår som nytt lån. Styret får fullmakt til å undertegne lånedokumenter i forbindelse med låneopptaket. Fullmakten omfatter også utvidet pantsettelse av borettslagets eiendom for tilsvarende beløp, med prioritet foran borettsinnskuddene.

Felleskostnader økes tilsvarende fra tidspunkt for låneopptak.

Vedtak: Ja: 1 / Nei: 29

Forslaget falt.

2.3 Rådgivende farge og platevalg fasade

Uavhengig om hvilken beslutning man kommer til vedrørende rehabilitering av blokkene ønsker styret en rådgivende avstemming av farge og fasadeplater. Hvis det skulle vise seg at rehabilitering i forrige saker skulle bli nedstemt, så vil man likevel kunne ta med seg valg i denne saken i videre arbeid.

Styret ser at det kan komme momenter i etterkant av dette valg (økonomi, søknadsrunder med mere), derfor ønsker vi kun en rådgivende avstemming.

Avstemming gjøres på grunnlag av det som er vedlagt, og plater vist på generalforsamling.

Generalforsamling bestemmer hvilken farge og plate som foretrekkes.

Se vedlegg fra Fargeutvalg

Vedtak:

Alternativ 3 ble valgt

2.4 Mulighet for å bruke inntil kr 300 000,- til godtgjørelse i periode rehabilitering pågår.

Denne sak er kun aktuell hvis det er et vedtak om rehabilitering.

Styret har satt en romslig ramme for godtgjørelse, vi har ingen intensjon om å bruke hele denne. Borettslaget står overfor et omfattende rehabiliteringsprosjekt. I den forbindelse vil det oppstå en rekke løpende praktiske oppgaver, koordineringsbehov og etterarbeid. Dersom alle disse oppgavene skal settes bort til eksterne håndverkere eller innleide konsulenter, vil dette påføre borettslaget betydelige ekstra kostnader.

Styret ser at det finnes verdifull kompetanse, kapasitet og stå-på-vilje blant borettslagets egne andelseiere og beboere. Ved å bruke interne ressurser til definerte oppgaver, kan vi redusere de totale prosjektkostnadene og sikre en mer fleksibel gjennomføring.

Styrets forslag

Styret ønsker en fullmakt fra generalforsamlingen til å kunne utbetale inntil totalt kr 300 000 i godtgjørelse til beboere eller styremedlemmer som påtar seg spesifikke, tidsavgrensede oppgaver knyttet til rehabiliteringen.

Dette kan for eksempel gjelde:

- Praktisk opprydding, bortkjøring av avfall og klargjøring av fellesarealer.
- Utvidet koordinering og oppfølging mellom beboere og entreprenør.
- Enkelte mindre monterings- eller utbedringsoppgaver som faller utenfor hovedentreprisen.
- Daglig drift av borettslaget

Økonomiske og praktiske rammer

- **Maksimal ramme:** Totalrammen for ordningen settes til kr 300 000.
- Godtgjørelse/timesats vil være lav, lik for alle type oppgaver
- **Dokumentasjon:** Styret vil føre protokoll over hvilke oppgaver som utføres, hvem som utfører dem, tidsbruk og avtalt godtgjørelse. Det skal foreligge skriftlige avtaler i forkant av arbeidets oppstart.

Styret vurderer at dette vil gi en klar økonomisk gevinst sammenlignet med å leie inn eksterne aktører til tilsvarende timepris.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å disponere inntil kr 300 000 av borettslagets driftsmidler til godtgjørelse for spesifikke praktiske og administrative oppgaver utført av borettslagets beboere eller styremedlemmer.
2. Fullmakten gjelder utelukkende for oppgaver direkte knyttet til det vedtatte rehabiliteringsprosjektet, og løper frem til prosjektet er offisielt avsluttet. Hvis styret ser det hensiktsmessig å innlemme andre oppgaver samtidig med prosjektet gir fullmakten en åpning for dette
3. Styret plikter å påse at alle utbetalinger skjer i tråd med gjeldende skatte- og rapporteringsregler, og at bruken av midlene dokumenteres i borettslagets årsberetning og regnskap.

Vedtak: Sak utgår iht. manglende vedtak i sak 2.1 / 2.2

2.5 Ekstraordinær dugnadsinnsats og kostnadsreduksjon i forbindelse med rehabilitering

Denne sak er kun aktuell ved vedtak om rehabilitering

Borettslaget står overfor en omfattende og nødvendig rehabilitering av bygningsmassen. For å holde prosjektkostnadene og de løpende fellesutgiftene så lave som mulig for den enkelte andelseier, er det avgjørende at vi i fellesskap tar i et ekstra tak. Ved å utføre deler av arbeidet selv fremfor å leie inn ekstern arbeidskraft, kan borettslaget spare betydelige summer.

Styret ønsker primært at alle andeler bidrar med arbeidsinnsats i form av dugnad fremfor økonomiske innbetalinger. For å sikre en rettferdig fordeling av arbeidsbyrden og realisere de planlagte besparelsene, legger styret opp til en målrettet dugnadsperiode frem til sommeren 2028.

Det legges opp til et omfang på totalt 30 dugnadstimer per andel i denne perioden. For å dekke inn kostnadene til innleie av ekstern arbeidskraft for de oppgavene som ikke blir utført, vil det bli krevd inn et felleskostnadsbidrag på inntil kr 6 000,- per andel. Andelseiere som oppfyller hele eller deler av dugnadsinnsatsen (30 timer), vil få dette beløpet avkortet eller refundert i sin helhet. Avslutning av dugnadsperioden og endelig avregning/innkreving vil skje ca. 30.06.2028.

Styret har full forståelse for at enkelte beboere kan ha helseutfordringer som gjør fysisk

deltakelse vanskelig. Styret gis derfor fullmakt til å godkjenne alternative oppgaver (f.eks. administrative oppgaver, matlaging eller lettere arbeid), eller i særskilte tilfeller beslutte å frafalle innkrevingen helt basert på dokumenterte helsemessige årsaker.

