PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

# KIRKEVEIEN 12B

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Grunnkart

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Kirkeveien 12B , 4631 KRISTIANSAND S  KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1265

Andelsnummer 63

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²**



**Befaringsdato:** 05.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22530-1011 **Referansenummer:** CH8857

**Foretak:** HOMME BYGG AS **Vår ref:**

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**

Tor Erik Homme

tor@hommebygg.no

480 27 070

BMTF
Byggmestrenes Takseringsforbund

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er i generelt fin stand. Kjøkken begynner og bli noen år men står greit. Badet er halvanne år gammelt og i fin stand med bra fall til sluk.
Vinduer er tatt litt i flere omganger og det er pvc vinduer fra 08 og 14.
På gulvet ligger det parket i store deler av leiligheten men den er malt grå.
Alt i orden i sikringsskapet med dokumentasjon.
Innerdøren er av eldre årgang, antar mulig fra byggetid men funker fortsatt fint den dag i dag, kan trenger litt justeringer.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953**

UTVENDIG Gå til side

PVC vindu med 3-lags isolerglass fra 2014.
PVC vindu med 2-lags isolerglass fra 2008.

Vinduer i bra stand sett utfra alder.
PVC Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Inngangsdør i tre med brann (B-30) og lyd (35db) krav.

Inngangsdør av ukjent alder. Litt slitasje men går fint. Bruksmerker må forventes utfra alder.
Blakongdør ser grei ut og går fint.
Balkong i betong. bra opptrinn til leiligheten.
Plastheller på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

GULV:
Stue sov 1, gang og kjøkken - malt parkett sov 2 - furugulv, bad/vask - fliser.

VEGGER:
bad/vask - fliser, resterende rom - tapet.

HIMLING:
bad/vask - malte plater, resterende rom - betong.

overflatene ser hele ut utfra alder, slitasje må påregnes.
Ingen større skader av betydning på befaringstidspunkt.
Lampepunkt i taket i alle rom.

ROMHØYDER:
Stue - 252cm, gang - 252cm, kjøkken - 252cm, sov 1 - 249cm, sov 2 - 252cm, bad - 233 cm.
Betong dekke med tilfarere og furugulv på toppen.
Det ligger parkett som er malt oppe furugulvet i de fleste rom.

Høyder er målt med bosch linjelaser.
Ingen høydeforskjeller over tillat avvik. Høyeste forskjell er målt i stue og sov 1 og det var 10mm. Det ble målt på 5 vilkårlige plasser i rommet.
Heltre 3-speils dører i furu av eldre årgang, mulig fra byggetid.
Dørene går helt greit, bærer preg av alder med skader i overflate og sprekk i maling. Slark i låskassene.
Håndtakene er fra nyere tid. Dørene kan trenge litt justeringer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad pusset opp i starten av 2024.
Fliser på vegggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader eller sprekker i fuger/fliser på befaringsdagen.
Det ble registrert bom bak flis i dusjen. (bad fra 2024, garantisak fra murer)
Flislagt gulv med godt fall fra topp flis til topp sluk på 30mm.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.
Plastsluk med slukmansjett og klemring.
Hvit slett innredning med nedfelt vask, 1 greps blandebatteri i krom. Speilskap med lys over vasken, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Lekkasje hull i vegg under sisternen.
Innredning ser fin ut uten større slitasjer eller skader.
Elektrisk vifte med fuktsensor.
Vegger rundt av betong så hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat i eikefarge.
Nedfelt vask av stål med 1-greps blandebatteri i krom. Integrert kjøleskap og ventilator. komfyr og oppvaskmaskin.
Kjøkken av ukjent alder. Hele og greie fronter uten større skaper.
Slitasje må påregnes grunnet bruk og alder.
Litt fuktsvelling i den ene siden av skråget under vasken. Mangler håndtak til fronten til fryseren. Vannstoppsystem under vasken.
Kjøkkenventilator med trekk ut. Funker fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system lagt inn i himling over bad med innspeksjonsluke.
Stoppekran i tak over bad. funksjonsteste OK.
PVC rør under vask på bad og kjøkken. Resterende ligger skult i konstruksjon så uvvist hva slags type.
Ventiler i vinduene.
Oppvarming av radiatorer som går på felleskostnaden.
Røropplegget ser ut som er fra nyere tid.
Varmtvann på fellesen i borettslaget.
Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.
Røykvarslere på begge soverom og brannslukningsappart på kjøkkenet.

**Arealer** Gå til side

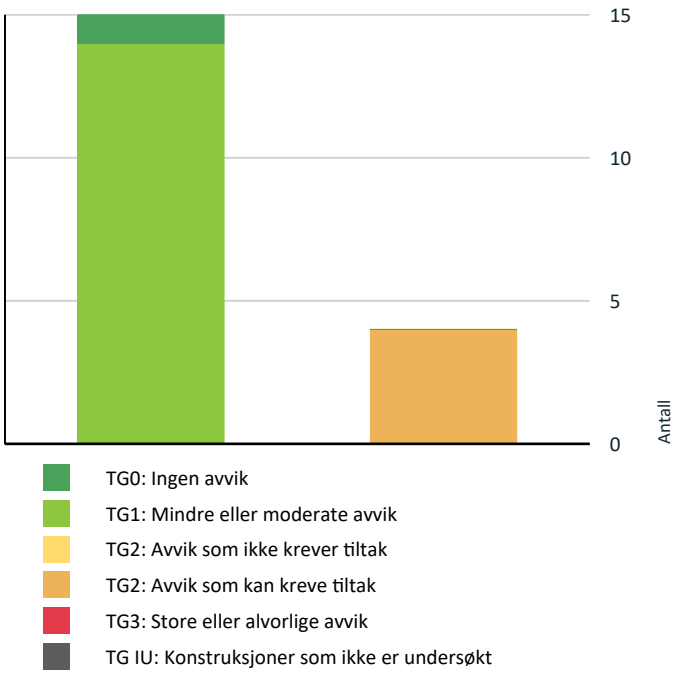
**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1953

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

PVC vindu med 3-lags isolerglass fra 2014.
PVC vindu med 2-lags isolerglass fra 2008.

Vinduer i bra stand sett utfra alder.

### TG 1 Dører

PVC Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2014.
Inngangsdør i tre med brann (B-30) og lyd (35db) krav.

Inngangsdør av ukjent alder. Litt slitasje men går fint. Bruksmerker må forventes utfra alder.
Blakongdør ser grei ut og går fint.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong. bra opptrinn til leiligheten.
Plastheller på gulvet.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

GULV:
Stue sov 1, gang og kjøkken - malt parkett sov 2 - furugulv, bad/vask - fliser.

VEGGER:
bad/vask - fliser, resterende rom - tapet.

HIMLING:
bad/vask - malte plater, resterende rom - betong.

overflatene ser hele ut utfra alder, slitasje må påregnes.
Ingen større skader av betydning på befaringstidspunkt.
Lampepunkt i taket i alle rom.

ROMHØYDER:
Stue - 252cm, gang - 252cm, kjøkken - 252cm, sov 1 - 249cm, sov 2 - 252cm, bad - 233 cm.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke med tilfarere og furugulv på toppen.
Det ligger parkett som er malt oppe furugulvet i de fleste rom.

Høyder er målt med bosch linjelaser.
Ingen høydeforskjeller over tillat avvik. Høyeste forskjell er målt i stue og sov 1 og det var 10mm. Det ble målt på 5 vilkårlige plasser i rommet.

