PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

KJEMPEVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett og protokoll

Vedtekter og husordensregler

Grunnkart

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjempeveien 11 , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 574

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 19.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22159-1165 **Referansenummer:** CA7452

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Lindekleiv **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

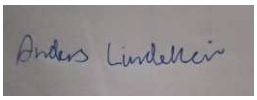
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla.
Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling.
I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlige oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
https://www.lindekleiv.no/

Rapportansvarlig



Anders Lindekleiv

anders@lindekleiv.no

993 73 223

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Leilighet med adresse Kjempeveien 11 i Kristiansand.
Leiligheten ligger i første etasje og fremstår i god teknisk stand utfra alder.
Mindre merknader er påpekt.
For rapporter som gjelder leiligheter i et større sameie eller aksje/ andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontroll av interessent.
Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no
Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer og PVC vinduer med isolerglass.
Leiligheten har skyvedør i malt tre ut til balkong, og inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal..
Balkongen er innglasset med skyveglassfelt.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og tepper.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
Etasjeskiller antas å være utført i betong, basert på bygningens konstruksjon og alder.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige dører av malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Eier opplyser om at badet er renovert i 2023, det foreligger faktura på arbeider.
Det er fliser på veggene og malte plater i tak.
Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 33mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpt betong.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.
Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme, som distribuerer varme via radiator.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
Leiligheten har brannvarsler og bransslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

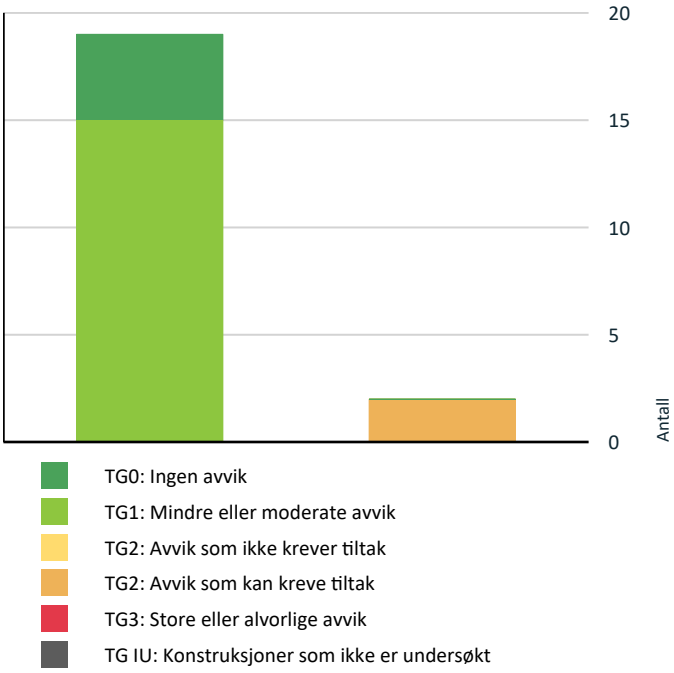
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

13 og 14mm målt over en avstand på to meter i stue og kjøkken.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 17.06.25 Klokka 12.00
Det var sol/skyer og 14 grader.
Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*
Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3
Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.
Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.
Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.
Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Ferdigattest er datert 30.01.1963

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer og PVC vinduer med isolerglass.

TG 1 Dører

Leiligheten har skyvedør i malt tre ut til balkong, og inngangsdøren er utført med brann- og lydbeskyttende egenskaper mot fellesareal..









TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er innglasset med skyveglassfelt. Innglassingen gir økt brukskomfort og beskyttelse mot nedbør og vind. Det ble ikke registrert skader eller vesentlige tegn til slitasje ved befaringen. Konstruksjonen fremstår som funksjonell og i normal teknisk stand. Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av visuell observasjon og forventet levetid.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og tepper.
Veggene er av malte plater.
Innvendige tak er av malte plater.
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at
dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som et avvik da det er en brukt
bolig/leilighet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være utført i betong, basert på bygningens konstruksjon og alder. Leiligheten var møblert på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset tilgjengelighet for visuell inspeksjon og målinger i enkelte områder. Det presiseres at det kan forekomme avvik i skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner, som bak fastmontert eller tung innredning.

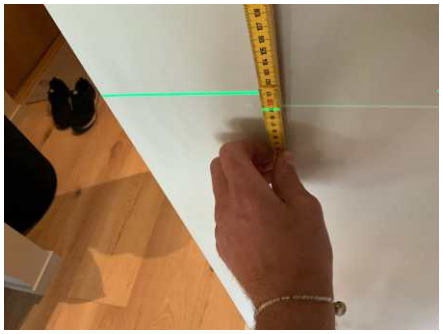
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

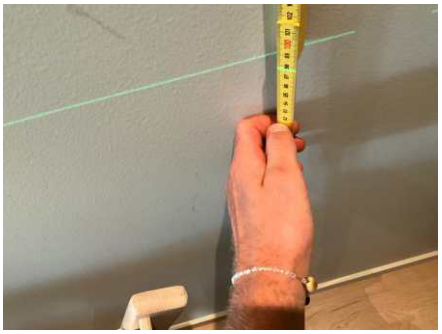
13 og 14mm målt over en avstand på to meter i stue og kjøkken.

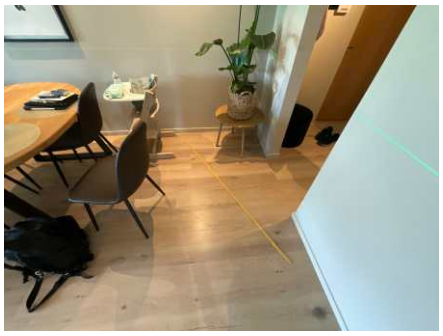
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Leiligheten er renovert, men det er fortsatt registrert mindre høydeforskjeller i etasjeskiller. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slike avvik rettes opp. Dette vurderes imidlertid som lite hensiktsmessig å utbedre isolert sett, og det er normalt at enkelte skjevheter beholdes selv etter oppgraderinger, så lenge de ikke påvirker bruken i vesentlig grad. Risikoen knyttet til slike avvik er primært knyttet til redusert komfort, knirk eller utfordringer med montering av fast innredning, men anses ikke å utgjøre en konstruksjonsmessig fare.