Styret etterhvert se om det er nødvendig å kreve inn, vi har et mål om null i inntekt.

Vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner styrets plan om en ekstraordinær dugnadsinnsats på 30 timer per andel i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet.
2. Det vedtas et midlertidig felleskostnadsbidrag på inntil kr 6 000,- per andel for å dekke nødvendig innleie av arbeidskraft. Beløpet avregnes og kreves inn ca. 30.06.2028.
3. Andelseiere som utfører de fastsatte 30 dugnadstimene, får fullt fritak/refusjon for dette beløpet. Ved delvis oppmøte avregnes beløpet forholdsmessig etter antall timer utført.
4. Styret gis fullmakt til å tilrettelegge med alternative oppgaver, samt fullmakt til å fravike innkrevingen overfor andelseiere som på grunn av dokumenterte helseutfordringer ikke har mulighet til å delta.

Vedtak: Sak utgår iht. manglende vedtak i sak 2.1 / 2.2

Følgende protokoll-tilførsel fra styreleder ble enstemmig vedtatt:

"*Styreleder ønsker protokollført at styret må vurdere om det er vedlikehold I borettslaget som må gjøres snarlig, da noe vedlikehold ble utsatt i påvente av en avgjørelse på EOGF. Styreleder har meldt at han ønsker å fratre, ønsker derfor å si ifra om vedlikehold som er satt på vent*".

Protokoll ekstraordinært møte for Egshaugen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Egshaugen Borettslag

Rolle	Navn	Dato
Årsmøteleder	Øyvind Gaare (sign.)	17.09.2026
Protokollvitne	Lars Sigurd Gitmark (sign.)	17.09.2026

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 1o 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.

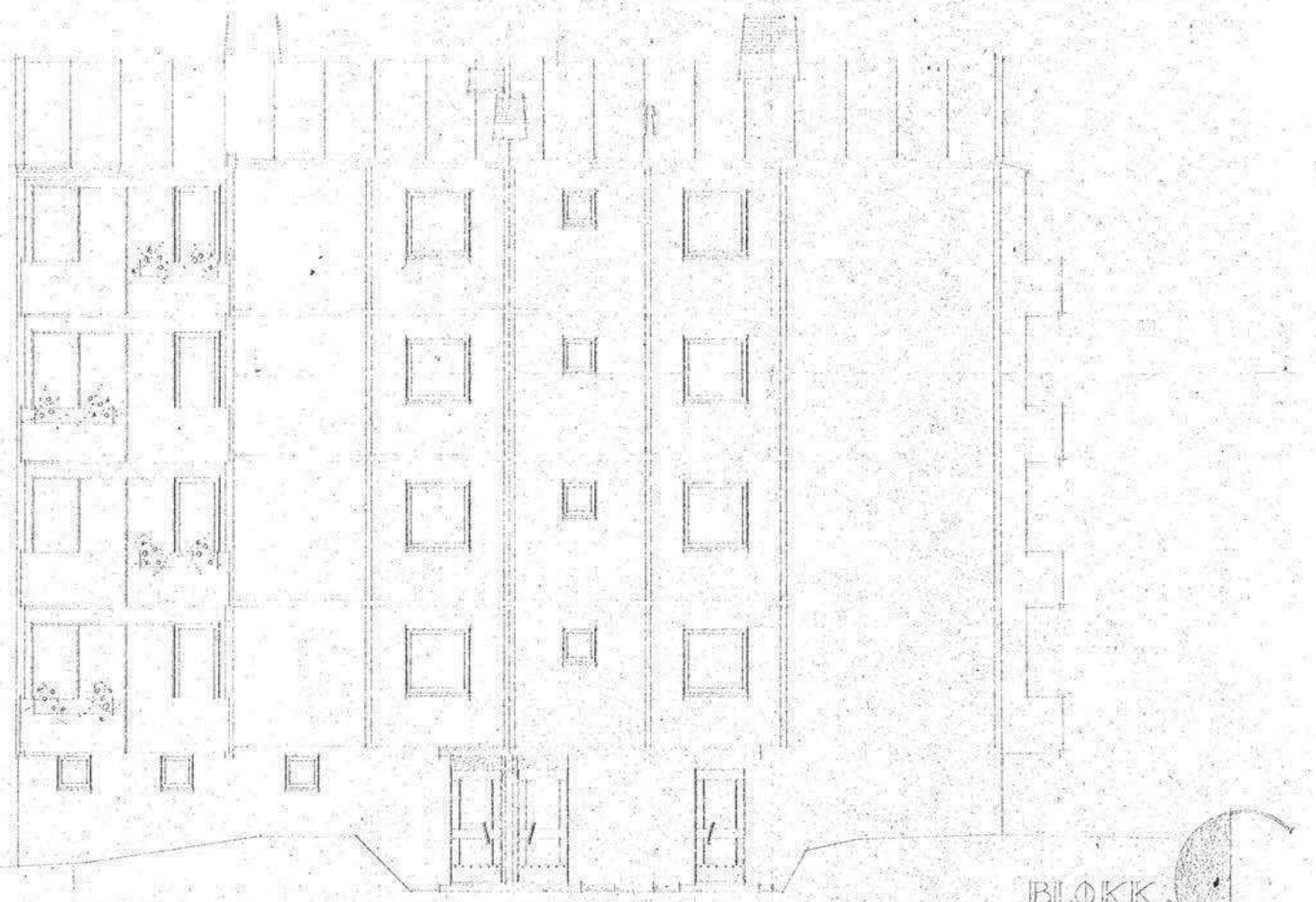
Bygningsrådet i Kristiansand., 12/11-1954

J. Koren (s)

Sendes ingeniørvesenet og brannsjefen i Kristiansand samt renholdsverket til underretning.