### TG 1 Innvendige dører

Heltre 3-speils dører i furu av eldre årgang, mulig fra byggetid.
Dørene går helt greit, bærer preg av alder med skader i overflate og sprekk i maling. Slark i låskassene.
Håndtakene er fra nyere tid. Dørene kan trenge litt justeringer.

## VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad pusset opp i starten av 2024.

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegggene og malte plater i taket.
Ingen tegn til fuktskader eller sprekker i fuger/fliser på befaringsdagen.
Det ble registrert bom bak flis i dusjen. (bad fra 2024, garantisak fra murer)

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med godt fall fra topp flis til topp sluk på 30mm.
Ingen tegn til fuktskader, sprekker i fuger/fliser eller bom under flis på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med slukmansjett og klemring.

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Hvit slett innredning med nedfelt vask, 1 greps blandebatteri i krom.
Speilskap med lys over vasken, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett.
Lekkasje hull i vegg under sisternen.
Innredning ser fin ut uten større slitasjer eller skader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Elektrisk vifte med fuktsensor.

ETASJE > BAD/VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vegger rundt av betong så hulltaking ikke mulig.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat i eikefarge.
Nedfelt vask av stål med 1-greps blandebatteri i krom. Integrert kjøleskap og ventilator. komfyr og oppvaskmaskin.
Kjøkken av ukjent alder. Hele og greie fronter uten større skaper. Slitasje må påregnes grunnet bruk og alder.
Litt fuktsvelling i den ene siden av skråget under vasken.
Vannstoppsystem under vasken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kan fort komme noe svelling, gjerne grunnet vannsøl rundt vasken og i forbinnelse med oppvaskmaskin.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med trekk ut. Funker fint.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør system lagt inn i himling over bad med innspeksjonsluke.
Stoppekran i tak over bad. funksjonsteste OK.



TG 1 **Avløpsrør**

PVC rør under vask på bad og kjøkken. Resterende ligger skult i konstruksjon så uvvist hva slags type.

TG 1 **Ventilasjon**

Ventiler i vinduene.

TG 1 **Varmesentral**

Oppvarming av radiatorer som går på felleskostnaden.
Hjemmelshaver opplyser at radiator og rør ble byttet i 2023.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann på fellesen i borettslaget.

## 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Avhendingslovens (tryggere bolighandel) § 2-18 har en forenklet gjennomgang av EL-anlegg.
Denne enkle gjennomgangen utført av en bygningssakkyndig må derfor ikke forveksles med tilsyn utført av aut.
Elektriker.
Det kan derfor ligge skjulte feil som ikke blir fanget opp på en slik gjennomgang da en ikke har nødvendig kompetanse
for og fange det opp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2011**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

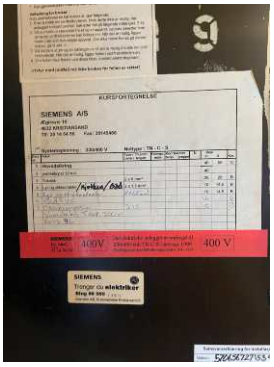
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

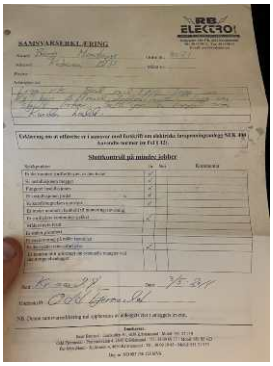
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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






# Tilstandsrapport




Samsvarserklæring

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Røykvarslere på begge soverom og brannslukningsappart på kjøkkenet.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# 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

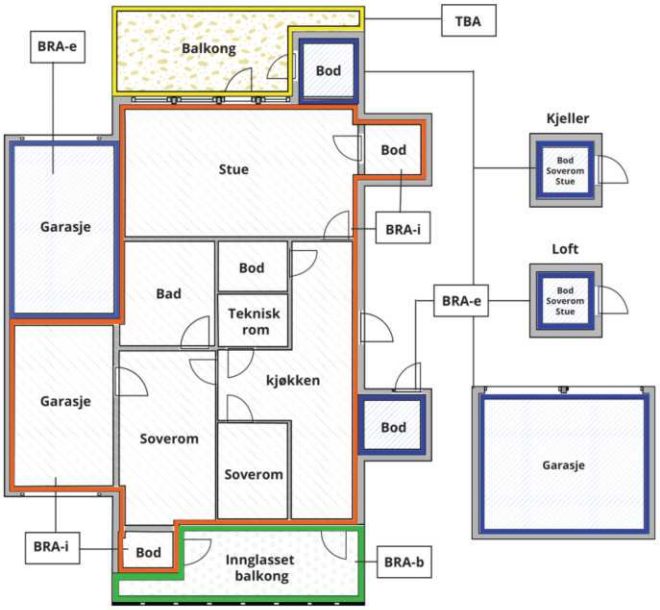
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | 64 | 9 | | 73 | 3 |
| **SUM** | **64** | **9** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Etasje | Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Gang | Bod, Bod 2 | |

**Kommentar**

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loftet.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 64 | 0 |

| **Kommentar** | |
|---|---|
| Boligbygg med flere boenheter | Leiligheten disponerer 9m2 med bodplass, en i kjeller og en på loftet. |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.6.2025 | Tor Erik Homme | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4204 KRISTIANSAND | 152 | 1265 | | 0 | 5377.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Kirkeveien 12B

**Hjemmelshaver**
St Olavsv 13 Borettslaget A/l

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /ST OLAVSV 13 BORETTSLAGET A/L | 953136058 | | | Løvdal Heidi |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
63

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt til på lund med kort avstand til det meste. 10min gange til torget i Kristiansand sentrum.

**Adkomstvei**

Offentlig og asfaltert vei helt frem til inngangsdøren.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomten er flat med pent opparbeidet området i midten av blokkene med gressplen, prydbusker.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 800 000 | 2006 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Del med takstmann | 03.06.2025 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.06.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Kristiansand |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 131250309 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Heidi Løvdal |

| Gateadresse |
| --- |
| Kirkeveien 12B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KRISTIANSAND S | 4631 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 3525455

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250309

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: i 2024 ble alle leilighetene renovert med nye bad og rør.

Arbeid utført av: olto

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: alt ble bygd opp fra grunnen

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: boligbyggelaget gjorde det.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: når jeg flyttet inn så jeg to, var mer i andre leiligheter i blokka. Et skadedyr-firma ble leid inn av boligbyggelaget og behandlet alle leilighetene, og vært borte etter det.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Radiatorene og alle rør ble byttet i 2023, i hele borettslaget.

Arbeid utført av: vet ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ja som beskrevet ovenfor.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250309

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var skjeggkre i mange leiligheter i 2020, men ble somsagt behandlet av profesjonelle og har siden det vært helt borte. Jeg så kun to i min leilighet som kom fra oppgangen/ytterdøren min. Var aldri et problem hos meg. men i blokk må de behandle alle leilighetene.