Tilstandsrapport







TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen er bygget før 2010, og det var da ikke krav om radonsperre eller andre tiltak mot radon. Det er derfor usikkert om det er gjort noe for å hindre radon fra å komme inn i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som kan komme fra grunnen og inn i huset. For å vite om det er mye radon i boligen, anbefales det å gjøre en radonmåling. Hvis målingen viser mer enn 200 becquerel per kubikkmeter (Bq/m³), bør man vurdere tiltak for å redusere nivået.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av malte glatte dører. Enkelte dører funksjonstetstet på befaringsdagen, normalt vedlikehold som justering og smøring av hengsler må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Eier opplyser om at badet er renovert i 2023, det foreligger faktura på arbeider.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene og malte plater i tak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler som varmekilde.
Gulvet har jevnt fall med lokalt nedsenket dusjsone ,det er målt ca 33mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.









1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluftsspalte i dør.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking utført på tilstøtøtende vegg ved kjøkken bak dusjnisje , med fuktverdi på under 6% inne i konstruksjonen.
Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av støpt betong.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av plast (rør-i-rør-system). Det var ikke mulig å besiktige fordelerskap eller tilkoblinger grunnet plassering av vaskemaskin. Eier opplyser at anlegget ble etablert i 2023 av fagpersoner, og det bærer ikke preg av ufagmessig utførelse. Det forutsettes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter, og at fordelerskap er tilgjengelig for fremtidig tilsyn ved behov.





TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Anlegget er kombinert med separat avtrekksvifte over komfyr på kjøkken, noe som er en vanlig og hensiktsmessig løsning. Eier opplyser at ventilasjonsaggregatet er fra 2016. Det forutsettes jevnlig vedlikehold og filterskift i tråd med

produsentens anbefalinger for å sikre god funksjon over tid. Eier opplyser om filterbytte mars 2025.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 80 liter.

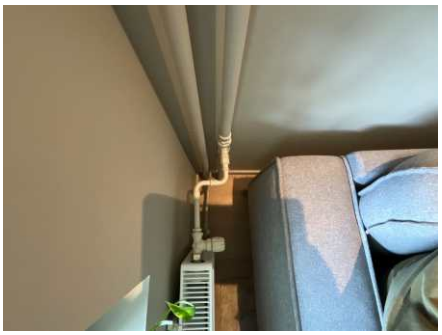
Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vannbåren varme

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme, som distribuerer varme via radiatorer eller gulvvarmesystem. Vedlikehold og drift av det vannbårne varmesystemet anses som sameiets ansvar. Anlegget er ikke videre vurdert i denne rapporten, men det anbefales at sameiet sørger for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre at systemet fungerer optimalt.





TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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.
   2015

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

   Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappe

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?
    Nei

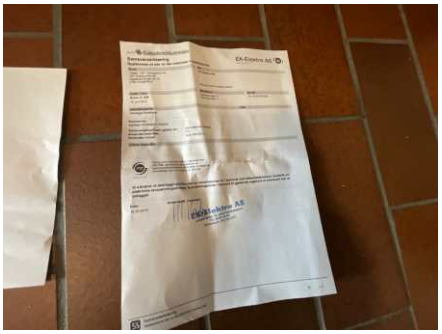
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektofaglig kompetanse, tilstandsgrad settes på bakgrunn visuelle observasjoner, informasjon fra eier samt dokumentasjon av anlegg i.f.a samsvarserklæring og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport







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.

Leiligheten har brannvarsler og bransslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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 på røykvarsler 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

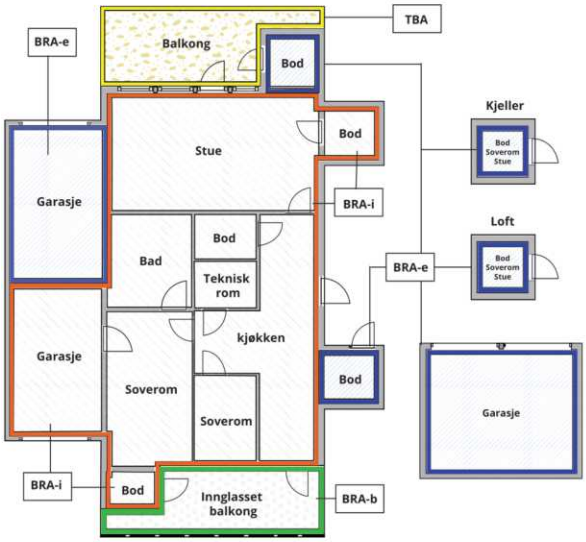
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
1.Etasje	71		14	85	
SUM	**71**		**14**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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	71	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Anders Lindekleiv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	574		0	2019.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjempeveien 11

Hjemmelshaver
Høybygg Borettslag A/l

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2025	Tilstandsanalysen har ikke avdekket vesentlige forskjeller fra egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest datert: 30.01.1963	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CA7452

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250326

Selger 1 navn
Tor Erik Ausland Homme

Gateadresse
Kjempeveien 11

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende forsikring

Polise/avtalenr.: 695433

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: 131250326

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovert bad
Arbeid utført av	Jeppestøl mur AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny støp og ny smøremembran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye vann og avløpsrør i leiligheten.
Arbeid utført av	Sørleggeren AS

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

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	Alt av strøm er trekt opp på nytt.
Arbeid utført av	Mykjåland & Lindal elektro AS

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	Det ble byttet filter på ventilasjonsanlegget for 3mnd siden. Ventilasjonsanlegg ble installert i 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt opp felles lading i borettslaget i 2024.

Document reference: 131250326

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

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I 2016 ble følgende gjort: - Fornyet avløp (VEF - Proline) - Innglasset balkong (VEF) - Pusset opp fasade (VEF) - Ny heis (VEF - Schindler)
Arbeid utført av	VEF

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

Beskrivelse	Det skal byttes vannrør etter hvert men det står i protokollen fra generalforsamlingen at det er satt av penger til dette.