Bygningsrådet i Kristiansand., 12/11-1954

J. Koren



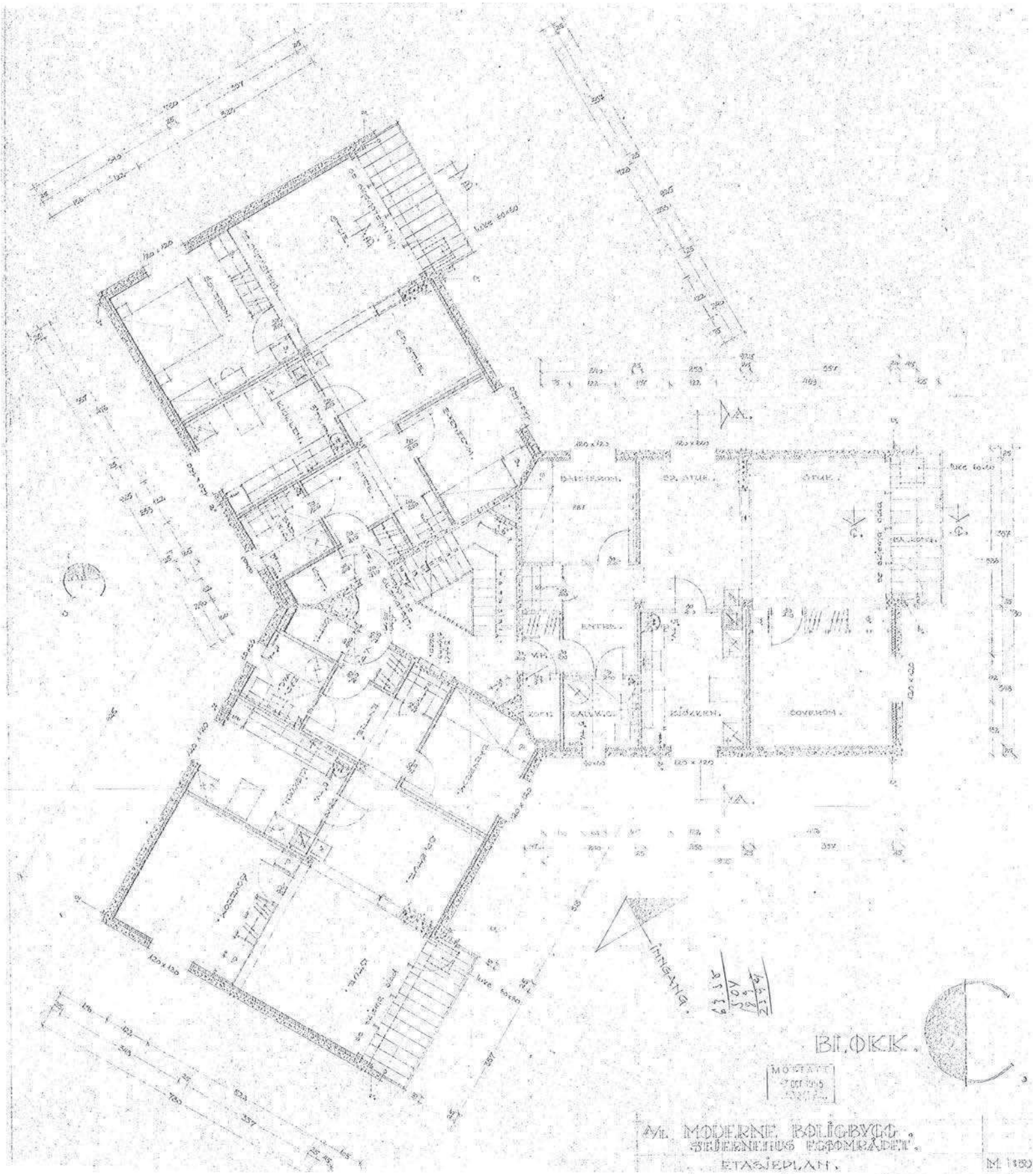
MOT SYD-VEST.

BLOKK C

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

M. 1:50
BL. 5

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


INNGANG.
BLOKK.
A/L MODERNE BOLIGBYGG.
SIBBENHUS 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.

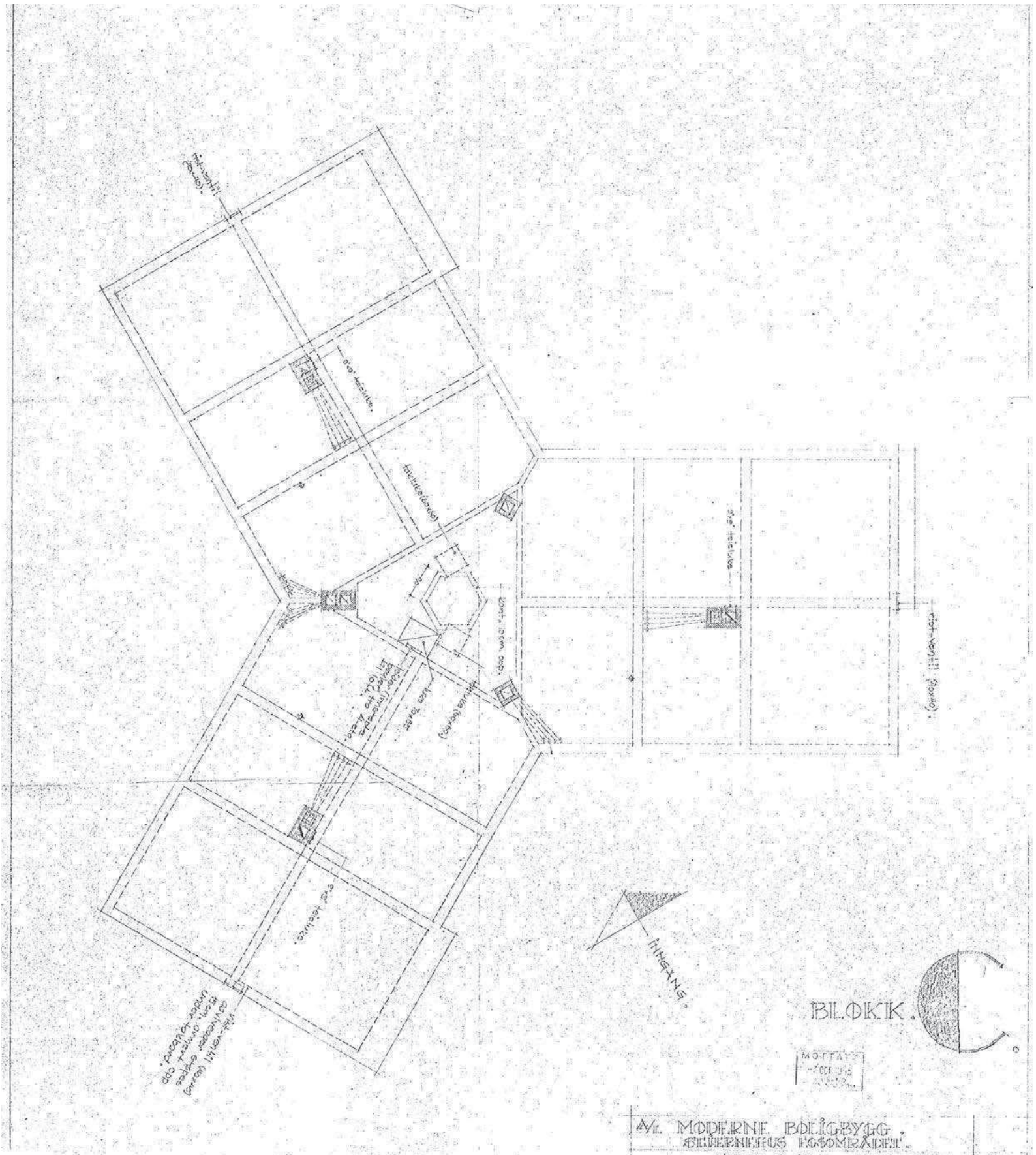
PLAN - KJELLER.