Document reference: 131250309

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250309

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Heidi Løvdal | 74b8087694a3d7cab06b88ab706873e8ee7d3e64 | 06.06.2025 09:26:01 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 131250309

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL | | V³r ref.: | 1/63 | Fødselsdato eier: | 14.02.1973 |
| Kirkeveien 12 B | | Type: | Borettslag | | |
| 4631 KRISTIANSAND | | Eiere: | Heidi Lønvdal | | |
| Organisasjonsnr: | 953 136 058 | Andelsnr: | 63 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 819

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 169 |
| | Renter fellesl³n | 616 |
| | Driftskostnader | 2 506 |
| | Renter fellesl³n | 982 |
| | Avdrag fellesl³n | 269 |
| Tilleggsytelser: | Altibox fiberaksess | 79 |
| | Dugnad | 50 |
| | Varmtvann | 148 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 4 877

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag fellesl³n | 170 |
| | Renter fellesl³n | 615 |
| | Driftskostnader | 2 506 |
| | Renter fellesl³n | 1 026 |
| | Avdrag fellesl³n | 283 |
| Tilleggsytelser: | Altibox fiberaksess | 79 |
| | Dugnad | 50 |
| | Varmtvann | 148 |

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n): 364 276 Gjeld siste ³rsoppg.: 337 015

Klient ajourf. l³n: 28 725 663 Klient gj. s. ³rsoppg.: 26 543 221

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 60308119192, Nordea

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 02.06.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 02.06.2025: 18 220 888
Andel av saldo: 227 761
Første termin: 25.06.2024Første avdrag: 25.03.2025 ( siste termin 25.09.2053 )

L³nenummer: 60308119206, Nordea

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 02.06.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 02.06.2025: 10 504 775
Andel av saldo: 136 515
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 ( siste termin 25.09.2053 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Vigdis Karlsen |
| Adresse: | Kirkeveien 12 C 4.etg. |
| Postnr/-sted: | 4631 KRISTIANSAND |
| Telefon: | Mob.: 95092900 |
| E-post: | stolavsvei13@sobopost.no |

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL | Vår ref.: | 1/63 | Fødselsdato eier: 14.02.1973 |
| Kirkeveien 12 B | Type: | Borettslag | |
| 4631 KRISTIANSAND | Eiere: | Heidi Løvdal | |
| Organisasjonsnr: 953 136 058 | | | |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utestående saldo: | 339,29 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 339,29 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |
| Andre krav: | 339,29 | | |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 337 015 | Andre inntekter: | 742 |
| Annen formue: | 6 138 | Utgifter: | 15 082 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 2 000 |
| Andelsnr: | 63 | Partialobligasjonsnr: | 00063 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 152/1265 |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP588150 |

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

# Innkalling til ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Onsdag 30.04.2025 Kl: 17:30
Lund Kirke

## 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. Årsmelding

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding tas til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

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

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Bosone-parkering

Det er ofte kamp om parkeringsplassene her. Spesielt når det er personer med mange biler som bruker parkeringsplassen til lagring av biler (4-5 biler)

**Forslag til vedtak:** Gå inn for å innføre bosoneparkering

**Styrets innstilling:** Det krever flertall fra beboere for å søke om å innføre bosoneparkering. Hva gjør vi?

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Vedlikehold av tak og fasade.

Det må byttes beslag på gavler på endevegg. Vi har fått inn pris på 75.000 for alle 5 gavler.

Det har vært nedfall av murpuss på fasaden ved 12C. Vi har fått pålegg om å utbedre dette, men det må også en gjennomgang av resten av fasaden for å se om det har vært korrosjon i armering. Det er foreløpig ikke innhentet pris på dette.

**Forslag til vedtak:** Inngå avtale om nye beslag på gavl våren 2025, samt innhente pris på gjennomgang av fasaden

## 6. Styrehonorar

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

**Forslag til vedtak:** Totalt styrehonorar perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Vigdis Karlsen
Styremedlem, Helle Ræder Hartvigsen
Styremedlem, Ida Munch Aanonsen
Styremedlem, Martin Dahlseng Hermansen
Varamedlem, Kari Jamne Heldal
Varamedlem, Liv Torunn Rødal

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

### 7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vigdis Karlsen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Ida Munch Aanonsen og Martin Dahlseng Hermansen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.
Helle Ræder Hartvigsen ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg.

### 7.3 Valg av varamedlemmer

Kari Jamne Heldal og Liv Torunn Rødal ble valgt for 1 år i 2024 og er på valg.

### 7.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling.

# Styrets årsmelding for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL 2024

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:
Styreleder, Vigdis Karlsen, Kirkeveien 12 C 4.etg.
Styremedlem, Helle Ræder Hartvigsen, Kirkeveien 12 C 1.etg.
Styremedlem, Ida Munch Aanonsen, St. Olavs Vei 13 B
Styremedlem, Martin Dahlseng Hermansen, Kirkeveien 12 C
Varamedlem, Liv Torunn Rødal, Kirkeveien 12 G 2.etg.
Varamedlem, Kari Jamne Heldal, Kirkeveien 12 G 1.Etg.

## Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt 5 fysiske møter i perioden juli 2024 - mars 2025, i tillegg til tett dialog på digital plattform. De fleste beboere er digitale. Informasjon om hva som foregår blir sendt via portalen. Kommunikasjon mellom styret og beboerne foregår også via mail, telefon og sms.

Også i år har det vært stor omsetning av leiligheter, 11 kjøp og salg siden juni 2024. Nå som vi fortsatt holder på med renovering, har vi mange henvendelser i forbindelse med bad og rørfornying, og hva det betyr for felleskostnadene.

Vaktmesteren kommer ca en gang pr uke, han klargjør søppel for henting. Han tar også en gjennomgang for å se om det er noe som trenger reparasjon.

Vi har fortsatt avtale med Brabo om pynting av uteområdene våre. På grunn av renoveringen, har det begrenset seg til klipping av plen og hekk, og trimming av bedene. Vi har også avtale om snørydding, strøing av sand i bakgården.

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2024. Det er mye byggemateriell, kontainere og støv til enhver tid i bakgården. Dugnad har derfor hatt lite for seg. Vi har leid inn kontainer 3 gang i løpet av året, hvor beboere har fått muligheter til å rydde boder og fellesområder bygget.

Vi har hatt brannforebyggende tiltak. Vi har avtale med Norsk Brannvern. Alle apparater har blitt testet, alle røykvarslere har blitt testet. Vi har merket alle apparater i fellesområdene.

Alle sluk og vannrør i bakgråden har blitt renset. Vi har hatt mye vann i bakgården i tidligere år, og kameraer viste at det var mye sand og andre rester i rørene.

Vi rakk å få en lekkasje i avløpsrør i en av oppgangene før vi var endelig ferdig med rørfornying av avløpsrør på kjøkken.

Det har vært befaring av yttervegger og tak, da noen i 4 etg opplever fukt i yttervegger. Vi har vært i kontakt med murerfirma/blikkenslager for å få nye beslag langs mønet på takene.

Vi har inngått utvidet teknisk avtale med Søbo. Vi anser det som nødvendig, da vi ser at bygget krever en del vedlikehold. Vi har derfor bedt om å få en vedlikeholdsplan med hjelp fra Søbo.

Balkongdører har slått seg i den ene oppgangen. Vi har vært i kontakt med leverandør av nye dører.

Også dette året har vi brukt mye tid i forbindelse med renovering av bad. Det er naturlig nok mange spørsmål fra beboerne. Arbeidet med renovering av bad og rør er estimert ferdig i slutten av mai.

Det vært en del henvendelser angående radiatorene. Noen opplever at de ikke avgir forventet varme, noen opplever susing fra dem.

## Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Se styrets arbeid

## Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne noen utbedringer på taket. Beslag langs taket på endeveggene planlegges i løpet av våren 2025. Vi skal bestille murerfirma til å sjekke fugene på fasaden, da vi ser noe nedfall enkelte steder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

# Resultatrapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLA VSVEI 13 AL

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Inndekning av felleskostnader | | 2 316 288 | 2 106 432 | 2 316 600 | 2 316 600 |
| Inndekning av renter | | 1 049 808 | 549 328 | 684 000 | 1 560 000 |
| Inndekning av ord. avdrag | | 163 440 | 255 936 | 192 000 | 432 000 |
| Innbetalt kabel TV | | 91 840 | 95 040 | 96 000 | 78 000 |
| Frysebokslеie | | 1 500 | 1 500 | 1 500 | 1 500 |
| Oppvarming | | 639 199 | 978 241 | 904 800 | 904 800 |
| Innbetalte dugnadspenger | | 48 000 | 48 000 | 48 000 | 48 000 |
| **Sum inntekter** | | **4 310 075** | **4 034 477** | **4 242 900** | **5 340 900** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Revisjonshonorar | 1 | 16 438 | 15 313 | 16 500 | 18 700 |
| Styrehonorar | 2 | 160 000 | 120 000 | 120 000 | 160 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 134 200 | 134 100 | 144 000 | 144 000 |
| Rådgivningstjenester | | 14 376 | 0 | 15 000 | 43 200 |
| Kontingent boligbyggelag | | 23 000 | 21 750 | 22 000 | 23 000 |
| Vaktmestertjenester | | 165 253 | 177 866 | 150 000 | 150 000 |
| Arbeidsgiveravgift/ sos. kost. | 3 | 22 560 | 16 920 | 17 000 | 23 000 |
| Vedlikehold/serviceavtaler | 4 | 11 639 497 | 4 659 160 | 204 200 | 50 000 |
| Kabel-tv | | 75 840 | 90 240 | 96 000 | 78 000 |
| Forsikring | | 281 125 | 251 006 | 276 000 | 312 000 |
| Kommunale avgifter | | 1 207 878 | 1 057 137 | 1 166 000 | 1 250 000 |
| Strøm | | 35 202 | 37 255 | 36 000 | 36 000 |
| Oppvarming | | 720 204 | 957 507 | 976 800 | 976 800 |
| Renhold, fellesareal | | 11 449 | 94 462 | 96 000 | 108 000 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | | 0 | 999 | 0 | 0 |
| Telefon og porto | | 0 | 12 268 | 0 | 0 |
| Andre driftsutgifter | 5 | 17 468 | 13 386 | 16 100 | 12 900 |
| Avskrivninger | | 17 112 | 20 678 | 20 400 | 20 400 |
| **Sum driftskostnader** | | **14 541 601** | **7 680 046** | **3 372 000** | **3 406 000** |
| **Driftsresultat** | | **-10 231 526** | **-3 645 569** | **870 900** | **1 934 900** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 48 957 | 2 727 | 500 | 25 000 |
| Annnen finansinntekt | | 8 114 | 5 189 | 4 600 | 7 100 |
| Rentekostnad | | 1 178 228 | 572 691 | 684 000 | 1 560 000 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-1 121 157** | **-564 775** | **-678 900** | **-1 527 900** |
| **Årsresultat** | **6, 7** | **-11 352 683** | **-4 210 344** | **192 000** | **407 000** |
| **Disponering av resultat** | | | | | |
| Overføring til/fra opptjent egenkapital | | 11 352 683 | 4 210 344 | 192 000 | 407 000 |
| **Sum disponering av resultat** | | **11 352 683** | **4 210 344** | **192 000** | **407 000** |

# Balanserapport klient 1 BORETTSLAGET ST OLA VSVEI 13 AL

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Tomter | 8, 9 | 821 548 | 821 548 |
| Bygninger | 8, 9 | 2 795 800 | 2 795 800 |
| Andre driftsmidler | 8 | 12 475 | 29 587 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 629 823** | **3 646 935** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanser felleskostnader | | 106 155 | 169 834 |
| Andre fordringer | | 283 287 | 26 358 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 404 219 | 1 346 312 |
| **Sum omløpsmidler** | **6** | **2 793 661** | **1 542 504** |
| **SUM EIENDELER** | | **6 423 484** | **5 189 439** |

| | Note | Beholdning pr. 31.12.24 | Beholdning pr. 01.01.2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 8 000 | 8 000 |
| Annen egenkapital | | -11 237 232 | -11 237 232 |
| Årets resultat | | -11 352 683 | 0 |
| **Sum egenkapital** | **7** | **-22 581 915** | **-11 229 232** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 9, 10 | 26 543 221 | 14 691 905 |
| Borettsinnskudd | 9, 10 | 140 800 | 140 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **26 684 021** | **14 832 705** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 49 966 | 46 397 |
| Leverandørgjeld | | 2 244 392 | 1 525 254 |
| Påløpne renter | | 27 020 | 14 315 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **6** | **2 321 378** | **1 585 967** |
| **Sum gjeld** | | **29 005 399** | **16 418 672** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **6 423 484** | **5 189 439** |

BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Kristiansand, 18.02.25

Vigdis Karlsen
Styreleder

Martin Dahlseng Hermansen
Styremedlem

Ida Munch Aanonsen
Styremedlem

Helle Ræder Hartvigsen
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

### Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

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

## Note 1 - Revisjonshonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6700 REVISJON | 16 438 | 15 313 |
| **Sum** | **16 438** | **15 313** |

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

## Note 2 - Styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5330 STYREHONORAR | 160 000 | 120 000 |
| **Sum** | **160 000** | **120 000** |

## Note 3 - Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT | 22 560 | 16 920 |
| **Sum** | **22 560** | **16 920** |

Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har ikke vært utbetalt lønn til styremedlemmer ut over styrehonorar.

## Note 4 - Vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG | 92 751 | 15 864 |
| 6603 VEDLIKEHOLD VVS | 6 675 | 13 189 |
| 6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO | 5 204 | 66 345 |
| 6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG | 81 438 | 106 275 |
| 6607 VEDLIKEHOLD VASKERI | 0 | 3 155 |
| 6614 EGENANDEL SKADER | 0 | 20 000 |
| 6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE | 58 621 | 36 450 |
| 6618 VEDLIKEHOLD FYRING | 30 000 | 332 498 |
| 6630 BRØYTING | 17 288 | 15 834 |
| 6643 PER.VEDLIKEHOLD VVS | 11 347 521 | 4 036 351 |
| 6690 DUGNADSUTBET ALINGER | 0 | 13 200 |
| **Sum** | **11 639 497** | **4 659 160** |

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

## Note 5 - Andre driftsutgifter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV. | 450 | 0 |
| 7440 KONTINGENT NBBL | 5 280 | 5 280 |
| 7710 KOSTNADER VEDR.STYRET | 2 449 | 832 |
| 7720 GENERALFORSAMLING | 2 500 | 2 794 |
| 7770 BANKOMKOSTNINGER | 2 742 | 3 940 |
| 7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE | 1 875 | 0 |
| 7790 ANDRE KOSTNADER | 2 172 | 540 |
| **Sum** | **17 468** | **13 386** |