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

Document reference: 131250326

Tilleggskommentar

Styring til ventilasjon fungerer ikke. Tror ledningen er ødelagt.

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: 131250326

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Erik Homme	9e8605ea29b475330b27f ddb237eef06511e0bb2	16.06.2025 22:01:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250326

- 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:

AL HØYBYGG BORETTSLAG		V³r ref.:	443/29	Fødselsdato eier:	27.05.1988
Kjempeveien 11		Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND		Eiere:	Tor Erik Ausland Homme		
Organisasjonsnr:	961 677 807	Andelsnr:	29		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 760

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	1 671
	Renter fellesl³n	1 434
	Driftskostnader	2 080
Tilleggsytelser:	Tv / Bredb³nd	475
	Fyringsforskudd - 100	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	615 119	Gjeld siste ³rsoppg.:	615 119
Klient ajourf. l³n:	33 216 478	Klient gj. s. ³rsoppg.:	33 216 477

Spesifikasjon av l³n:

Lå nenummer: 115307753, Husbanken

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.

Rentesats per 10.06.2025: 2.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 10.06.2025: 33 216 478

Andel av saldo: 615 120

Første termin/første avdrag: 31.12.2017 (siste termin 30.06.2047)

Rehabilitering til lavenergi.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Ljosland Sandberg
Adresse:	Kjempeveien 17
Postnr/-sted:	4631 KRISTIANSAND
Telefon:	Mob.: 98052144
E-post:	johsandb@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.06.2025

Utest³ende saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	615 119	Andre inntekter:	1 782
Annen formue:	39 139	Utgifter:	17 263		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gå rds/bruksnr: 152/574, 152/585

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP588278

Boligopplysninger:

AL HØYBYGG BORETTSLAG	Vår ref.:	443/29	Fødselsdato eier:	27.05.1988
Kjempeveien 11	Type:	Borettslag		
4631 KRISTIANSAND	Eiere:	Tor Erik Ausland Homme		
Organisasjonsnr: 961 677 807				

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL HØYBYGG BORETTSLAG

Torsdag 27.03.2025 Kl: 19:00
Spiseriet i Marvika

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 Dugnad i borettslaget.

Det avholdes vår og høstdugnad. Forefallende arbeid som er meldt inn, samt generelt enkelt vedlikehold, som ikke krever fagkyndig, utbedres. Dato for dugnader settes ved årsmøte. Og føres i protokoll.

Forslag til vedtak: Styret kaller inn til dugnad. Styret eventuelt beboer/beboere organiserer dugnaden. Dato for dugnader settes ved årsmøte. Og føres i protokoll.

Styrets innstilling: Styret foreslår en dugnad i året. Denne settes på våren, i et tidspunkt før 17.mai.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring 8-4

1.Endring av vedtekt 8-4. Bakgrunn: for å sikre at alle i styre har informasjon om avtaler og kontrakter borettslaget inngår. Pr i dag er det to fra styre som må signere aktuelle avtaler. Styre foreslår at dette endres til at hele styre må signere. Pr i dag har styreleder prokura. Styre ønsker å fjerne denne.

I vedtektene punkt **8-4 Representasjon og fullmakt** står det at:

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

(2) Styret kan meddele prokura.

Forslag fra styre:
Punkt **8-4 Representasjon og fullmakt** endres til:

1. Styre i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styre kan ikke meddele prokura

Forslag til vedtak: Punkt **8-4 Representasjon og fullmakt** endres til:

1. Styre i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styre kan ikke meddele prokura

5.2 Sparekonto

I forbindelse med oppgraderingen av blokkene for ca 10 år siden, ble det vedtatt av generalforsamlingen i Høybygg brl. at kr. 2,0 mill av vår bankbeholdning skal bindes til fremtidig fornyelse av vannrørene i borettslaget. Det er usikkert når bytte av vannrør er nødvendig. Styre mener at når det blir aktuelt å bytte vannrør kan det lånes penger til dette, og at vi i stedet for å øke felleskostnadene i 2025 kan bruke deler av sparekontoen for å dekke økte kostnader. Budsjettet for 2025 viser underskudd på ca 200.000,-

Forslag til vedtak: Husleien økes ikke i 2025. Underskuddet dekkes ved at det brukes 200.000,- fra sparekontoen.

5.3 Elbil-ladeanlegget

Bakgrunn: Styre har jobbet med en avtale der Kjempegravene brl kjøper 1/3 av ladeanlegget. De to styrene er enige om pris. Når det gjelder driften av anlegget blir det foreløpig ikke reserveres plasser for lading, men det oppfordres til å ikke bruke disse plassene for parkering, så vil dette vurderes fortløpende etter hvert som det trolig blir flere elbiler. Vi er enige om at strømprisen skal være slik at anlegget skal gi inntekter, om ikke nødvendigvis størst mulig overskudd. Anlegget skal også være et gode for beboerne. Avtalen er ikke gyldig før de to generalforsamlingene har godkjent den. For å slippe å ha en ekstraordinær generalforsamling om denne avtalen ber styre om følgende fullmakt i forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt fra Generalforsmalingen til å selge 1/3 av elbil-ladeanlegget til Kjempegravene brl for 200.000,- Betales i avdrag fra juli 2025 til desember 2027.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.
Valgkomiteen foreslår at totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 80 000 kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 80000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Odd Øyvind Byremo
Styremedlem, Torbjørn Thorsen
Styremedlem, Maria Heidenberg Lund
Styremedlem, John Ljosland Sandberg
Varamedlem, Kristoffer Sand

Valgkomiteen har nominert følgende kandidater til styret, se eget vedlegg.

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: John Sandberg velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Andreas Mjåland velges for 2 år.
Torbjørn Thorsen velges for 1 år.
Maria H. Lund ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Fredrik Carlsen velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomité stiller ikke til gjenvalg, og det foreligger ingen kandidater i forkant av generalforsamlingen. Styret foreslår følgende alternativer:

Forslag til vedtak: Dersom frivillige melder seg på generalforsamlingen, velges disse til valgkomitéen.