Kristiansand S. 22-12-54.

Sawes og Steen ARKITEKTER MNAL

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

Dansk Scanning A/S



BLOKK C.

MOTTATT

A/L. MODERNE BOLIGBYGG.
GEDERNEHUS FGOMRÅDET.
LØFTSPLAN.
Kristiansand S. 22-12-54.
Sannes og Steen ARKITEKTER M.N.A.

M. 1:50
Bl. 5.

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

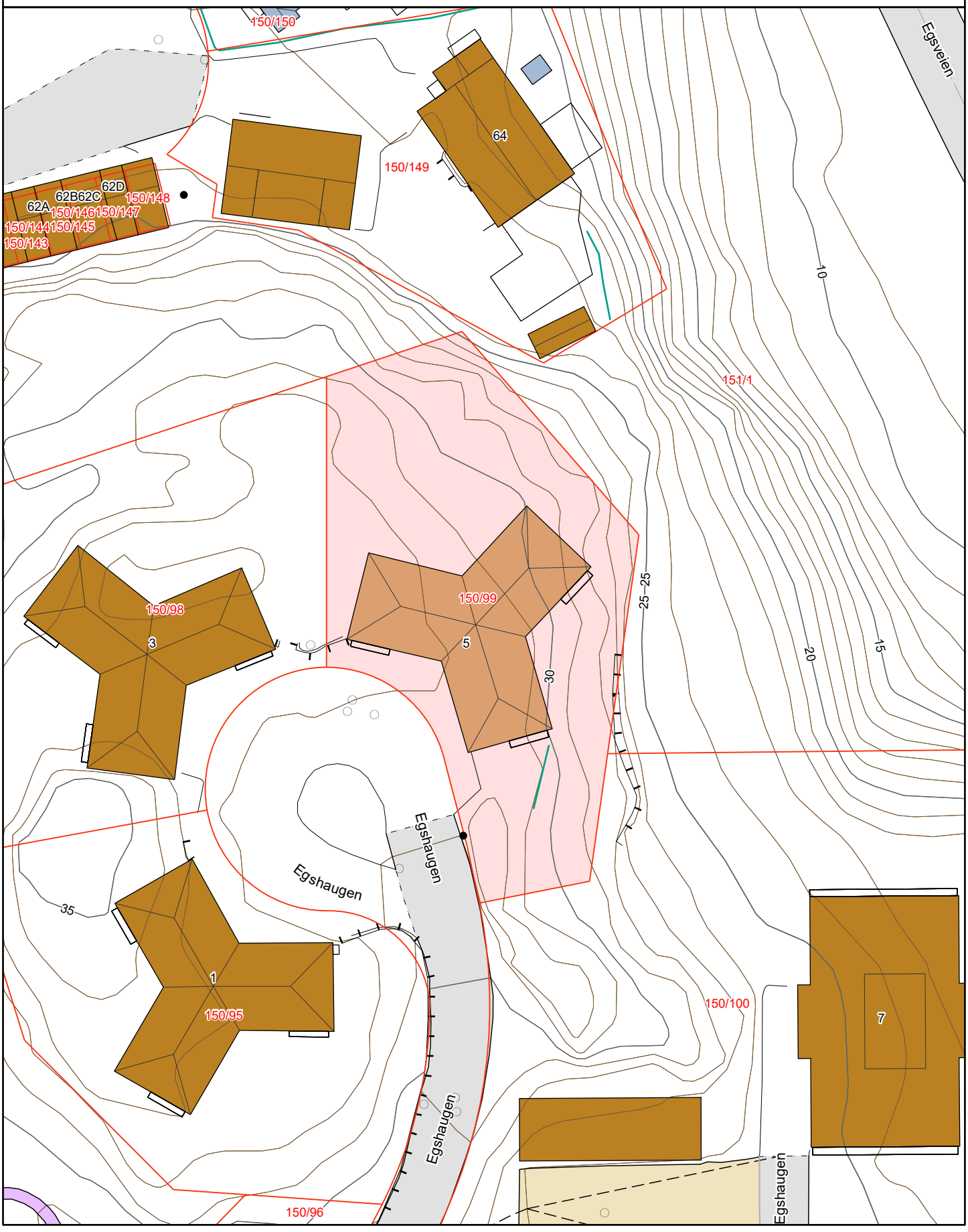
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