## Note 6 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler IB** | **-43 463** | **381 556** |
| Årets resultat | -11 352 683 | -4 210 344 |
| Tilbakeføring avskrivninger | 17 112 | 20 678 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 11 851 316 | 3 764 647 |
| **B. Årets endringer i disponible midler** | **515 745** | **-425 019** |
| **C. Disponible midler UB** | **472 283** | **-43 463** |
| Omløpsmidler | 2 793 661 | 1 542 504 |
| - Kortsiktig gjeld | 2 321 378 | 1 585 967 |
| **Disponible midler 31.12** | **472 283** | **-43 463** |

## Note 7 - Egenkapital

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Innskutt kapital | 8 000 | 8 000 |
| Annen egenkapital 01.01 | -11 237 232 | -7 026 888 |
| Årets resultat | -11 352 683 | -4 210 344 |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|

## Note 7 - Egenkapital

| | | |
|---|---|---|
| **Sum egenkapital 31.12** | **-22 581 915** | **-11 229 232** |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

## Note 8 - Anleggsmidler

| | Bygninger | Tomter | Snøfreser | Vaskemaskin | Tørketrommel |
|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 795 800 | 821 548 | 28 700 | 53 490 | 49 900 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 795 800 | 821 548 | 28 700 | 53 490 | 49 900 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 28 700 | 53 490 | 37 425 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 795 800 | 821 548 | 0 | 0 | 12 475 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 7 132 | 9 980 |
| Anskaffelsesår : | 1949 | 2006 | 2007 | 2019 | 2021 |
| Antatt levetid i år : | | | 5 | 5 | 5 |

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

## Note 9 - Pantstillelser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret ved pant 31.12 | 26 684 021 | 14 832 705 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 3 617 348 | 3 617 348 |

## Note 10 - Pantegjeld

| **Kreditor:** | **Nordea** | **Nordea** |
|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **60308119206** | **60308119192** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2023 |
| Rentesats: | 5.50 % | 5.50 % |
| Betingelser: | Flytende rente nominell 5,45 % | Flytende rente nominell 5,45 % |
| Beregnet innfridd: | 25.09.2053 | 25.09.2053 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 729 490 | 18 300 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 10 691 905 | 4 000 000 |
| Avdrag i perioden: | 148 684 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 12 000 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **10 543 221** | **16 000 000** |

## Pantegjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119192 | 80 | 200 000 | 16 000 000 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 60308119206 | 48 | 137 015 | 6 576 720 |
| | 32 | 123 953 | 3 966 496 |

| **Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag** | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Forv. økning** |
|---|---|---|---|
| Lån 60308119192 har første avdrag 25.03.2025 med kr 57 759 | 80 | 200 000 | 241 |

Lån 6030.81.19192 har første avdrag 25.03.2025.
Det understrekes at dagens låneavtale og forutsetninger ligger til grunn og at beregningen gjelder effekten av avdrag isolert sett.
Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilke tidspunkt.
Det er derfor vanskelig å si noe sikkert om utvikling i de månedlige felleskostnadene i fremtiden
og man må utvise forsiktighet med å bruke beregningen som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Vigdis Karlsen (sign.) | 13.03.2025 |
| Styremedlem | Ida Munch Aanonsen (sign.) | 11.03.2025 |
| Styremedlem | Helle Ræder Hartvigsen (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Martin Dahlseng Hermansen (sign.) | 02.03.2025 |

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Kristiansand, 14. mars 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 1

**Signers:**

| *Name* | *Method* | *Date* |
|---|---|---|
| Henriksen, Reidar | BANKID | 2025-03-14 13:16 |

**This document package contains:**

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

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

# FULLMAKT

NAVN:_____

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

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

**Leveres ved inngangen**

✂

# NAVNESEDDEL

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

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

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

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

**Leveres ved inngangen**

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL onsdag 30.04.2025 kl. 17:30 - Lund Kirke.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

Vigdis Karlsen

**Vedtak:**
Vigdis Karlsen

### 1.2 Valg av protokollfører

**Vedtak:**
Vigdis Karlsen

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

**Vedtak:**
Christian Moen

### 1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

**Vedtak:**
15 + 1 fullmakt = 16 stemmeberettige

Tilstede 18 personer

### 1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:**
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble tatt til orientering

## 3. Regnskap og budsjett

**Vedtak:**
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

## 4. Saker innmeldt fra eierne

### 4.1 Bosone-parkering

Det er ofte kamp om parkeringsplassene her. Spesielt når det er personer med mange biler som bruker parkeringsplassen til lagring av biler (4-5 biler)

**Vedtak:**

Vi ønsker å undersøke alternativer på parkering

## 5. Saker fra styret

### 5.1 Vedlikehold av tak og fasade.

Det må byttes beslag på gavler på endevegg. Vi har fått inn pris på 75.000 for gavel ved 12C, pluss undersøkelse og rapport på tilstand på tak

Det har vært nedfall av murpuss på fasaden ved 12C. Vi har fått pålegg om å utbedre dette, men det må også en gjennomgang av resten av fasaden for å se om det har vært korrosjon i armering. Det er foreløpig ikke innhentet pris på dette.

**Vedtak:**

Inngå avtale om nye beslag på gavl våren 2025, samt innhente pris på gjennomgang av fasaden

## 6. Styrehonorar

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

**Vedtak:**

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 160.000
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

## 7. Valg

### 7.1 Valg av styreleder

Styreleder Vigdis Karlsen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

**Vedtak:**

Styreleder Vigdis Karlsen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

### 7.2 Valg av styremedlemmer

Ida Munch Aanonsen og Martin Dahlseng Hermansen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.
Helle Ræder Hartvigsen ble valgt for 2 år i 2023 og er på valg.

**Vedtak:**

Ida Munch Aanonsen og Martin Dahlseng Hermansen ble valgt for 2 år i 2024 og er ikke på valg i år.

Helle Hartvigsen ble gjenvalgt for 2 år

## 7.3 Valg av varamedlemmer

**Vedtak:**
Liv Torunn Rødal og Silje Elise Strøm ble valgt for 1 år

## 7.4 Valg av valgkomite

Det ble ikke valgt valgkomite på forrige generalforsamling.

**Vedtak:**
Det ble ikke valgt valgkomite på generalforsamling.

# Protokoll for BORETTSLAGET ST OLAVSVEI 13 AL

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Vigdis Karlsen (sign.) | 30.04.2025 |
| Sekretær | Vigdis Karlsen (sign.) | 30.04.2025 |
| Protokollvitne | Christian Moen (sign.) | 30.04.2025 |

# Borettslaget St Olavsvei 13 AL

## Ordensregler

## Vedtatt på generalforsamling mars 2013

*Borettshaverne plikter å sette seg inn i følgende bestemmelser og sørge for at papirene er til stede i leilighetene, også ved overdragelse til eventuell ny innehaver. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir fulgt. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter. De skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmet.*

**Alminnelige ordensregler**

Ingen må sette fra seg ski, kjelker eller annet i trappeoppgangen. Bilparkering i gården kun for av og påstigning. Mopedparkering på parkeringsplass ved tørkestativ. Forballsparking i gården er forbudt, med unntak for små barn. Vern om plener og beplanting. Kast ikke mat til fuglene da dette tiltrekker seg rotter og mus til eiendommen. Risting av tøy i trappeoppganger og ut av vinduer i leiligheten er forbudt. TV eller parabolantenner må ikke settes opp slik at de er synlige fra gateplan. Dørene til loft og kjeller skal være låst hele tiden. Utgangsdører fra kjeller og alle inngangsdører skal alltid være låst. Bruk aldri åpen ild i loft eller kjellerbod. Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft og i kjeller, og slukk alltid etter bruk

**Det er ikke tillatt med åpen ild på verandaene, eksempelvis fakler eller kull/engangsgriller. Det er tillatt å bruke CE-godkjente gassgriller**.