Alternativt:

Dersom ingen melder seg, gis styret fullmakt til å oppnevne medlemmer til valgkomitéen i etterkant av generalforsamlingen, eller det vedtas å ikke ha valgkomité det kommende året.

Styrets årsmelding for AL HØYBYGG BORETTSLAG 2024

AL HØYBYGG BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Odd Øyvind Byremo, Kjempeveien 17
Styremedlem, Maria Heidenberg Lund, Kjempeveien 11
Styremedlem, John Ljosland Sandberg, Kjempeveien 17
Styremedlem, Torbjørn Thorsen, Kjempeveien 17
Varamedlem, Kristoffer Sand, Kjempeveien 11

Styrets arbeid i 2024

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

Denne årsmeldingen er skrevet av sittende styre, som overtok 30.09.2024.

Gjennom året er det foretatt nødvendig vedlikehold av inngangspartier, heis og ventilasjonsanlegg, i tillegg til løpende vedlikehold. Det ble også utført service på alle verandaene i september 2024. I høst ble det holdt dugnad hvor det ble vasket og ryddet rundt inngangspartiene, og det er montert belysning i sykkelboden.

Elbil-ladeanlegget:
Styret har jobbet med en avtale der Kjempegravene borettslag kjøper 1/3 av ladeanlegget (se egen sak). De to styrene er enige om pris. Når det gjelder driften av anlegget, vil det foreløpig ikke reserveres plasser for lading. Det oppfordres imidlertid til å unngå å bruke ladeplassene til vanlig parkering, og dette vil vurderes fortløpende etter hvert som antallet elbiler øker.

Vi er enige om at strømprisen skal settes slik at anlegget gir inntekter, om enn ikke nødvendigvis størst mulig overskudd. Ladeanlegget skal også være et gode for beboerne.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Saker for 2025:

-Etter innbrudd i bodene i høst vurderer styret om det bør iverksettes tiltak for å øke sikkerheten. Dette kan for eksempel være videoovervåking i kjelleren eller ringeklokker med kamera, slik at beboerne kan se hvem de slipper inn.
-Rydding av sykler i sykkelboden.
-Se på muligheten for å arrangere en brannøvelse.
-Gjennomgang av driftsavtaler for å vurdere mulige forbedringer og kostnadsreduksjoner

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Resultatrapport klient 443 AL HØYBYGG BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		1 347 840	1 347 840	1 347 600	1 347 840
Inndekning av renter		938 952	986 526	946 535	919 605
Inndekning av ord. avdrag		1 054 944	1 029 294	1 049 080	1 078 395
Innbetalt kabel TV		332 100	350 352	361 000	320 000
Oppvarming		152 093	146 899	115 800	143 000
Andre driftsinntekter		14 248	0	0	0
Sum inntekter		**3 840 177**	**3 860 911**	**3 820 015**	**3 808 840**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	9 250	8 813	9 000	10 000
Styrehonorar	2	70 000	70 000	70 000	70 000
Forretningsførerhonorar		78 212	75 421	78 000	76 000
Rådgivningstjenester		3 850	1 641	0	0
Kontingent boligbyggelag		15 500	15 250	15 250	15 500
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	9 870	9 870	9 870	9 870
Vedlikehold/serviceavtaler	4	400 831	264 570	225 000	244 000
Kabel-tv		332 096	348 527	361 000	320 000
Forsikring		167 316	157 845	169 000	184 000
Kommunale avgifter		723 897	647 834	718 000	750 700
Strøm	5	63 385	51 076	55 000	66 000
Oppvarming	6	152 787	146 425	115 800	143 000
Renhold, fellesareal		99 738	124 264	100 000	108 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		0	1 837	2 000	0
Kontorrekvisita, trykksaker		120	1 488	1 913	1 000
Andre driftsutgifter	7	22 404	28 760	18 564	22 564
Avskrivninger		9 822	12 081	9 822	5 304
Sum driftskostnader		**2 159 078**	**1 965 701**	**1 958 219**	**2 025 938**
Driftsresultat		**1 681 099**	**1 895 210**	**1 861 796**	**1 782 902**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		89 006	59 063	15 000	2 500
Annnen finansinntekt		7 200	4 000	0	7 200
Rentekostnad		932 218	960 530	946 535	919 605
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-836 012**	**-897 468**	**-931 535**	**-909 905**
Årsresultat	8, 9	**845 087**	**997 743**	**930 261**	**872 997**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-845 087	-997 743	930 261	872 997
Sum disponering av resultat		**-845 087**	**-997 743**	**930 261**	**872 997**

Balanserapport klient 443 AL HØYBYGG BORETTSLAG

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 11	1 415 979	1 415 979
Andre fellesanlegg	10, 11	5 582 750	5 582 750
Andre driftsmidler	10	13 260	23 082
Prosjekter under utførelse	12	507 299	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 519 287**	**7 021 811**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 671	10 161
Andre fordringer	13	397 938	319 243
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 941 965	2 686 545
Skattetrekkskonto, bundne midler		117	117
Sum omløpsmidler	**8**	**2 373 690**	**3 016 066**
SUM EIENDELER		**9 892 978**	**10 037 877**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 350	1 350
Annen egenkapital		-25 007 831	-25 007 831
Årets resultat		845 087	0
Sum egenkapital	**9**	**-24 161 394**	**-25 006 481**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11, 14	33 216 478	34 272 034
Borettsinnskudd	11, 14	581 650	581 650
Sum langsiktig gjeld		**33 798 128**	**34 853 684**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		221 156	179 096
Annen kortsiktig gjeld		35 088	11 578
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**256 243**	**190 674**
Sum gjeld		**34 054 371**	**35 044 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 892 978**	**10 037 877**

AL HØYBYGG BORETTSLAG

Kristiansand, 05.03.2025

(Signert elektronisk)

Odd Øyvind Byremo
Styreleder

Maria Heidenberg Lund
Styremedlem

John Ljosland Sandberg
Styremedlem

Torbjørn Thorsen
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	9 250	8 813
Sum	**9 250**	**8 813**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	70 000	70 000
Sum	**70 000**	**70 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	9 870	9 870
Sum	**9 870**	**9 870**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

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

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	124 632	11 017
6603 VEDLIKEHOLD VVS	4 465	13 680
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	2 644
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	47 312	44 030
6607 VEDLIKEHOLD VASKERI	0	2 302
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	88 911	94 354
6609 KJØP AV MALING	0	2 540
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	4 779	3 496
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	96 201	60 756
6630 BRØYTING	32 627	29 750
6647 LADEANLEGG EL-KJØRETØY	1 904	0
Sum	**400 831**	**264 570**

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

Konto 6600 inneholder kostnader til service på inneglassende balkonger, kr 92 880.