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

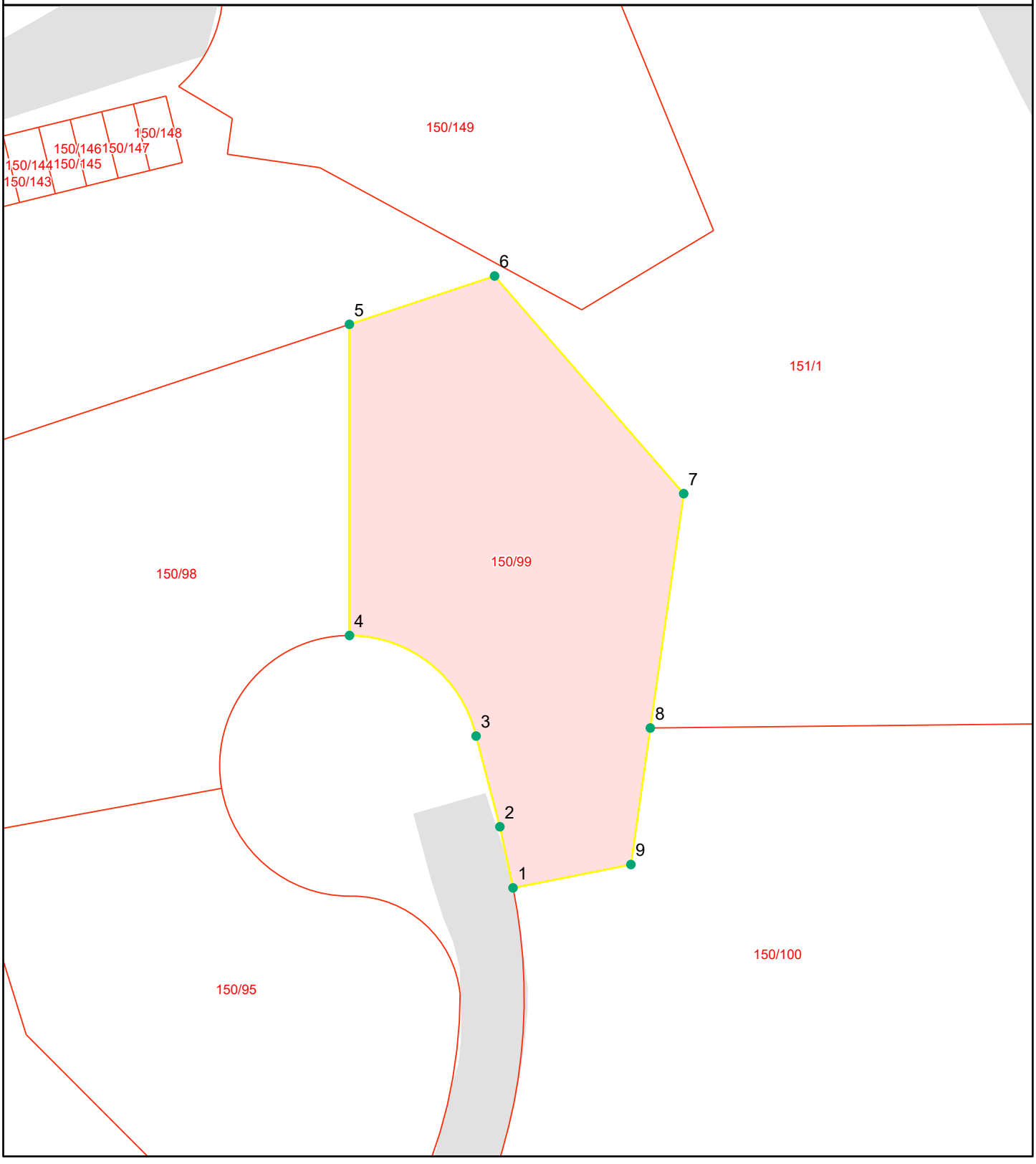
Adresse: **Egshaugen 5, 4615 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/150/99/0/0**