Regler og ro i leiligheten og i gården

Det skal være ro i leiligheten fra kl 23.00 til kl 06.00 på hverdager, og fra kl 24.00 til 06.00 i helgene. Barn må ikke leke i trappeoppgangene og dører til entre og trapperom må lukkes uten støy. Sang, høylydt tale og bruk av instrumenter tillates ikke før kl 08.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke av leieboerne i leilighetene over, under og ved siden)

All bruk av fyrverkeri eller annet sprengstoff er forbudt på borettslagets eiendom!

Hobbyrom kan brukes virkedager til kl 22.00, men støyende arbeid tillates ikke etter kl 21.00.

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt på følgende vilkår

a) Det er båndtvang hele året for hunder som luftes ute, innenfor borettslagets eiendom
b) Ekskrementer fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser innenfor borettslagets eiendom
c) Dyrene må ikke være til sjenanse for andre beboere

**Søppel og renhold**

Søppel bringes til container i gården. Poser bindes sammen. Papp flattrykkes. Ikke bruk søppelcontainer til å tømme overflødige gjenstander ved for eksempel flytting.

Vaskeriene kan bare benyttes av lagets medlemmer. Hver husstand må gå til anskaffelse av en liten hengelås om de vil benytte seg av vaskerommet. Hengelåsen tres inn på øyeskruene på vasketavla og merkes med navn. Beboerne må feste hengelåsen på rett øyeskrue med dato og tidspunkt beboeren ønsker å benytte vaskerommet. Etter bruk fjernes hengelåsen fra tavla, evt henges på ny dato. Maskinene kan brukes på hverdager fra kl 07.00 til 21.00. På søndager og helligdager er det ikke lov å bruke vaskerommet. Rommet skal gjøres rent etter hver gang. Gulvet må spyles og alle må ta opp avfall av sluken etter seg.

Husk alltid å slå av strømmen på maskinen etter bruk

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking/lufting av tøy. Matter, tepper og tøy kan også ristes virkedager fra kl 07.00 til 21.00, lørdager fra kl 07.00 til 19.00. Matter og tepper henges på bankestativene. Tøy må ikke henge ute fra kl 19.00 dagen før søndag eller helligdager til neste virkedagsmorgen

Oppstår det feil ved noe i vaskerommet må vaktmester straks ha beskjed.

**Oppvarming og lufting**

La aldri vinduene stå åpne hele dagen eller i lengre tid av gangen i den tid det fyres. Vegger og gulv blir da nedkjølt slik at det trengs mye varme for å holde temperaturen oppe i rommet. Alle rom må holdes så varme at vannet i ledningene ikke fryser. Trappevinduene skal som regel være lukket og åpnes bare om lufting er nødvendig.

Hver høst luftes radiatorene. Henvendelse til vaktmester dersom det ikke er luftenøkkel i leiligheten. År det gjelder reparasjoner av radiatorene og tilhørende rør må vaktmester kontaktes. Radiatorlekkasjer er borettslagets ansvar

**Bad, WC, kraner og ledninger.**

Alle ledninger og alt utstyr må behandles forsiktig. Hvis et rør springer og stoppekrana ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle eller liknende midlertidig rundt bruddet.

**Bruksoverlating**

Bruksoverlating må godkjennes av borettslagets styre. Bruksoverlating er tillatt innefor borettslagslovens bestemmelser

**Vi håper alle trives i vårt flotte borettslag og at alle gjør sitt beste for at alle skal ha det trygt og godt.**

# Vedtekter

for St.Olavsvei 13 borettslag org nr 953136058

tilknyttet
Sørlandet Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 24.03.2004, sist endret 18.06.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
St. Olavsvei 13 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater, sluk 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.

Det er ikke tillatt å bygge nytt tett dekke på balkonggulv. Det må være fri tilgang til sluk. Styret skal godkjenne dersom det er ønskelig med å bygge nytt dekke på balkonggulv.

(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. Ved bytte av sluk gir borettslaget en kompensasjon på kr. 5000,- mot at dette dokumenteres ved bilder og faktura.

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

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

(4) Ved besluttet gjennomføring av prosjekter som er inngripende i andelseiernes bolig, kan det utnevnes en dedikert prosjektleder/kontaktperson (heretter kalt prosjektlederen) i styret. Prosjektlederen

har ansvar for kommunikasjon med andelseierne og entreprenør. Prosjektlederen skal ved prosjektets start legge frem en fremdriftsplan for andelseierne, oppdatere fremdriftsplanen fortløpende, og har ansvar for å gi andelseierne oppdatering om prosjektet minst en gang i måneden. Prosjektlederrollen kan enten gis til et eksisterende medlem i styret som har tilstrekkelig kapasitet, eller en annen person som da velges inn i styret i en midlertidig rolle som femte styremedlem. Rollen består til prosjektet er fullført. Prosjektlederen skal velges av generalforsamlingen.

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

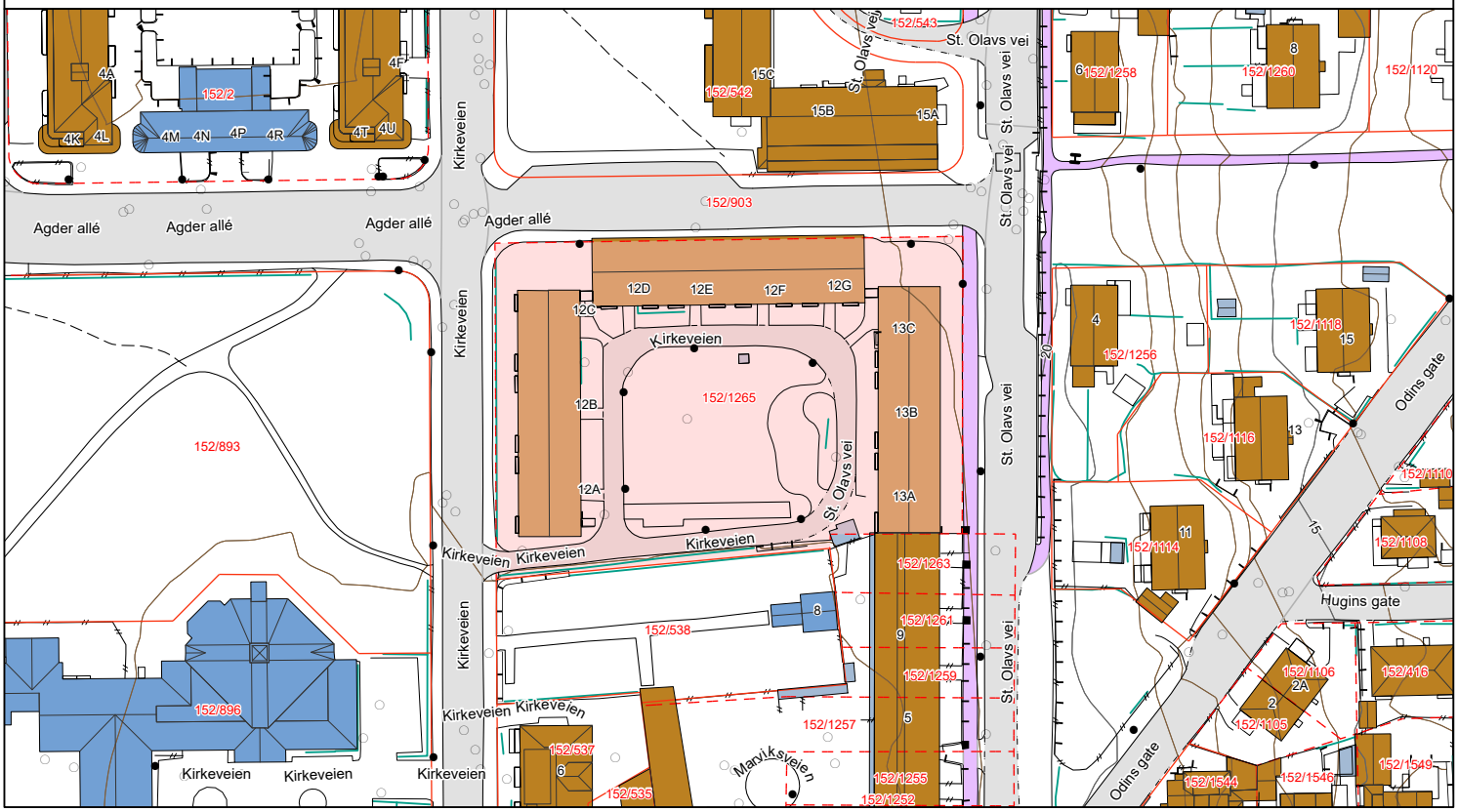
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