Note 5 - Strøm

Borettslaget har individuell måling av strøm for leilighetene og har kun strøm for fellesarealer.

Note 6 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør, mens inntekten er avregning foretatt mot den enkelte beboer.

Note 7 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	3 888	4 858
7440 KONTINGENT NBBL	3 564	3 564
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	0	2 760
7720 GENERALFORSAMLING	5 020	4 460
7770 BANKOMKOSTNINGER	1 573	3 283
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	6 484	1 335
7793 KOSTNADER VELFERD	0	8 500
Sum	**22 404**	**28 760**

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**2 825 392**	**2 842 812**
Årets resultat	845 087	997 743
Tilbakeføring avskrivninger	9 822	12 081
Kjøp / salg anleggsmidler	-507 299	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 055 556	-1 027 244
B. Årets endringer i disponible midler	**-707 945**	**-17 420**
C. Disponible midler UB	**2 117 447**	**2 825 392**
Omløpsmidler	2 373 690	3 016 066
- Kortsiktig gjeld	256 243	190 674
Disponible midler 31.12	**2 117 447**	**2 825 392**

Note 9 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	1 350	1 350
Annen egenkapital 01.01	-25 007 831	-26 005 574
Årets resultat	845 087	997 743
Sum egenkapital 31.12	**-24 161 394**	**-25 006 481**

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 10 - Anleggsmidler

	Bygning	Innglassing Balkonger	Tørketrommel	Tørketrommel	Sykkelbod	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 415 979	5 400 000	32 750	33 887	182 750	26 519
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 415 979	5 400 000	32 750	33 887	182 750	26 519
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	32 750	33 887	0	13 259
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 415 979	5 400 000	0	0	182 750	13 260
Årets avskrivninger :	0	0	0	4 519	0	5 304
Anskaffelsesår :	1962	2015	2017	2019	2020	2022
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 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	33 798 128	34 853 684
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 998 729	6 998 729

Note 12 - Prosjekt under utførelse

	2024	2023
1420 PROSJEKTER UNDER UTFØRELSE	507 299	0
Sum	**507 299**	**0**

I 2024 er det etablert et nytt ladeanlegg i borettslaget. Ladeanlegget er felles med Kjempegravene borettslag. Avtalen mellom borettslagene er ved årsavslutning ikke på plass. Den balanseførte saldoen er Høybygg sin anslåtte andel av kostnader til ladeanlegget.

Note 13 - Andre fordringer

Andre fordringer består i hovedsak av periodiserte kostnader 2024/2025, i tillegg til en avsetning på kr 200 000 for forventet oppgjør for ladeanlegg fra Kjempegravene borettslag.

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	**Husbanken**
Lånenummer:	**115307753**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.791 %
Betingelser:	Fast Rente nom. 2,741 % - Halvårlig
Beregnet innfridd:	30.06.2047
Opprinnelig lånebeløp:	42 000 000
Lånesaldo 01.01:	34 272 034
Avdrag i perioden:	1 055 556
Lånesaldo 31.12:	**33 216 478**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 115307753	54	615 120	33 216 480

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

Resultat og balanse med noter for AL HØYBYGG BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL HØYBYGG BORETTSLAG

Styreleder	Odd Øyvind Byremo (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Torbjørn Thorsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Maria Heidenberg Lund (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	John Ljosland Sandberg (sign.)	06.03.2025

Revisjonsfirma Eliassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Til generalforsamlingen i AL Høybygg Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Al Høybygg Borettslag' årsregnskap som viser et overskudd på kr 845 087. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Kristiansand, 12. mars 2025
Revisjonsfirma Eliassen AS



Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor

Honorar

Forslag til vedtak:

Honoraret økes til 80000,-, fordeles mellom medlemmene av styret selv

Valg av Styreleder:

John Sandberg velges for 2 år

Styremedlemmer

Maria H Lund, ikke på valg.

Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak:

Følgende styremedlemmer på valg:

Andreas Mjåland velges for 2 år

Torbjørn Thorsen velges for 1 år

Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak:

Fredrik Carlsen velges for 1 år

Valgkomiteen

Are Øydegard

Ellen Staalesen

Med denne innstillingen takker begge medlemmene av valgkomiteen for seg, og anbefaler at styret tar en vurdering av fremtidig organisering av dette vervet.

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 AL HØYBYGG BORETTSLAG torsdag 27.03.2025 kl. 19:00 - Spiseriet i Marvika.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Styreleder Odd Øyvind Byremo er møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Maria Heidenberg Lund velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kari Fuhr foreslås til å signere protokoll sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
20 stemmeberettige og 1 fullmakt.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styret har i forkant av generalforsamlingen sendt ut en grundig orientering til beboerne om sakene i punkt 5.

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 Dugnad i borettslaget.

Det avholdes vår og høstdugnad. Forefallende arbeid som er meldt inn, samt generelt enkelt vedlikehold, som ikke krever fagkyndig, utbedres. Dato for dugnader settes ved årsmøte. Og føres i protokoll.

Vedtak:

Flerstemmig for én dugnad i året.

Dato settes på våren av styret, en gang før 17.mai.