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

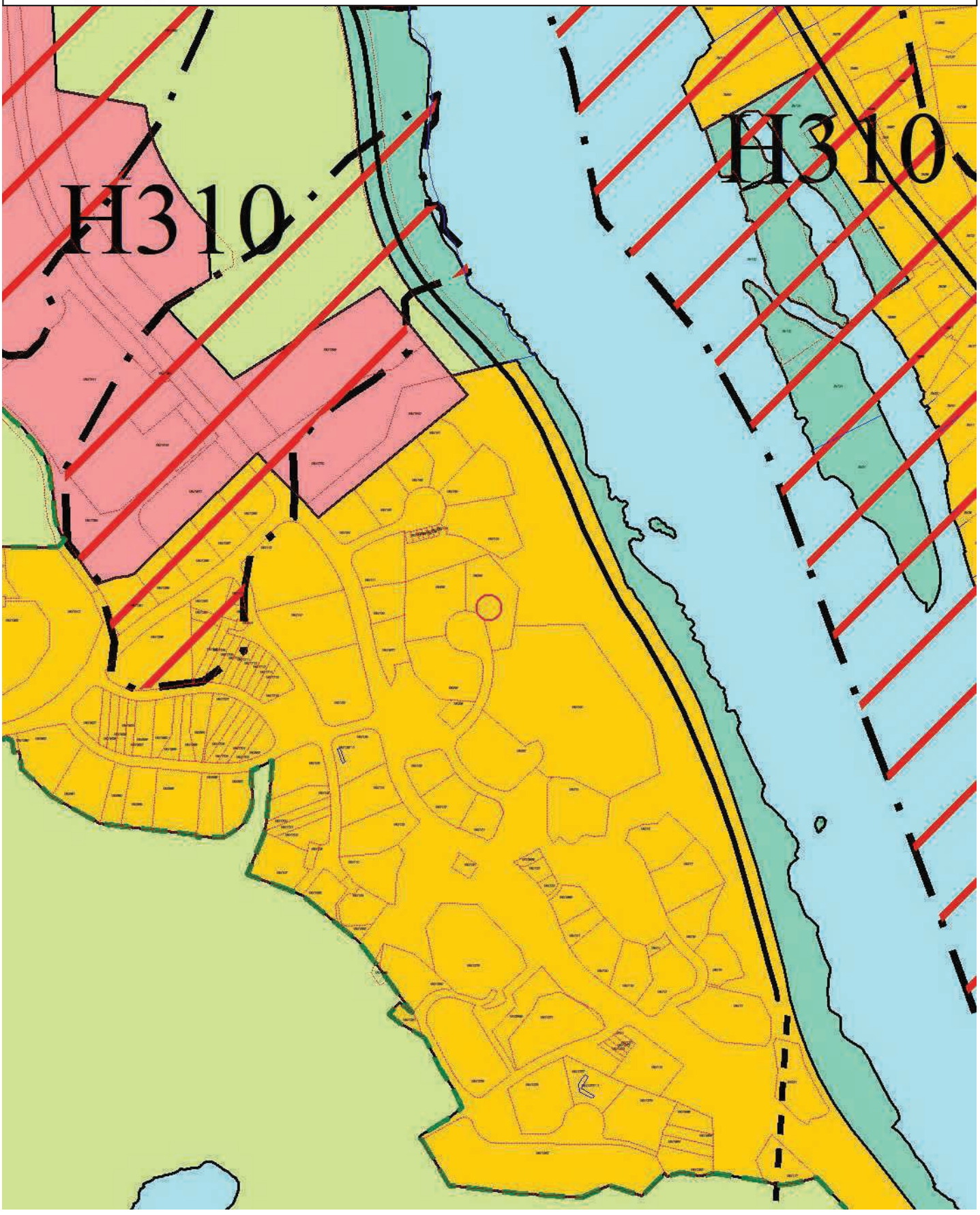
Dato: 12.05.2026

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

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: temakart

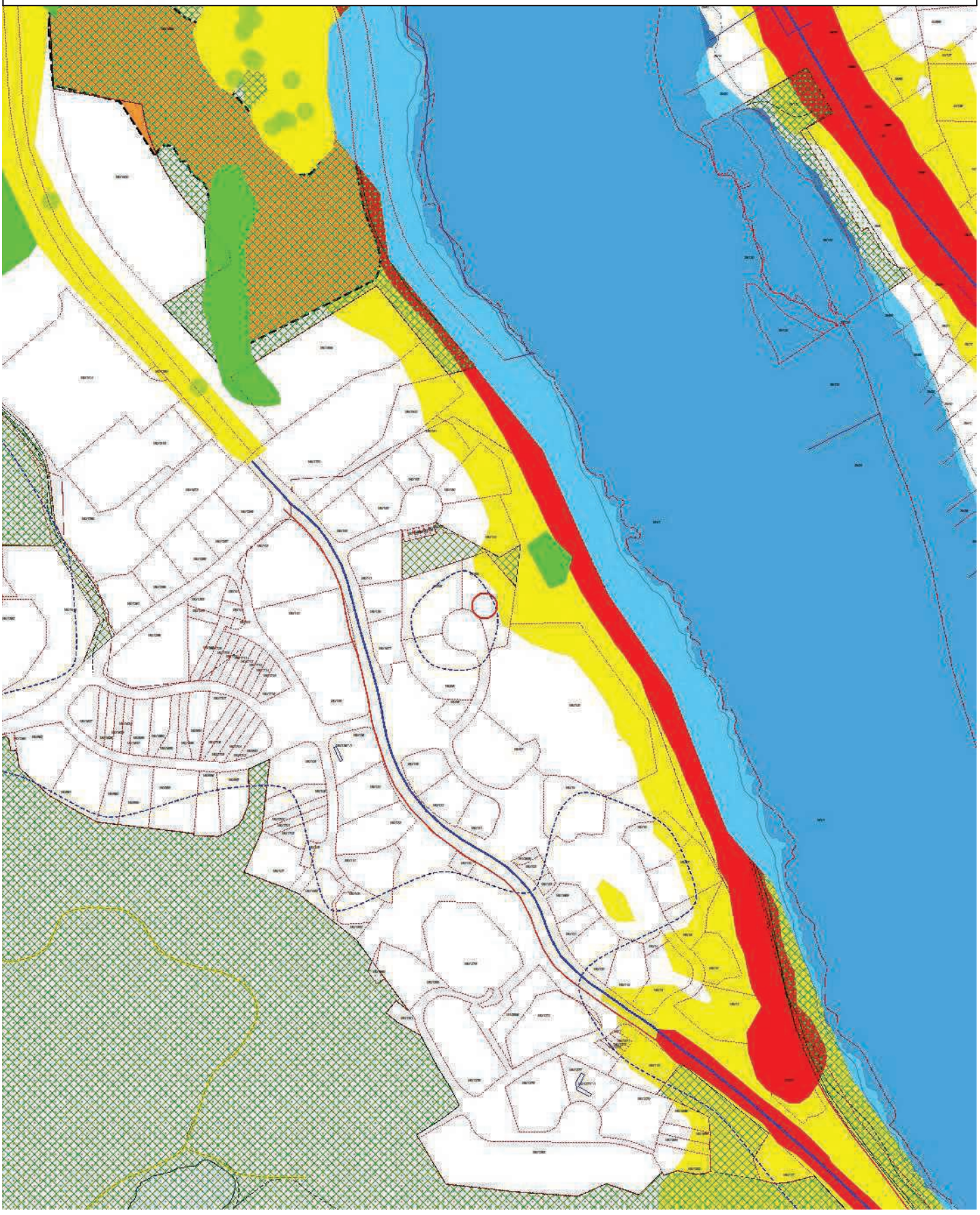
Dato: 12.05.2026

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 Fisken
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