# Oversiktskart

Adresse: **St. Olavs vei 13C, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1265/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.03.2025



# Matrikkelkart

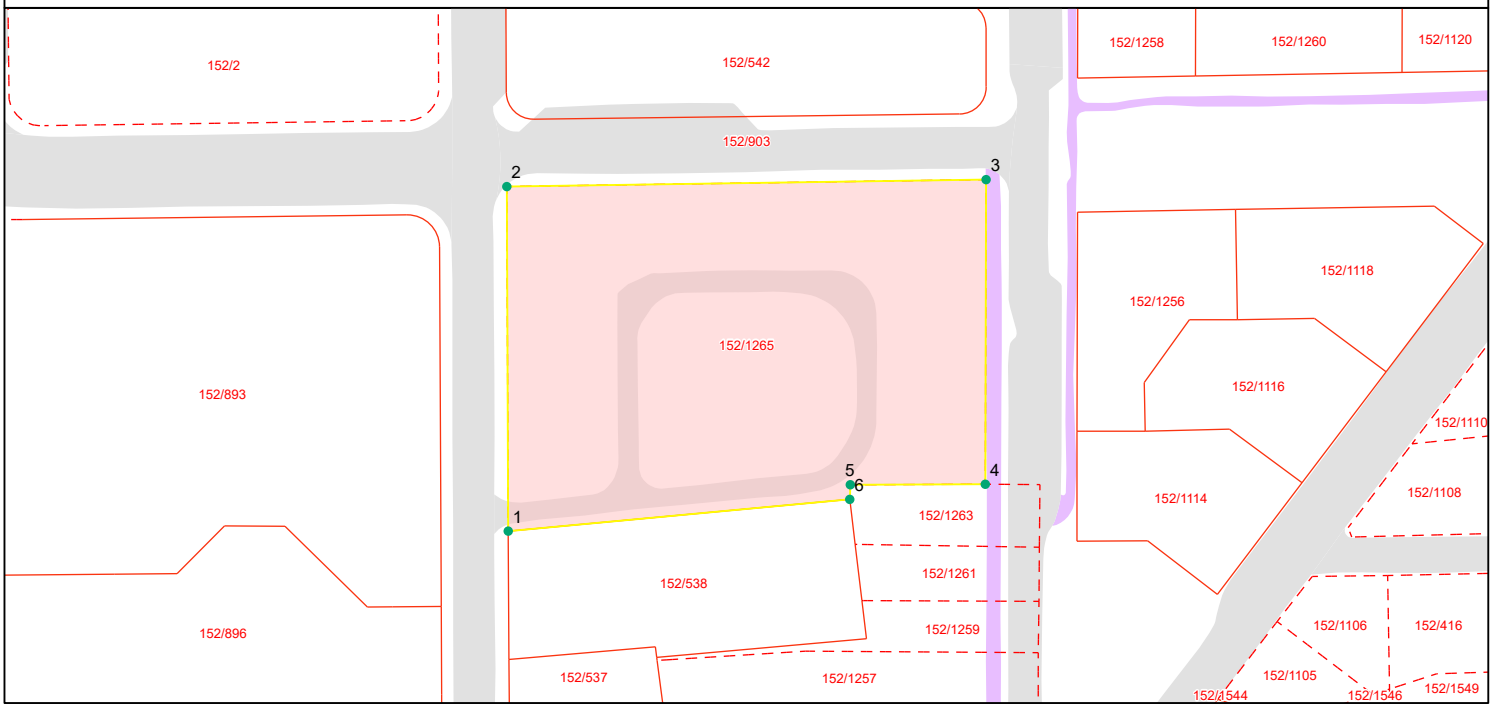
Adresse: **St. Olavs vei 13C, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/1265/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 5377 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 24.03.2025

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 5377 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6467050.77 | 89221.75 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 10 | 64.43 | 0 |
| 2 | 6467115.2 | 89221.49 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 89.48 | 0 |
| 3 | 6467116.5 | 89310.96 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 56.97 | 0 |
| 4 | 6467059.54 | 89310.81 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 25.2 | 0 |
| 5 | 6467059.44 | 89285.61 | Ikke spesifisert | Umerket | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 50 | 2.74 | 0 |
| 6 | 6467056.71 | 89285.51 | Ikke spesifisert | Umerket | Totalstasjon | 10 | 64.03 | 0 |