5. Saker fra styret

5.1 Vedtektsendring 8-4

1.Endring av vedtekt 8-4. Bakgrunn: for å sikre at alle i styre har informasjon om avtaler og kontrakter borettslaget inngår. Pr i dag er det to fra styre som må signere aktuelle avtaler. Styre foreslår at dette endres til at hele styre må signere. Pr i dag har styreleder prokura. Styre ønsker å fjerne denne.

I vedtektene punkt **8-4 Representasjon og fullmakt** står det at:

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

(2) Styret kan meddele prokura.

Forslag fra styre:
Punkt **8-4 Representasjon og fullmakt** endres til:

1. Styre i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styre kan ikke meddele prokura

Vedtak:

Punkt 8-4 Representasjon og fullmakt vedtatt med 2/3 flertal endres til:

1. Styre i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.
2. Styre kan ikke meddele prokura

Forslaget er vedtatt.

5.2 Sparekonto

I forbindelse med oppgraderingen av blokkene for ca 10 år siden, ble det vedtatt av generalforsamlingen i Høybygg brl. at kr. 2,0 mill av vår bankbeholdning skal bindes til fremtidig fornyelse av vannrørene i borettslaget. Det er usikkert når bytte av vannrør er nødvendig. Styre mener at når det blir aktuelt å bytte vannrør kan det lånes penger til dette, og at vi i stedet for å øke felleskostnadene i 2025 kan bruke deler av sparekontoen for å dekke økte kostnader. Budsjettet for 2025 viser underskudd på ca 200.000,-

Vedtak:

Husleien økes ikke i 2025. Underskuddet dekkes ved at det brukes 200.000,- fra sparekontoen.
Vedtatt

5.3 Elbil-ladeanlegget

Bakgrunn: Styre har jobbet med en avtale der Kjempegravene brl kjøper 1/3 av ladeanlegget. De to styrene er enige om pris. Når det gjelder driften av anlegget blir det foreløpig ikke reserveres plasser for lading, men det oppfordres til å ikke bruke disse plassene for parkering, så vil dette vurderes fortløpende etter hvert som det trolig blir flere elbiler. Vi er enige om at strømprisen skal være slik at anlegget skal gi inntekter, om ikke nødvendigvis størst mulig overskudd. Anlegget skal også være et gode for beboerne. Avtalen er ikke gyldig før de to generalforsamlingene har godkjent den. For å slippe å ha en ekstraordinær generalforsamling om denne avtalen ber styre om følgende fullmakt i forslag til vedtak:

Vedtak:

Styret får fullmakt fra Generalforsmalingen til å selge 1/3 av elbil-ladeanlegget til Kjempegravene brl for 200.000,- Betales i avdrag fra juli 2025 til desember 2027.

Flerstemmig vedtatt.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.
Valgkomiteen foreslår at totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til 80 000 kr.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 80000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Fullstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

John Sandberg velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Andreas Mjåland valgt for 2 år.
Torbjørn Thorsen valgt for 1 år.
Maria H. Lund ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Fredrik Carlsen valgt for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Nåværende valgkomité stiller ikke til gjenvalg, og det foreligger ingen kandidater i forkant av generalforsamlingen. Styret foreslår følgende alternativer:

Vedtak:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året, dersom styret ikke finner nye medlemmer.

Protokoll for AL HØYBYGG BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Odd Øyvind Byremo (sign.)	06.04.2025
Sekretær	Maria Heidenberg Lund (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Kari Sofie Fuhr (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Odd Øyvind Byremo (sign.)	06.04.2025

HØYBYGG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Ro og orden:

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Bruk av støyende verktøy må ikke finne sted etter kl.21.00 på ukedager, eller kl. 17.00 på lørdager.

På søndager og helligdager skal slikt verktøy ikke brukes. Dette gjelder også hammer.

Det er ikke tillatt å henge ut eller riste tøy og tepper fra vinduer eller veranda.

Det er forbudt å holde hund eller katt i leilighetene.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene.

Det må ikke lagres gjenstander i kjellergangene, mellomgangene eller trappeoppgangene.

Skader og vedlikehold:

Skader forårsaket av andelseier i egen leilighet, må vedkommende selv utbedre for egen regning og uten unødig opphold. Skader i leilighet som skyldes utenforstående årsaker, er borettslagets ansvar.

Ved alvorlige skader tilkalles styrets leder.

Oppussing:

Oppussing/renovering av leilighet må varsles på oppslagstavlen i fellesareal i god tid(1 uke) før igangsettelse. Varsel må inneholde start dato, og ca. ferdig dato. Beboer skal sørge for at det er vasket og ryddig hver kveld i fellesarealer ved oppussing/flytting. Ved klage, så kan styret på beboers regning leie inn rengjøringsbyrå for å få vasket og ryddet opp.
Ved oppussing/renovering er det ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegg. Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og/eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes. Styreleder må godkjenne prosjektet. Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til lagring av redskap/søppel under oppussing. Hvis dette skjer, så kan styret på beboers regning leie inn rengjøringsbyrå for å få ryddet opp. Beboere er selv ansvarlige for vasking av fellesarealer ved tilgrising under oppussing/flytting.

Søppel:

Husholdningssøppel behandles etter de regler hver husstand har fått tilsendt fra Kommunen.

Husk og BRETTE sammen papirsøppel, og Husk å skylle plastsøppel.

Det må ikke kastes søppel i søppeldunkene mellom kl. 07 og 14 på **TIRSDAGER.**

Det er ikke tillatt å oppbevare søppel på verandaen eller i mellomgangen.

Det er IKKE tillatt å bruke felles søppeldunkene til avfall i forb. oppussing, flytting eller rydding i bod.

Renhold:

Renholdere vasker ganger og trapper hver 14.dag.

Vaskeriet:

Vasketidene mandag til fredag er fra 07-21. Ordensregler er slått opp i vaskeriet og må følges.

Vasking på lørdager bør skje i minst mulig grad og bare mellom kl. 09.00 og kl. 17.00.

Det er ikke tillatt å bruke vaskeriene på søndager og helligdager.