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Egshaugen 5

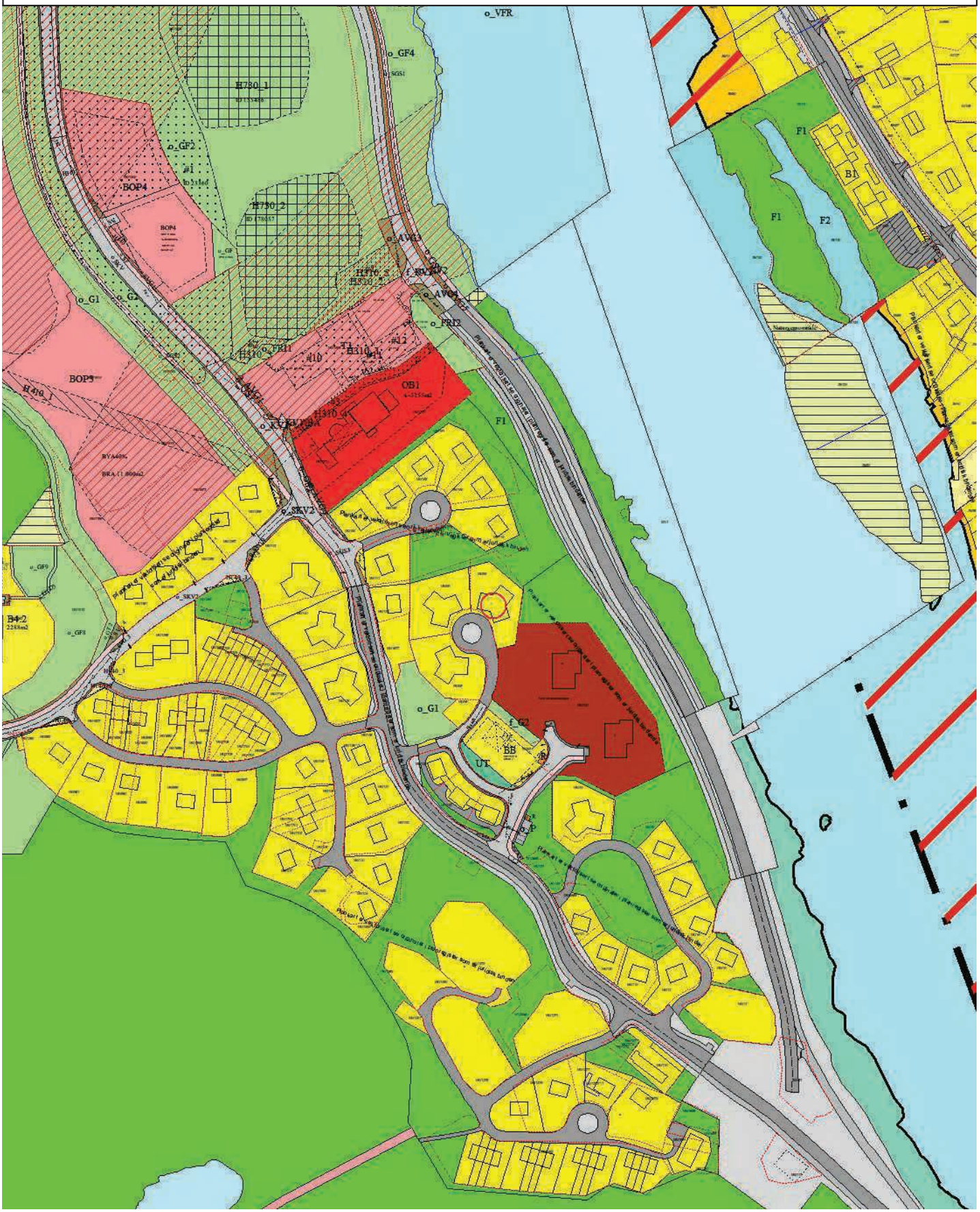
Dato: 12.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 35 EGSOMRÅDET

V e d t e k t e r

til regulerings- og bebyggelsesplan for Eg`s området.

Stadfestes 5. august 1953

I.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og plasser som vist på planen.

§ 2.

Området er delt i 9 deler, på planen betegnet med bokstavene A til I.

II. Trebebyggelse (enkelthus og rekkehus). Areal A, B, E, G, H, og I.

§ 3

Bygningene plasseres i forhold til veier og tomtegrenser som vist på planen. Reguleringsrådet kan tillate avvikelser herfra hvor spesielle grunner taler for det, herunder også tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig. Reguleringsvesenet kan påby endringer i tomtenes form og husenes plassering.

§ 4.

1. I området A kan det på enkelttomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje. På rekkehustomtene kan husene oppføres i 2 fulle etasjer.
2. I område B kan det på enkelttomtene oppføres hus i 1 1/2 etasje, unntatt tomt B 9 (se § 8).
3. I område E kan det på enkelttomtene E 1 - E 3 oppføres hus i 1 3/4 etasje og tomtene E 4 - E 8 i 1 1/2 etasje.
4. I områdene G, H og I kan det på enkelttomtene og rekkehustomtene oppføres hus i inntil 1 3/4 etasje.
5. Høydene til gesims og møne skal for de ulike hustyper ikke være over:
   for 2 etasjes hus 7,O m og 9,O m.
   " 1 3/4 " " 5,5 m " 7,5 m.
   " 1 1/2 " " 4,5 m " 7,5 m.

Høydene måles fra grunnens planerte nivå etter reguleringsvesenets bestemmelser. Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 27 1/2 og 35 grader for 2 og 1 3/4 etasjes hus, og 45 grader for 1 1/2 etasjes

hus. Ens takvinkel skal oppføres i samme byggeflukt.

§ 5.

På enkelttomtene kan våningshusenes størrelse være inntil 12 % av tomtens nettoareal, dog ikke større enn 13O m2. Husene må ikke inneholde mer enn 2 familieleiligheter. Uthus, garasjer etc. kan være inntil 3O m2 i grunnflate.
Plasseringen må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av reguleringsvesenet.

§ 6.

Rekkehusene kan oppføres i tre med inntil 15O m2 samlet grunnflate. Ved større samlet grunnflate må husene oppføres med lovbestemte brannskiller, eller ved at enkelte av rekkehusenes enheter oppføres av brannfaste materialer.

§ 7.