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** Kirkeveien 12A

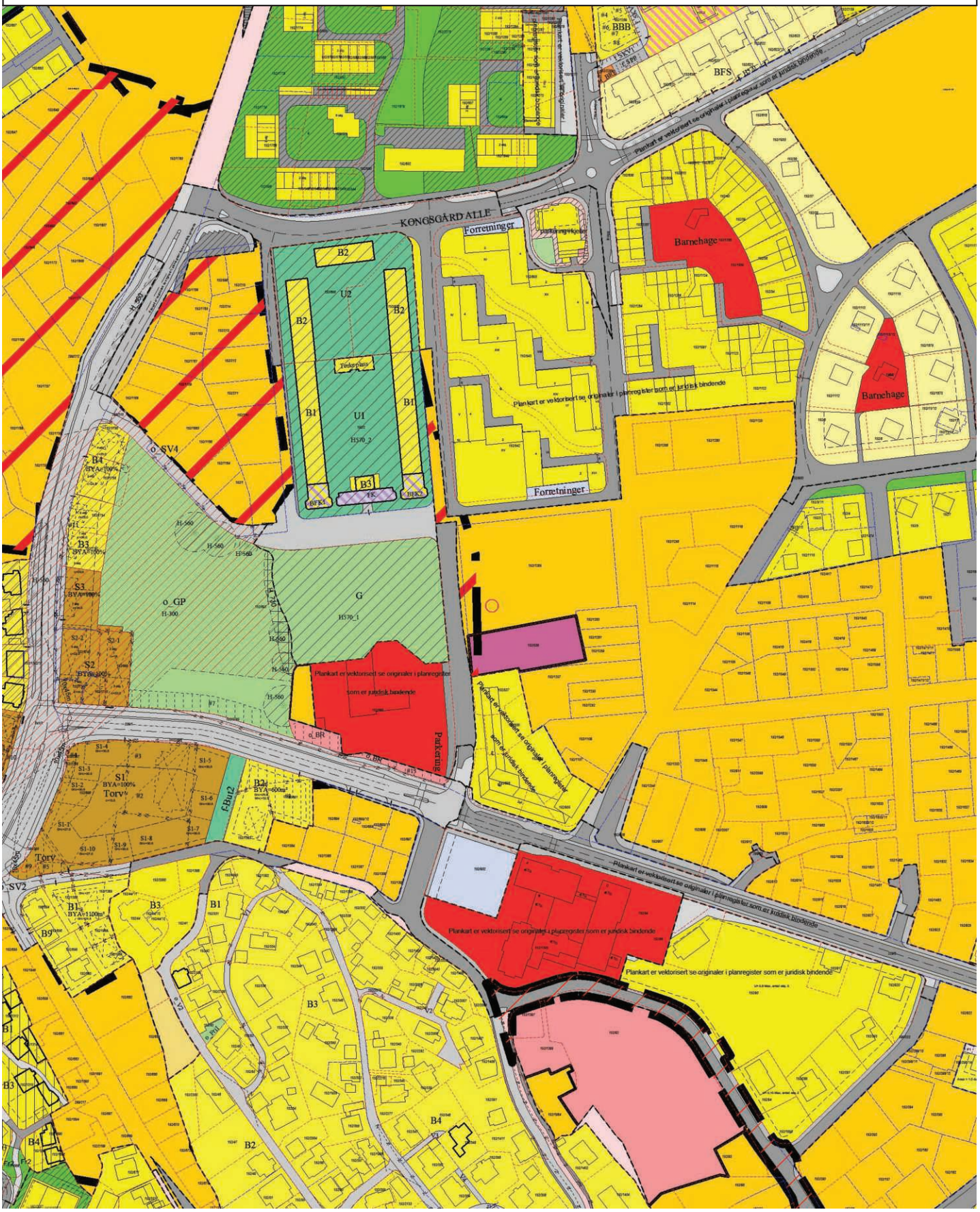
**Dato:** 25.03.2025

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**



***Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008***

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- Blågrønnstruktur - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende

***Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008***

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende

# KARTUTSKRIFT

**INNBYGGERTORG:** Tlf.: 38 07 50 00

**Område:** temakart

**Dato:** 25.03.2025

**Målestokk:** 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

**Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.**

**Koordinatsystem: Euref89 Sone32**




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
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

# Kirkeveien 12B

Nabolaget Solbygg - vurdert av 86 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kristiansand Internasjonale skole ...<br>191 elever, 11 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| Lovisenlund skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.8 km |
| Wilds Minne skole (1-7 kl.)<br>373 elever, 28 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Steinerskolen i Kristiansand (1-10...<br>99 elever, 9 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Oddemarka skole (8-10 kl.)<br>454 elever, 32 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Akademiet vgs Kristiansand<br>180 elever | 12 min<br>1 km |
| Kvadraturen Skolesenter<br>1200 elever | 12 min<br>1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Lund kirke<br>Linje 13, 15 | 2 min<br>0.2 km |
| Kristiansand stasjon<br>Linje F5 | 6 min<br>2.2 km |
| Kristiansand Kjevik | 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lund barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Bamsebo barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år)<br>32 barn | 10 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix St. Olavsvei | 2 min |
| Spar Lund Torv | 4 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sandens Kjøpesenter | 19 min |
| Apotek 1 Lund | 11 min |
| Lillemarkens Vinmonopol | 22 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Vabua sandvolleybane | 3 min |
| Mottakskolens basketflate asfalt | 6 min |
| Fresh Fitness Lund | 12 min |
| CrossFit Kristiansand | 13 min |

«Rolig og greit. Trygt. Sentrumsnært, uten å være i sentrum. Grei avstand til butikker.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

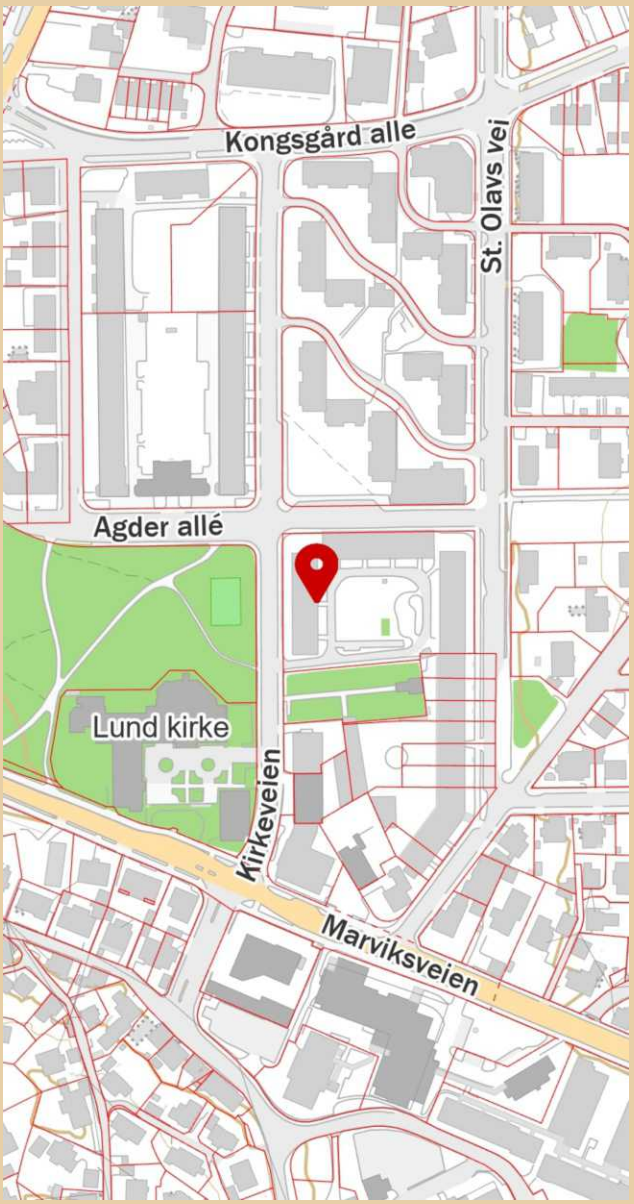
**Støynivået**
Lite støynivå 85/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 85/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# 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:**
Kirkeveien 12B, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 1265, andelsnr. 63 i BORETTSLAGET A/L ST OLAVSV 13 ,
Kristiansand kommune.

**Oppdragsnummer:**
131250309


**Meglerforetak:** Privatmegleren Sædberg & Lian

**Saksbehandler:** Jonas Jaatun

**Telefon / Mobil:** 90 23 11 11 / 994 19 580

**E-post:** jonas.jaatun@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.

---