Kontakt styrets leder hvis noe er galt med maskinene.

Heiser:

Dersom heisen skulle stoppe under bruk, følg anvisningene som er slått opp i heisen.

Biler og sykler:

Det er forbudt å parkere biler foran hoved trapp, kjeller trapp eller garasjer slik at adgangen til disse hindres.

Det er ikke tillatt å vaske biler/sykler utenfor blokkene.

Sykler settes i sykkelstativene.

Fremleie:

Fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret.

Grøntarealene:

Gartner har vedlikeholdet av disse.

Vedtatt på styremøtet den 05.12.2018.
Styret.

VEDTEKTER

for AL Høybygg Borettslag org.nr. 961 677 807 tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling den 8.mars 2005, endret den 6. april 2016 sist endret 27.03.2025

1-1 Formål

AL Høybygg 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 25.-.
(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 kommunen 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 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 at 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 livsarvinger, 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

eller 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 opplysninger 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 fellesarealene 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 nødvendig 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 brukerne 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 sakelig 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 vedlikeholdsplikter

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, 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 styreleder, 3 styremedlemmer og 1varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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, jfr. 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 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) styret i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Styret kan ikke meddele prokura.

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 møte 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 andeleier 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 fremtredende 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, jfr. 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. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

EIENDOMSKART

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Gnr.: 152 **Bnr.: 574** **Fnr.:** **Snr.:**

Adresse: Kjempeveien 11

Areal i m2: 2019,9

Anm.:

Koordinatsystem: Euref89 sone 32

Kvalitet eiendomsgrenser:

Målte eiendomsgrenser, koordinatmålt

Usikre eiendomsgrenser

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Målestokk: 1:1000

0 10 20 30 40 m

Dato: 16.01.2023

Sign.: Anita Raustøl



KARTUTSKRIFT

SERVICEBUTIKKEN Tlf.: 38 07 55 30

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Kjempeveien 11

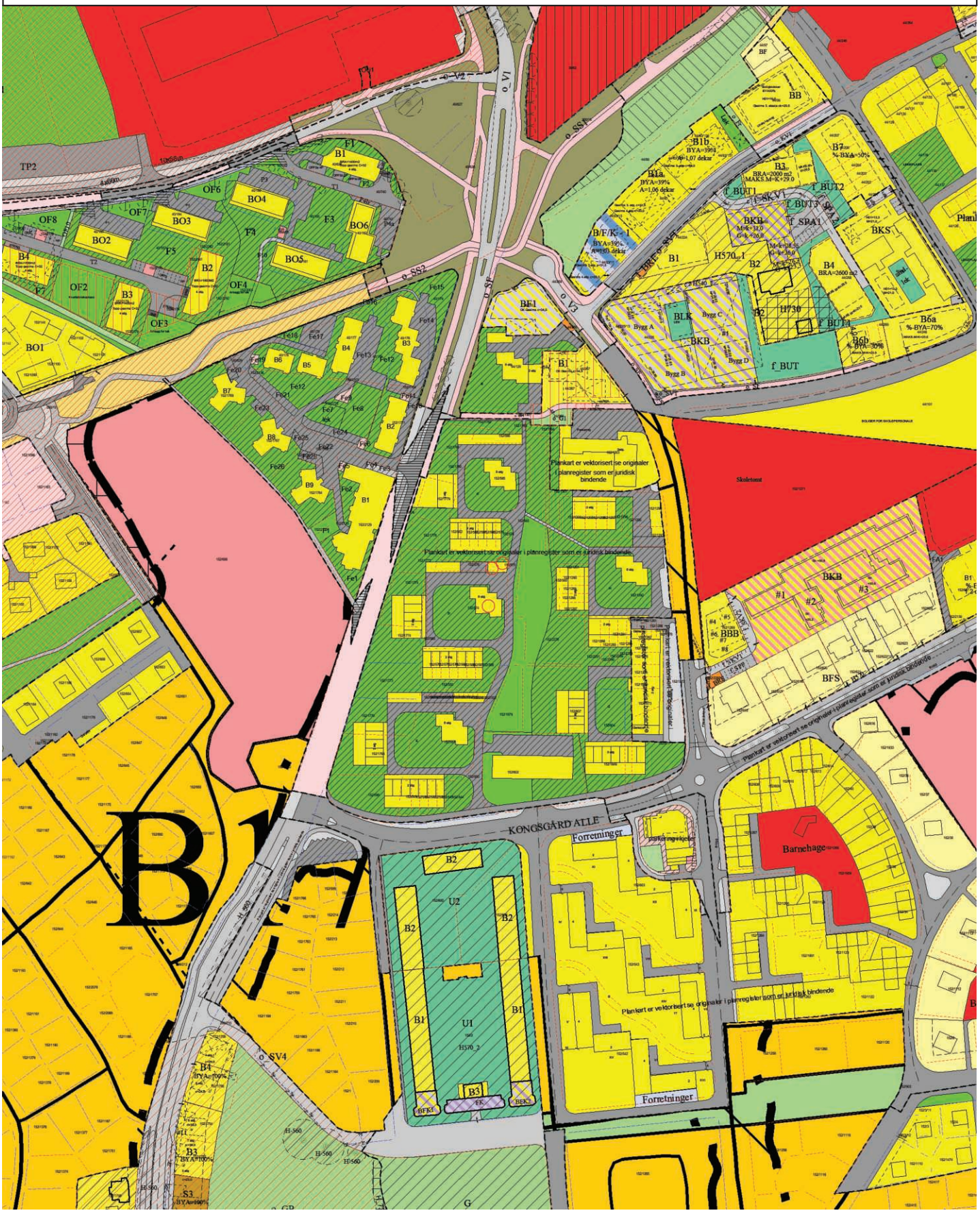
Dato: 16.01.2023

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 98 KJEMPEGRAVEN

V e d t e k t e r

til reguleringsplan for området Konsgård Allè - Østerveien - St. Olavs vei "Kjempegraven"

Stadfestet O8. O6. 1959

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.
All bebyggelse innenfor området skal oppføres i mur eller betong med etasjeskillere av brannfaste materialer. Unntatt herfra er barnestuer, som kan oppføres av tre.