På areal C kan oppføres bygninger som inneholder forretninger, butikker, kontorer, skoler og annet av sosial eller offentlig karakter.
På tomtene C 1, C 2 og C 3 kan oppføres hus av tre i 2 etasjer hvor 1. etasje er innredet til botikker. Husenes 2. etasje kan innredes til boliger eller kontorer. Mellom husene kan oppføres brannfaste bygg i 1 etasje som innredes til butikker, kontorer rller håndverksvirksomhet for publikumsservice. Husenes høyder og takvinkler skal være som bestemt under § 4, pkt. 5. Forøvrig kan det på areal C oppføres bygninger av den art som foran nevnt. Bygningenes form, høyde, plassering, anvendelse, m.v. må godkjennes av reguleringsrådet i hvert enkelt tilfelle.

III. Murbebyggelse, areal B, D og F.

§ 8.

På tomtene B 9 og D 1, D 2 og D 3 kan oppføres stjerneformede bolighus i 3 etasjer : på tomtene F 1, F 2 og F 3 i 4 etasjer - av mur eller andre brannfaste materialler med brannfaste etasjeatskillere.
Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader. Høyden til gesims, og takvinkel må godkjennes av reguleringsvesenet i hvert enkelt tilfelle.

IV. Fellesbestemmelser.

§ 9.

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 1O.

For rekkehusenes vedkommende er det ikke uten reguleringsrådets samtyke tillatt å oppføre gjerde mot gate eller eiendomsgrenser.
I skiller mellom rekkehusenes enkeltheter må hegn, hekk eller annen form for markering ikke strekke seg lenger enn 1O m fra veggliv på hagesiden.

Forøvrig skal alle gjerder mot gate eller eiendomsgrense utføres som levende hegn. Unntak fra denne bestemmelse kan gis av reguleringsvesenet når spesielle grunner taler for det.

§ 11.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.


Solberg
Fremtidig grense
Solbergveien
Kringkasten
Kringkasten
Kringkasten
Eksproprierte
Kontor
Solbergveien
Eksproprierte
Eksproprierte
Eksproprierte
Eksproprierte
Eksproprierte
Eksproprierte
Nåværende grense
A
B
C
D
E
F
G
H
I
K
L
Jn. 01795 Dg
Jn. 02699 Dg
1953
Fremtidig grense
Eksproprierte
EG's.

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

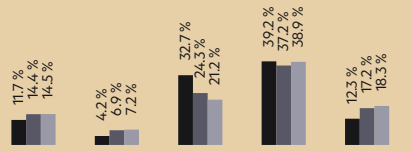
BARNEHAGER

Trollhaugen barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min 0.4 km
Alvejordet Steinerbarnehage (1-5 år... 32 barn	5 min 0.4 km
Wergelandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	17 min 1.4 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

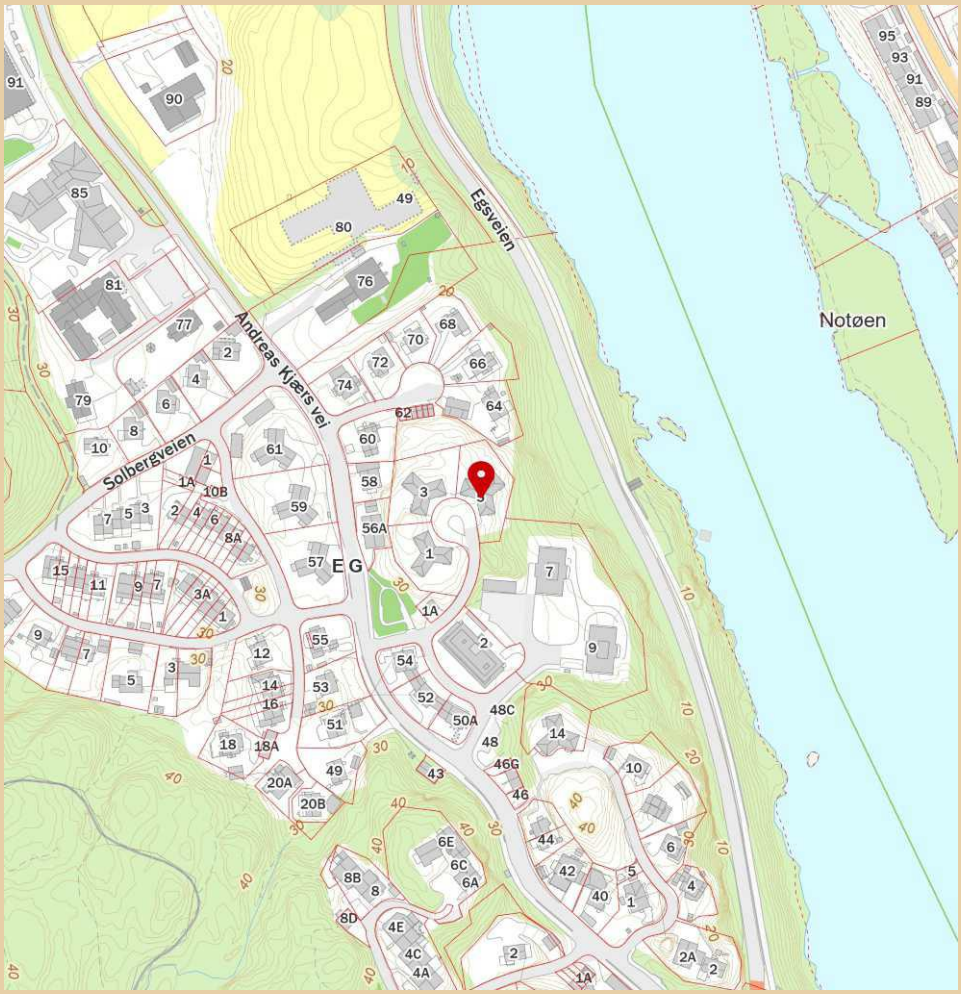
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Egshaugen 5, 4615 Kristiansand S
Gnr. 150, Bnr. 99, andelsnr. 22 i Egshaugen Borettslag, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131260486

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Jouri Larsen

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 476 88 711

E-post: jouri.larsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