§ 3.
På området A kan oppføres tappestasjon med et mindre serviceverksted. Utformingen må skje i forståelse med byplankontoret og godkjennes av dette.
På områdene B, C, D, E, G, H og I kan oppføres bolighus med tilhørende fellesanlegg som garasjer, vaskeri etc.
På området K skal bygningen inneholde butikker i 1. etasje og i 2. etasje innredes kontorer eller leiligheter for beboelse.
Området F utlegges til offentlig park og det skal opparbeides 2 leke-plasser med tilhørende barnestuer.

§ 4.
Bebyggelsen skal oppføres med etasjehøyder og i det vesentlige de dimensjoner som vist på planen. Gesimshøyden må ikke overstige:

for 1 etasjes bygninger 2,8O meter
" 2 " " 6,OO "
" 8 " " 24,OO "

Takformen i barnestuer godkjennes i hvert enkelt tilfelle av byplan-kontoret. 1 og 2 etasjes hus skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15 og 3O°. Unntatt herfra er butikkbygning (området K) samt garasjer i området B som skal ha flatt tak. De 8 etasjes høyhus skal ha flatt tak, men takavdekning skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret.

§ 5.
Bygningene skal ha fasademessig utstyr til alle sider. I samråd med byplankontoret skal legges opp et fargesystem for bygningenes fasader innen hver gruppe.

§ 6.
De enkelte tomter, hager og tørkeplasser skal ikke innhegnes med gjerde, men kan markeres med beplantning eller spesjelt arrangement godkjent av bygartneren og byplankontoret. Grenselinje til gater skal markeres med kantsten etter bygartnerens anvisning.

§ 7.
Bygninger innenfor en husgruppe må anmeldes til bygningsvesenet samtidig, slik at bygningenes fasademessige utstyr kan vurderes under ett.


Bygrense
Østerveien
Kongsgård alle
OFFENTLIG PARK
REGULERING
"KJEMPEGRAVEN"
Kongsgård alle, Østerveien
KOMM. DEP.
D. 3

Kjempeveien 11

Nabolaget Tobienborg/Oddemarka - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Kristiansand Internasjonale skole ... 191 elever, 11 klasser	6 min 0.5 km
Steinerskolen i Kristiansand (1-10... 99 elever, 9 klasser	6 min 0.5 km
Lovisenlund skole (1-7 kl.) 429 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Wilds Minne skole (1-7 kl.) 373 elever, 28 klasser	14 min 1.3 km
Oddemarka skole (8-10 kl.) 454 elever, 32 klasser	4 min 0.3 km
Kristiansand katedralskole/Gimle	8 min
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Olavs vei/Kongsgård allé Linje 13	4 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	6 min 2.4 km
Kristiansand Kjevik	17 min

BARNEHAGER

Blåmann Steinerbarnehage (0-5 år) 32 barn	5 min 0.5 km
Lund barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.5 km
Bispegra barnehage (1-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix St. Olavsvei	5 min
Spar Lund Torv	7 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	21 min
Apotek 1 Lund	13 min
Lillemarkens Vinmonopol	5 min

SPORT

Oddemarka skole	4 min
Lovisenlund skole	4 min
Spicheren Treningssenter	10 min
SATS Aquarama	15 min

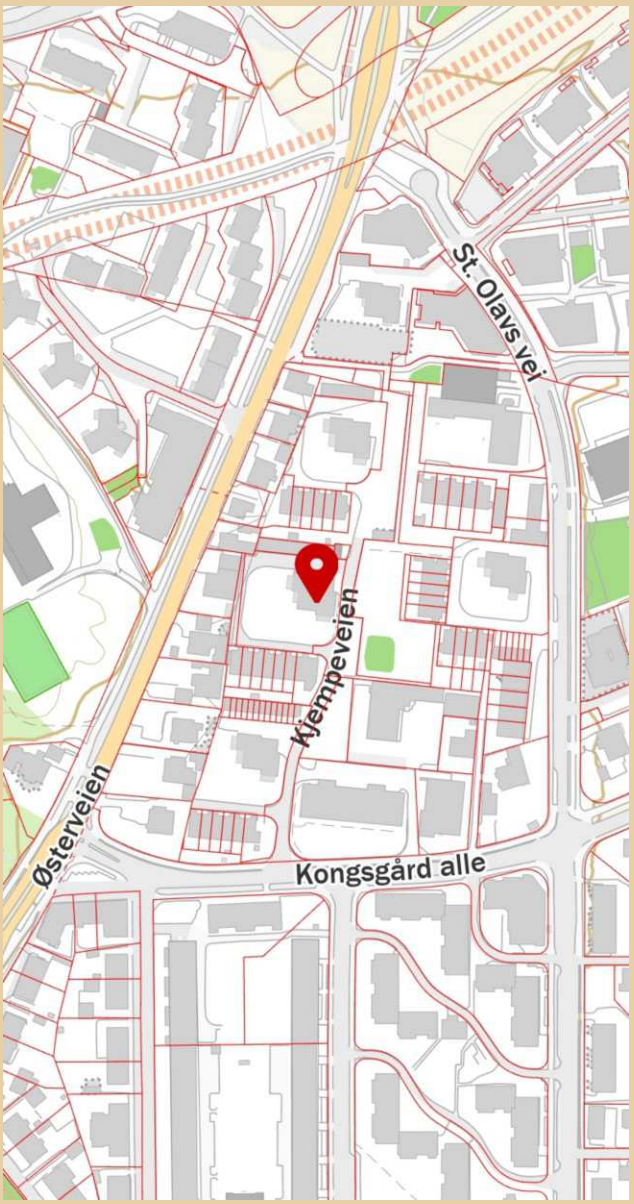
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Sykkel
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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:
Kjempeveien 11, 4631 Kristiansand S
Gnr. 152, Bnr. 574, andelsnr. 29 i HØYBYGG BORETTSLAG A/L, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250326

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.
